



aktiv.

Eidesneset 13A, 5363 ÅGOTNES

**Flott 2-roms med nydelig sjøutsikt  
og usjenert beliggenhet.  
Fantastiske uteområder. Nært på  
natur og servicetilbud.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119  
**E-post** lars.waage@aktiv.no

**Aktiv Bergen Vest**  
Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.  
TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 143 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 799,-  
**Selger:** Hege Christin Olsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 55/61 kvm  
**Tomtstr.:** 1644.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 213  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1505240365

# Velkommen på visning! Husk å melde deg på

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Eidesneset 13A!

Verdt å nevne:  
Installert varmepumpe i 2024  
Stor og usjenert terrasse med fantastisk sjøutsikt og utestue  
Tilbaketrukket område med flotte turområder rett utenfor døren  
Kort vei til servicetilbud og arbeidsplasser på Ågotnes  
Nært på sjø, natur og mange flotte turer  
Ny utvendig bod i 2022  
Malt overflater og vinduskarmer i 2024

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:  
1. etasje: Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken og bod.

I tillegg er det en eksternt bod på ca. 6 m<sup>2</sup> og en utestue på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på!



**I/B**  
INDBILDING BILDEFOTO

PLANLØSNING ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 23  |
| Egenerklæring .....     | 38  |
| Energiattest .....      | 44  |
| Nabolagsprofil .....    | 50  |
| Budskjema .....         | 142 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entré(2,6m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(7,6m<sup>2</sup>), soverom(11,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(25,6m<sup>2</sup>), bod(4,6m<sup>2</sup>).

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Frittstående bod (6m<sup>2</sup>). I tillegg er det en utestue på ca. 9 m<sup>2</sup>, som ikke er måleverdig i følge eierskifterapporten.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse på 16,9m<sup>2</sup>.

### Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike. Utestue har et ikke måleverdig areal i 2.etasje på 9m<sup>2</sup>.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens



BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. Se vedlagte seksjoneringspapirer.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1644.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, murer, terrasse og noe beplantning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på Eidesneset med nydelig utsikt over vågen. Her har du kort vei til det mest nødvendige, samtidig som du bor landlig og rolig. Få minutter kjøring til Ågotnes der man finner ungdomsskole, dagligvarebutikker, apotek og bensinstasjon, i tillegg til en rekke industriarbeidsplasser. På Ågotnes finner du også Public Café & Bar, hvor de serverer mat og drikke, og arrangerer blant annet stand-up og livemusikk. Fra Ågotnes tar det ca 15 min. med bil til Sartor på Straume og Sotra Kystby. På Sartor senter har man stort utvalg av servicetilbud, klesbutikker, dagligvarebutikker, kino, bingo m.m.

Her bor du nært på sjø og natur, med flotte turer rett utenfor døren! Fine turer å nevne er blant annet utover Eidesneset mot gården, og turstier i utmarken. Like ved er det også en tursti til Spjeldsfjellet og en fin lysløype som starter ved Tranevågen ungdomsskole.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

I nærområdet er det spredt bebyggelse i form av boliger og naust.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler

Ågotnes skule (1-7 kl.) 3.3 km  
Skålevik skule (1-7 kl.) 5.1 km  
Landro skule (1-7 kl.) 5.1 km  
Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.) 3.7 km  
Sotra vidaregåande skule 14.8 km  
Sotra vgs - avd. Sund 21.5 km

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

#### Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

#### Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsone.

#### Andre rom

Det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

#### Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

Vindusruten på altandøren i stuen er punktert, ruten må skiftes ut.

Altandøren går tregt, justering/vedlikehold må påregnes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 11

Antall måneder 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr. 91382892

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

Ja, kun av faglært

Installerte dusjvegger og dusjarmatur i 2014 eller 2015.

Arbeid utført av Sotra Flis

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

Ja, kun av faglært

Byttet overspenningsvern i sikringsskapet i 2018. Byttet termostat på varmekablene på badet i 2019. Installert stikkontakt utenfor inngangsdøren og egen kurs i sikringsskapet i 2019. Installert utendørs stikkontakt til varmepumpe, og stikkontakter i utvendig bod og utestue i 2024. Ny varmepumpe kjøpt på Obs bygg Straume og installert av A9 Tekniske Norge AS i 2024.

Arbeid utført av Øygarden Elektriske

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

Ja

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

Ja

Arbeid utenfor leiligheten som har blitt gjort ved egeninnsats: Bygget utestue oppe på terrassen i 2021. Revet gammel utvendig bod og bygget ny utvendig bod i 2022.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Det ble gjennomført radonmåling i leiligheten i 2016. Sporfilmene var plassert på soverommet og i stuen. Resultatet var 20 Bq/m for soverommet og 33 Bq/m for stuen.

År 2016

Verdi 33

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

Ja

Det er obligatorisk medlemskap i Litlemyra vel, som står for vedlikehold av den felles

private veien på Eidesneset. Kontingenten er kr 1000 per år, og dekker blant annet brøyting og gatelysene.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 55 m<sup>2</sup> BRA / 55 m<sup>2</sup> BRA

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Entré(2,6m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(7,6m<sup>2</sup>), soverom(11,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(25,6m<sup>2</sup>), bod(4,6m<sup>2</sup>).

I tillegg medfølger 1 stk utvendig bod på ca. 6m<sup>2</sup> og en utestue på ca. 9m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

#### **Entré |**

Vi møtes av en lys og romslig entré. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en optimal planløsning som sørger for god flyt mellom rommene og uteområdet.

#### **Stue og kjøkken |**

Vi beveger oss inn i en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning målt til hele 25,6m<sup>2</sup>. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne løsningen sørger for en sosial utforming og et naturlig samlingspunkt for venner og familie. Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner vi keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### **Terrasse og utestue |**

Fra stuen går vi ut til en stor terrasse med fantastisk sjøutsikt. Delvis overbygget terrasse over to plan er en perfekt forlengelse av boligen! Her ligger alt til rette for å ta måltidene ute. Fra terrassen har man solen fra den står opp til godt ut på kvelden. På



vinterstid er det mulig å se nordlyset utover vågen mot nord - helt magisk! Det medfølger også en utestue, en perfekt helårs uteplass! I dag innredet med spabad og sittegruppe.

#### Soverom |

Leiligheten har et luftig soverom, målt til 11,4 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til å innrede med stor seng og oppbevaringsmøbel. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag!

#### Bad og vaskerom |

Romslig og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet har et lyst og tidløst design, og er utstyrt med toalett, helstøpt servant, skap under servant, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

#### Bod |

For ekstra oppbevaring har boligen en innvendig bod og en utvendig bod. Den utvendige boden ble revet og bygget ny i 2022.

#### Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast.
- Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 116 liter fra 1991.
- Sikringsskapet er montert i entréen og inneholder automatsikringer.

#### Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2009.
- Blandebatteriet på kjøkkenet ble skiftet i 2019.
- Asfaltert uteområdet i 2021.
- Varmepumpen ble installert i 2024.
- Malt vegger (de som ikke er hvite) og himlingsflate i stue/kjøkken samt alle vinduskarmer i stue og på soverom i 2024.
- Montert plissegardiner i 2024.
- Montert utvendig stikkontakt med egen kurs i 2019.
- Montert utvendig stikkontakt til varmepumpe, utestue og utvendig bod i 2024.
- Malt mesteparten av utvendige vegger, karmer og vannbord i løpet av de siste fem årene.
- Bygget utestue oppe på terrassen i 2021.
- Revet gammel utvendig bod og bygget ny utvendig bod i 2022.

#### **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.

**Moderniseringer og påkostninger**

- Blandebatteriet på kjøkkenet ble skiftet i 2019.
- Asfaltert uteområdet i 2021.
- Varmepumpen ble installert i 2024.
- Malt vegg og himlingsflater samt vinduskarmer i stuen i 2024.
- Montert plissegardiner i 2024.

**TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har en avtale med Altibox som leverer TV og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Hver boenhet har en fast parkeringsplass på sameiets tomt. Det er også muligheter for å parkere innenfor porten på eget uteområde og langs gjerdet ytterst i innkjørselen.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

91382892

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for

tilsvarende bruk.

Utvask er gjort før visning. Leiligheten blir ikke ytterligere rengjort.

Spabad og lysslynge i utestuen medfølger ikke i handelen.

Rampen utenfor inngangsdøren medfølger ikke i handelen.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i stue/kjøkken, soverom og på badet, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 321

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, slam og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Septik-tank tømmes hvert 2. år.

Fakturert per 18.10.2024: kr 6 934,02

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 450 906

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 713 444

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

### **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.

### **Årlig velavgift**

Kr 1 000

### **Velforening**

Litlamyra Vel håndterer brøyting og vedlikehold av felles privat vei. Avgift til velforeningen betales årlig, og dekker også strøm til gatelysene.

**Tilbud 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

54/258

**Felleskostnader inkluderer**

Faste felleskostnader per mnd. utgjør kr 799,- og dekker TV og internett fra Altibox.

Faktura for felles husforsikring forfaller i mai hvert år. For denne seksjonen var beløpet kr 5083,- i 2024. Beløpet overføres til sameiets konto i god tid før forfall.

Sameiet setter årlig av et beløp til vedlikehold. For denne seksjonen var beløpet kr 735,- i 2024.

I snitt utgjør dette en kostnad per mnd. på ca kr. 1300,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 799

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

04.11.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke gjeld.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Eidesneset

**Organisasjonsnummer**

929108159

**Om sameiet**



Sameiet er enkelt drevet og har ikke ekstern forretningsfører. Felleskostnader betales inn til en felles konto for sameiet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter som følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Ann Iren Heimdal

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 213, seksjonsnummer 4 i Øygarden kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4626/20/213/4:

16.12.1985 - Dokumentnr: 18176 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:4

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1988 - Dokumentnr: 18704 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:4

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1991 - Dokumentnr: 11592 - Bestemmelse om veg  
Bestem. om fellesveg og kloakkledn. m.v..

07.10.1991 - Dokumentnr: 10064 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 54/258

16.12.1985 - Dokumentnr: 18176 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:137  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:4  
Bestemmelse om kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1988 - Dokumentnr: 18704 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:137  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:20 Bnr:213 Snr:4  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg 4-mannsbolig datert 20.12.1991 med følgende merknader:

- Leiligheter 1.etg.: Montering av røykvarslere og sløkkeutstyr før innflytting, Mont, avløp fra varmtvannsbereder.
- Leilighet 2,etg, Nord: Rest. mont, sanitærutstyr, lufting av kloakk over tak. mont, røykvarslere og sløkkeutstyr før innflytting, ventilering av bod.
- Leilighet 2,etg, Sør: Ventilering bod. mont, røykvartler og sløkkeutstyr før innflytting.
- Felles for heile huset: Betre tilfylling på septiktank. lås på septiktanklokk, gjerde på topp av steinfylling mot kommunal veg, tilfylling med jord på same skråning, elles som påvist på plassen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1991.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann.

Felles septik-tank for sameiet.

Adkomst fra offentlig til privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til LNFR-areal i kommuneplankartet.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Hensynssoner:

Stadnamn: Kårtveit

Rekkjefølgjekrav:

- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.
- Tilknytning til offentlig vatn og avlaup.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 090 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))



---

53 490 (Omkostninger totalt)

63 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 143 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 156 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 53 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Provisjon: 50 000

Grunnpakke: 15 000

Oppgjørshonorar 8 000

Markedspakke 20 000

Tilrettelegging 19 000

Visning/overtakelse per stk. 2 500

**Oppdragsansvarlig**

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

[lars.waage@aktiv.no](mailto:lars.waage@aktiv.no)

Tlf: 926 93 119

**Ansvarlig megler**

Tarek André Bergfjord

Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

[tarek.bergfjord@aktiv.no](mailto:tarek.bergfjord@aktiv.no)

Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

**Salgsoppgavedato**

04.11.2024

# Vedlegg

Leilighet  
Eidesneset 13 A  
5363 Ågotnes



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 7 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 21/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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**

Egenerklæringskjema 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 godkjenningsmyndigheter.

**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 branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:20, Bnr: 213     |
| Hjemmelshaver:  | Hege Christin Olsen  |
| Seksjonsnummer: | 4                    |
| Festenummer:    | -                    |
| Andelsnummer:   | -                    |
| Byggeår:        | 1992                 |
| Tomt:           | 1 644 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Øygarden             |

## BEFARINGEN:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hege Christin Olsen |
| Befaringsdato:      | 09.10.2024          |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2    |
| Vann:               | Offentlig           |
| Avløp:              | Privat              |
| Adkomst:            | Privat              |

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, murer, terrasse og noe beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekammer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:****Beliggenhet:**

Eiendommen har beliggenhet på Eidesneset på Ågotnes. Kort avstand til barneskole og barnehage, samt få minutter kjøring til Ågotnes der man finner ungdomsskole, dagligvarebutikker og en rekke industriarbeidsplasser. Fra boligen er det kort kjøreavstand til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blandt annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo m.m.

**Takstobjektet:**

2-Roms selveierleilighet.

Terrasse på 16,9m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i stue/kjøkken, soverommet og på badet, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**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. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2009.
- Blandebatteriet på kjøkkenet ble skiftet i 2019.
- Asfaltert uteområdet i 2021.
- Varmepumpen ble installert i 2024.
- Malt vegg og himlingsflater samt vinduskarmer i stuen i 2024.
- Montert plissegardiner i 2024.

---

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1. Etasje   | 55    | 0     | 0     | 17  | 50                   | 5                    |
| SUM BYGNING | 55    | 0     | 0     | 17  | 50                   | 5                    |
| SUM BRA     | 55    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:          | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Frittstående bod | 0     | 6     | 0     | 0   | 0                    | 6                    |
| SUM BYGNING      | 0     | 6     | 0     | 0   | 0                    | 6                    |
| SUM BRA          | 6     |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Entré(2,6m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(7,6m<sup>2</sup>), soverom(11,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(25,6m<sup>2</sup>), bod(4,6m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike. Frittstående bod har et ikke måleverdig areal i 2.etasje på 9m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

21/10/2024



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør etableres åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom



Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørring av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår, med unntak av to vinduer i stuen som er fra 2010.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Vindusruten på altandøren i stuen er punktert, ruten må skiftes ut.

Altandøren går tregt, justering/vedlikehold må påregnes.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 16,9m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
 Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
 Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:  
 Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

#### Merknader:

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 116 liter.

Merknad/vurdering av avvik:  
 Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder må det påregnes utskiftning av varmtvannsberederen innen kort tid.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### Ingen 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet 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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør etableres åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

**3.1 Andre rom**

Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Platen vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

### 6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder må det påregnes utskiftning av varmtvannsberederen innen kort tid.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Vindusruten på altandøren i stuen er punktert, ruten må skiftes ut.

Altandøren går tregt, justering/vedlikehold må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                           |
| Aktiv EM Bergen Vest  |                           |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                           |
| 1505240365  |                           |
| <b>Selger 1 navn</b>  |                           |
| Hege Christin Olsen   |                           |
| <b>Gateadresse</b>  |                           |
| Eidesneset 13A  |                           |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>             |
| ÅGOTNES   | 5363                      |
| Er det dødsbo?  |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                           |
| Avdødes navn  |                           |
| Er det salg ved fullmakt?   |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                           |
| Hjemmelshavers navn   |                           |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                           |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                           |
| Når kjøpte du boligen?  |                           |
| År  | 2013                      |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                           |
| Antall år   | 11                        |
| Antall måneder  | 4                         |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                           |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                           |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                           |
| Forsikringselskap   | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polise/avtalenr.  | 91382892                  |

Document reference: 1505240365

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HCO

1

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

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                       |
| Beskrivelse      | Installerte dusjvegger og dusjarmatur i 2014 eller 2015. |
| Arbeid utført av | Sotra Fiis   |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, kun av faglært   |
| Beskrivelse      | Byttet overspenningsvern i sikringsskapet i 2018. Byttet termostat på varmekablene på badet i 2019. Installert stikkontakt utenfor inngangsdøren og egen kurs i sikringsskapet i 2019. Installert utendørs stikkontakt til varmepumpe, og stikkontakter i utvendig bod og utedue i 2024. Ny varmepumpe kjøpt på Obs bygg Straume og installert av A9 Tekniske Norge AS i 2024. |
| Arbeid utført av | Øygarden Elektriske  |

Filer

[1NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign.\\_IM.pdf](#)

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign.\\_IM.pdf](#)

[1NELFO\\_Rapport\\_fra\\_risiko\\_og\\_slutt..pdf](#)

[2NELFO\\_Rapport\\_fra\\_risiko\\_og\\_slutt..pdf](#)

[1NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign.\\_IM.pdf](#)

[20241102\\_144034.PDF](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utenfor leiligheten som har blitt gjort ved egeninnsats: Bygget utestue oppe på terrassen i 2021. Revet gammel utvendig bod og bygget ny utvendig bod i 2022.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført radonmåling i leiligheten i 2016. Sporfilmene var plassert på soverommet og i stuen. Resultatet var 20 Bq/m for soverommet og 33 Bq/m for stuen.

- 21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

33

Filer

[20241102\\_142655.PDF](#)

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er obligatorisk medlemskap i Littlemyra vel, som står for vedlikehold av den felles private veien på Eidesneset. Kontingenten er kr 1000 per år, og dekker blant annet brøyting og gatelysene.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja



28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1505240365

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

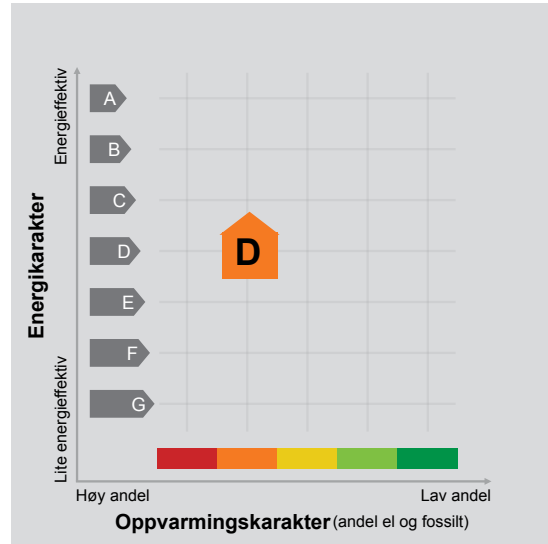
| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Hege Christin Olsen | 2ae7310fb71643e8b7eaacb<br>0f454cd771889cdc8 | 02.11.2024<br>14:05:43 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1505240365

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Eidesneset 13A          |
| Postnummer        | 5363                    |
| Sted              | ÅGOTNES                 |
| Kommunenavn       | Øygarden                |
| Gårdsnummer       | 20                      |
| Bruksnummer       | 213                     |
| Seksjonsnummer    | 4                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 12195842                |
| Bruksenhetsnummer | U0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-44728 |
| Dato              | 29.10.2024              |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

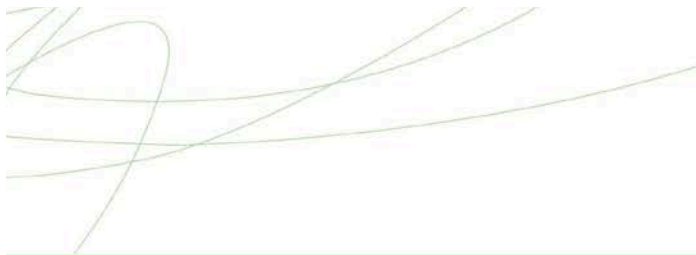
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

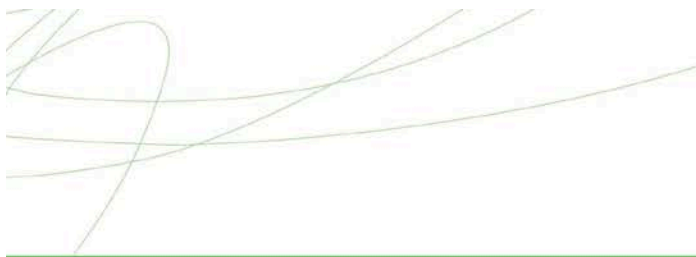
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1992           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 55             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk       |





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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



### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Nabolagsprofil

Eidesneset 13A

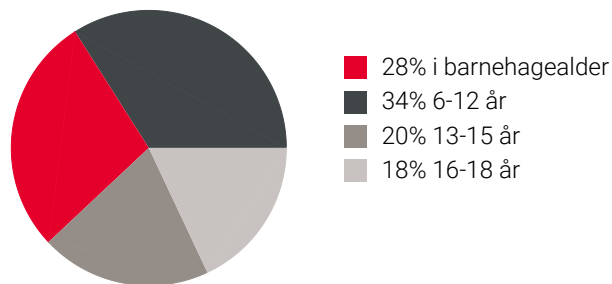
## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🚏 Eide kryss<br>Linje 449, 460, 465, 475 | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| 🚏 Bergen<br>Linje F4, L4, R40            | 33 min 🚗<br>30 km |
| ✈️ Bergen Flesland                       | 37 min 🚗          |

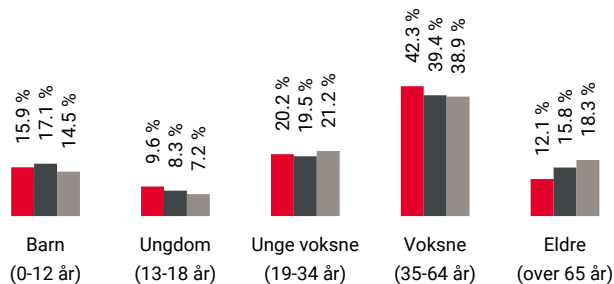
## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Ågotnes skule (1-7 kl.)<br>279 elever, 14 klasser            | 6 min 🚗<br>3.3 km   |
| Skålevik skule (1-7 kl.)<br>134 elever, 7 klasser            | 8 min 🚗<br>5.1 km   |
| Landro skule (1-7 kl.)<br>256 elever, 14 klasser             | 8 min 🚗<br>5.1 km   |
| Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.)<br>410 elever, 30 klasser | 7 min 🚗<br>3.7 km   |
| Sotra vidaregåande skule<br>720 elever                       | 21 min 🚗<br>14.8 km |
| Sotra vgs - avd. Sund<br>400 elever, 25 klasser              | 28 min 🚗<br>21.5 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnskrets: Kårtveit-eide | 656       | 265           |
| 🟡 Kommune: Øygarden          | 39 032    | 16 015        |
| 🟢 Norge                      | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

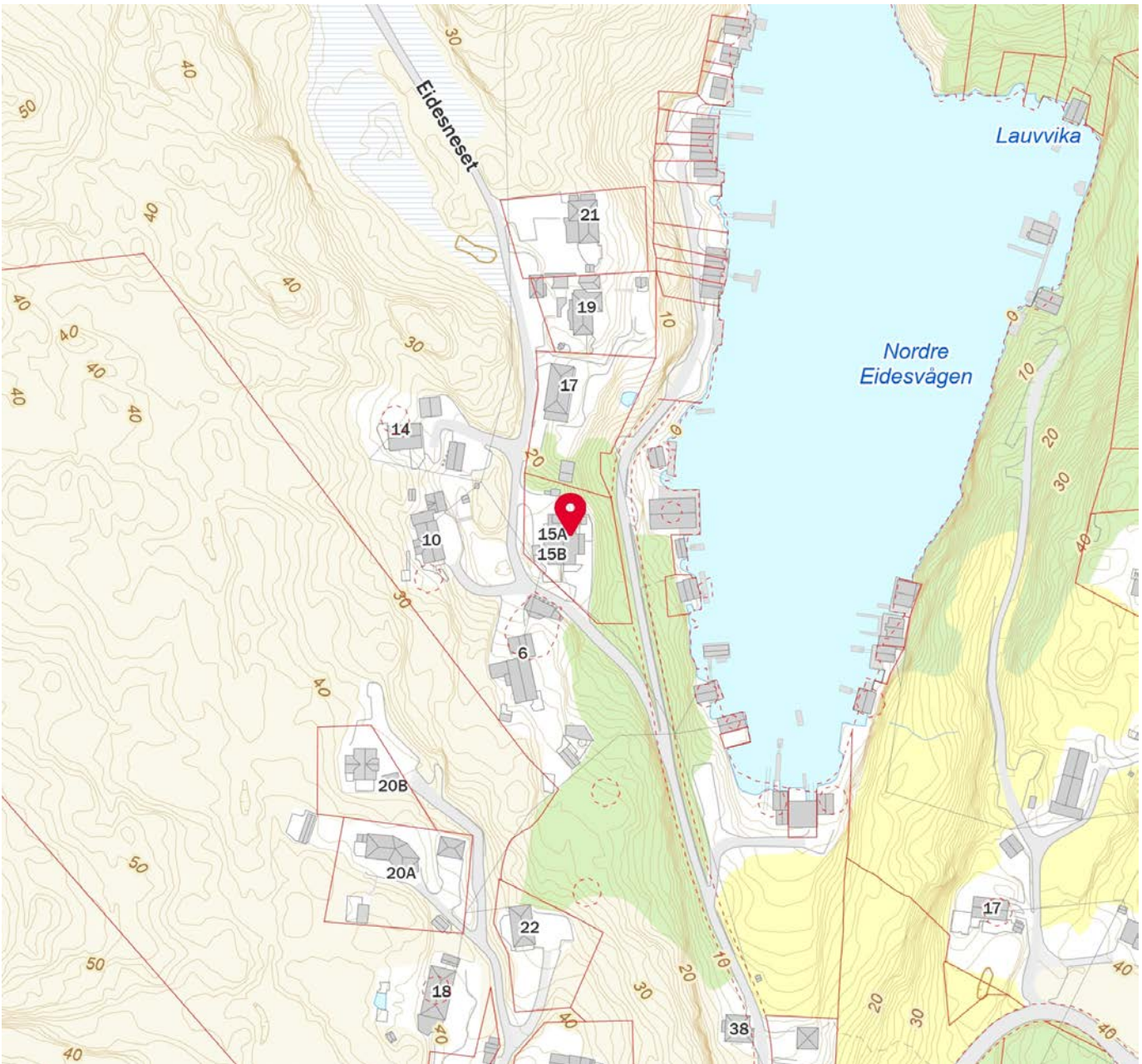
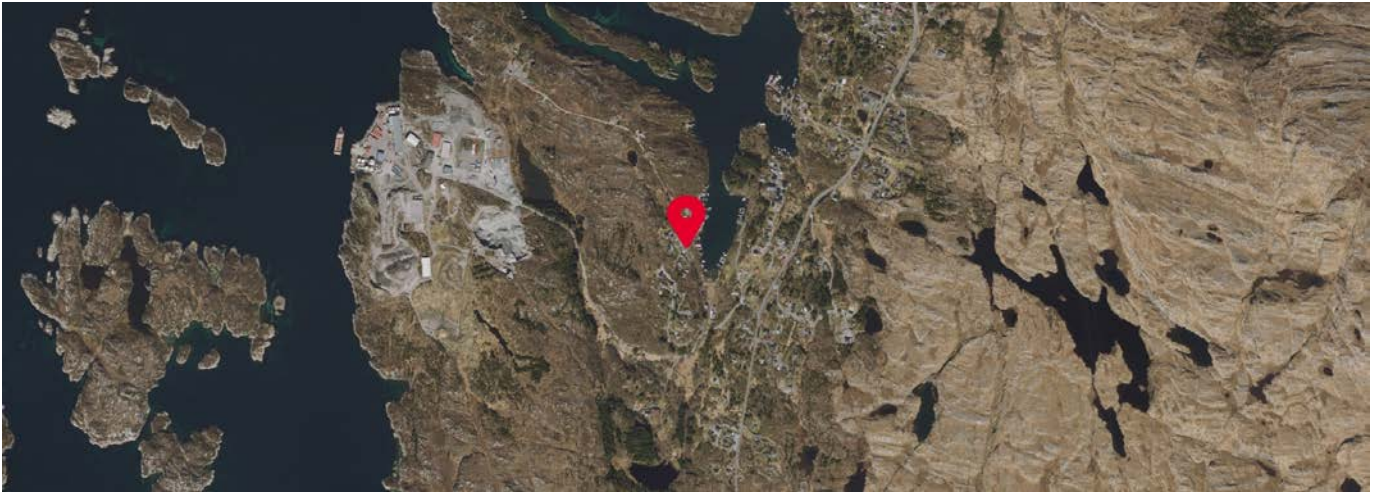
|  |                   |
|--|-------------------|
| Hamramyra barnehage (0-5 år)<br>92 barn      | 6 min 🚗<br>3.3 km |
| Ågotnes barnehage (0-5 år)<br>59 barn        | 6 min 🚗<br>3.3 km |
| Kårtveitpollen barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 6 min 🚗<br>3.6 km |


## Dagligvare

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Rema 1000 Ågotnes | 6 min 🚗 |
| Kiwi Ågotnes Torg | 6 min 🚗 |

## Sport

|  |                    |
|--|--------------------|
| ⚽ Eide og Kårtveit balløkke<br>Ballspill                               | 13 min 🚶<br>0.9 km |
| ⚽ Ågotnes idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 6 min 🚗<br>3.3 km  |
| 🏊 MOVA Ågotnes   | 6 min 🚗            |
| 🏊 Sprek & Blid Ågotnes   | 6 min 🚗            |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# VEDTEKTER FOR SAMEIET EIDESNESET

Vedtatt i årsmøte  
den 31. mars 2022  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Eidesneset, og har gårdsnummer 20 og bruksnummer 213 i Øygarden kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.10.1991.

Sameiet består av fire boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og uteareal i tilknytning til sin bruksenhet. Hver seksjonseier har således vedlikeholdsplikt for utearealet i tilknytning til bruksenheten. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger

tilgang til. Sameiet har ikke noe spesifikt fellesareal. Seksjonseieren har rett til å bruke adkomstvei til egen bruksenhet.

Hver bruksenhet disponerer egen tilvist parkeringsplass på sameiets eiendom, i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst 07.10.1991. Seksjonseierne har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseierne kan på årsmøtet vedta og endre ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

## **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader relatert til adkomstvei skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd i eierseksjonsloven § 29, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter eierseksjonsloven § 31 kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Per dags dato som disse vedtektene blir vedtatt, har ikke sameiet oppsparte midler. Det vedtas derfor at hver enkelt seksjonseier har plikt til å vedlikeholde utvendig fasade på egen bruksenhet, f.eks. vasking og maling. Det er ønskelig at det gjøres en ny vurdering av dette når sameiet har opparbeidet seg en betydelig avsetning til vedlikehold.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Endring av fasadekledning og utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Støyende arbeid, som banking og boring, skal ikke foregå etter kl. 20.00.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.



## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmene beregnes på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, og hva som ble besluttet.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. For Sameiet Eidesneset forpliktes seksjonseierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

#### **10.2. Revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

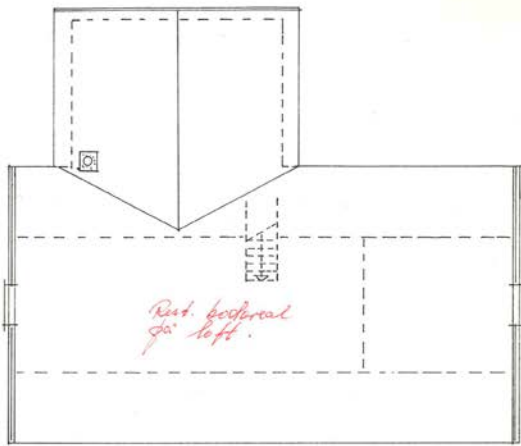
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

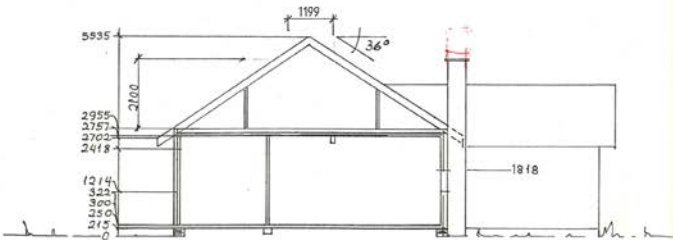
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



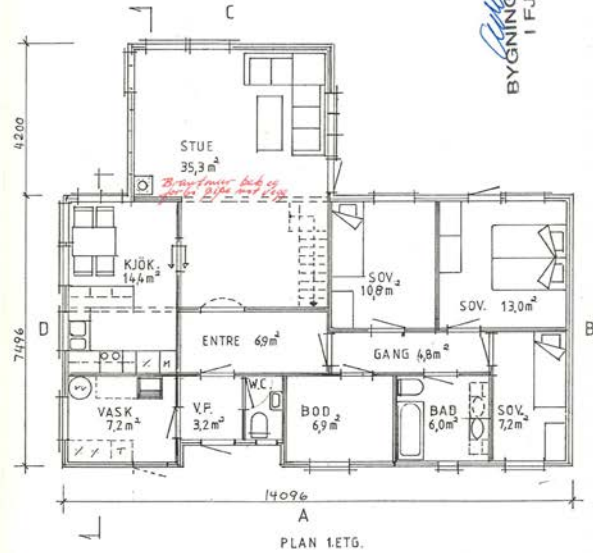
PLAN LOFT



SNITT

Godkjent  
539/86  
Fjell Bygningssråd

BYGNINGSJEFFEN  
I FJELL

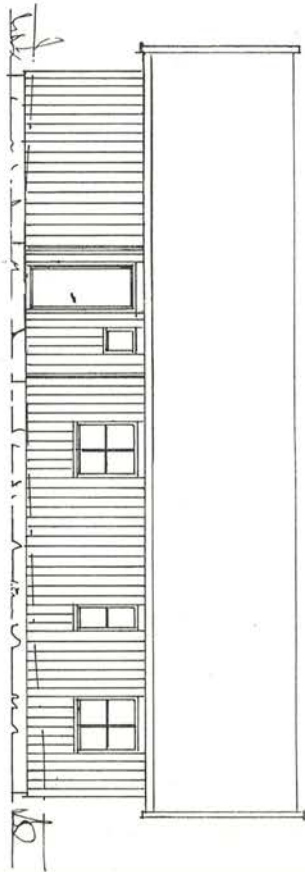


PLAN 1. ETG.

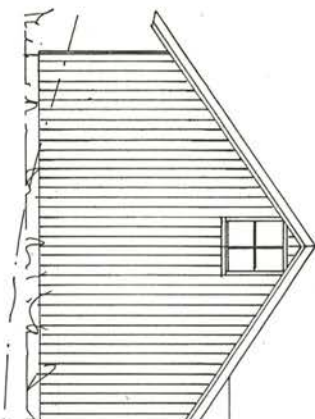
YVONNE YNDESTAD  
Byggepl.: EIDE, 5363 ÅGOTNES  
Kommune: FJELL  
BRA: 177.9 m² | BA: 12.0 m² | dato: 18.09.86.  
sign: g. oc hnek VILLANGER & SØNNER A.S.

JUNO + PLANER, SNITT



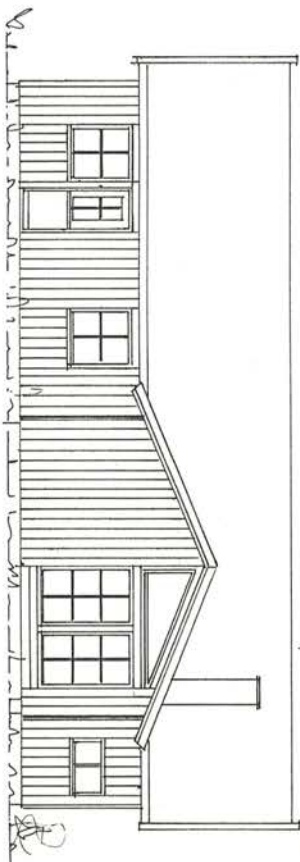


FASADE A mot vest

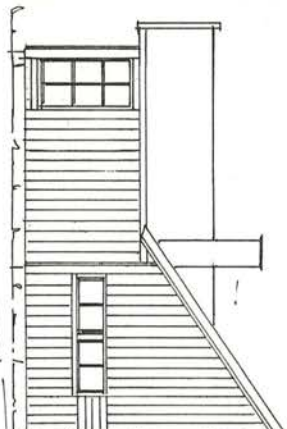


FASADE B mot sør

Eksisterende terreng: \_\_\_\_\_  
Ferdig terreng: \_\_\_\_\_



FASADE C mot øst



FASADE D mot nord



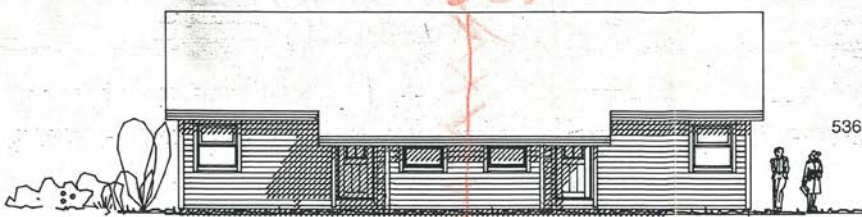
Sak FBR 199/90

# BYGGMANNHUS

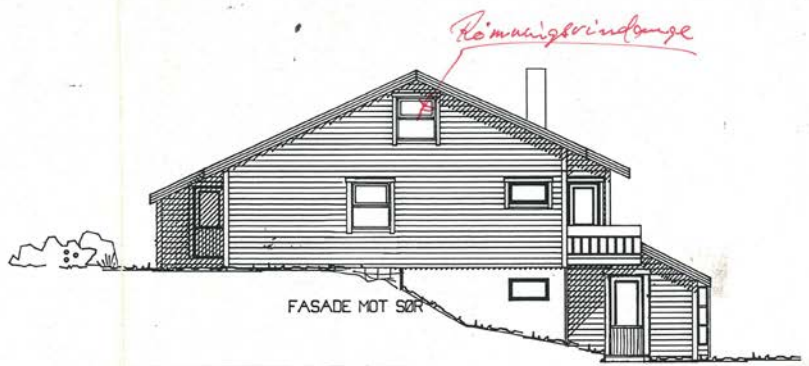
Byggm. Turøy & Algrøy A/S



5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO: 3638 09 02200



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

REV A 05.12.90 0.0.



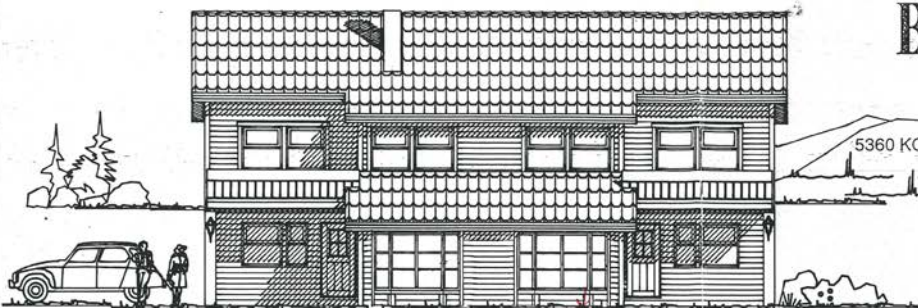
|  |                        |            |                    |  |             |
|--|------------------------|------------|--------------------|--|-------------|
| BYGGMANNHUS<br>BYGGM. TURØY & ALGRØY A/S<br>5360 KOLLTVEIT |                        |            |                    | TEKNISK ETAT<br>FJELL KOMMUNE<br>1990 -12- 1 2 |             |
| Dato<br>12.12.89   | Konstr./Tegnet<br>O.O. | Godkjent   | Målestokk<br>1:100 | J.nr.  | Ark.nr.     |
| FASADE 3 OG 4  |                        |            |                    | Eretetning for:                                | Erettet av: |
|  |                        |            |                    | 40201  | 505         |
| Henvi/sering:  |                        | Beregning: |                    |  |             |

# BYGGMANNHUS

Byggm. *Turøy & Algerøy* A/S

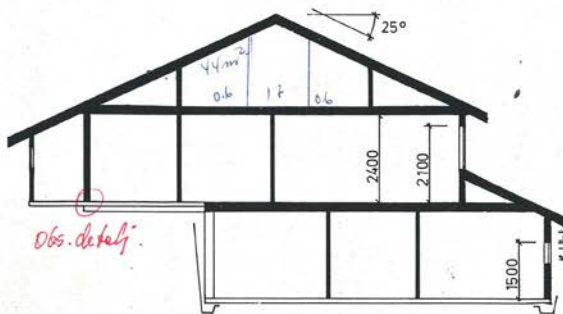


5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO: 3638 09 02200



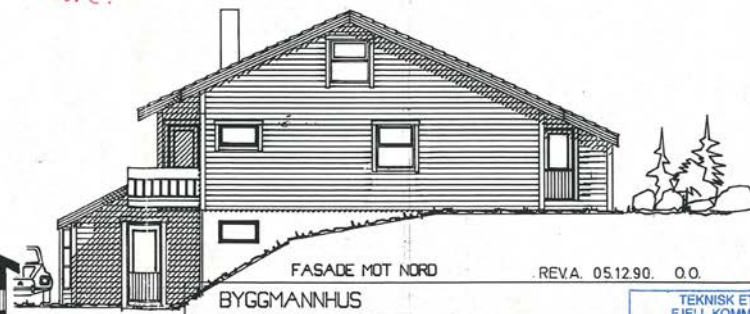
FASADE MOT ØST

*ca. 30 cm  
h. l.*



*Obs. detalj.*

SNITT A-A



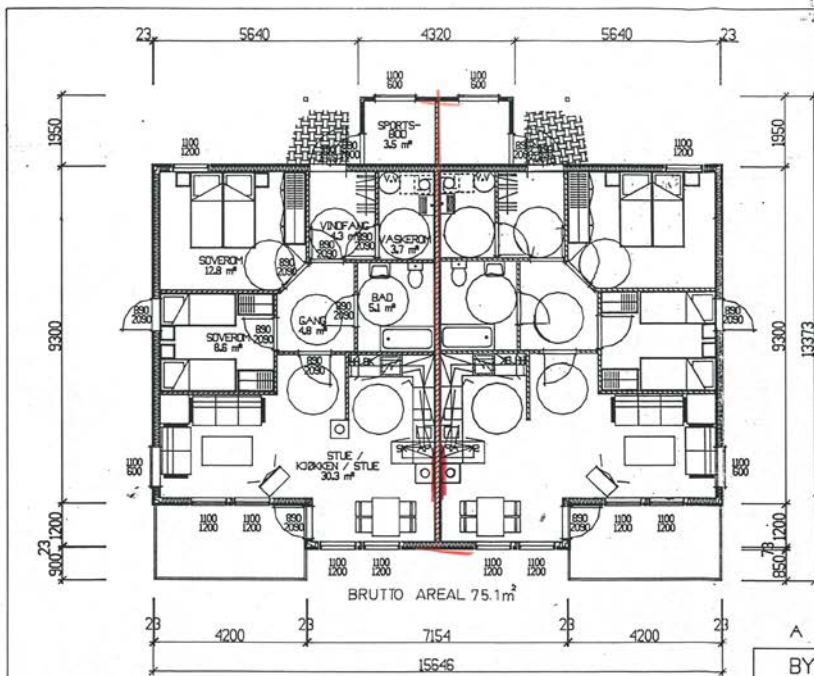
FASADE MOT NORD

REVA. 05.12.90. O.O.

BYGGMANNHUS  
BYGGM. TURØY & ALGERØY A/S  
5360 KOLLTVEIT

TEKNISK ETAT  
FJELL KOMMUNE  
1990 -12- 1 8  
J.nr. \_\_\_\_\_  
Ark.nr. \_\_\_\_\_

|                               |                        |          |                    |                 |                |
|-------------------------------|------------------------|----------|--------------------|-----------------|----------------|
| Dato<br>12.12.89              | Konstr./Tegnet<br>O.O. | Godkjent | Målestokk<br>1:100 |                 |                |
| FASADE 1 OG 2<br>SNITT NR. 1. |                        |          |                    | Eretalning fort | Eretalning avt |
| Henvilingsf.                  |                        |          |                    | 40201           | 504            |
| Beregningf.                   |                        |          |                    |                 |                |



*Krav til lyd og brannskilje mellom husvord (obs. utilbrukt)*

*Mrk.: Brannmur forbi og bak pipe mot trevegg et.l.*

*Rest. bodareal ga loft som del av bodareal med var. isolert*

# BYGGMANNHUS

Byggm. *Tuxøy & Algøy* AS



5360 KOLLTVEIT – TELEFON (05) 33 23 16 – MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST – BANKGIRO: 3638 09 02200

A DIV. ENDRINGER

05.12.90

O.O.

BYGGMANNHUS  
BYGGM. TUXØY & ALGØY A/S  
5360 KOLLTVEIT

TEKNISK ETAT  
FJELL KOMMUNE  
1990-12-18  
J.nr. \_\_\_\_\_  
Ark.nr. \_\_\_\_\_

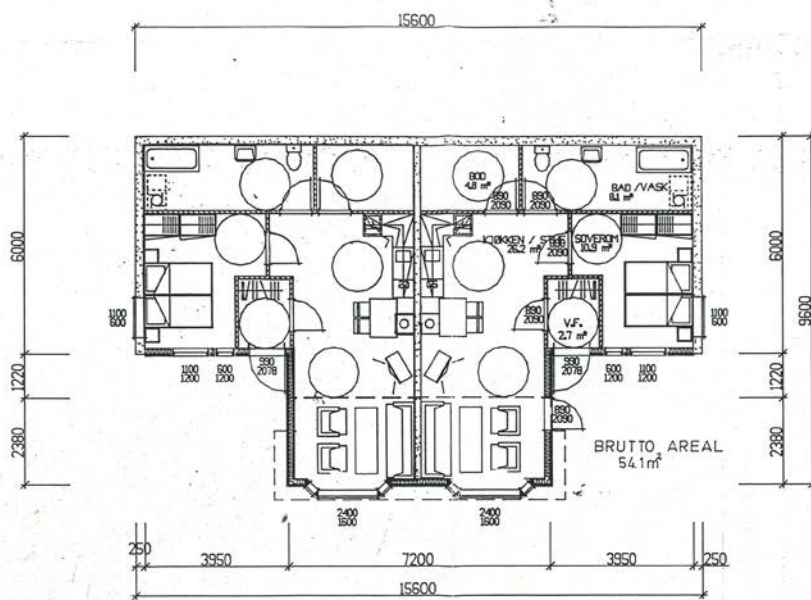
Dato 12.12.89 Konstr./Tegnet O.O. Godkjent Målestokk 1:100

HOVEDETASJE PLAN

Eretning for: Erettet av:  
40201 502

Henviings:

Beregning:



TEKNISK ETAT  
 FJELL KOMMUNE  
 1990 -12- 1 8  
 J.nr. \_\_\_\_\_  
 Ark.nr. \_\_\_\_\_  
 05.12.90 O.O.

A DIV. ENDRINGER

BYGGMANNHUS  
 BYGGM. TURØY & ALGERØY A/S  
 5360 KOLLTVEIT

|          |                |          |           |
|----------|----------------|----------|-----------|
| Dato     | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
| 12.12.89 | O.O.           |          | 1:100     |

HYBELLEILIGHET  
 KJELLERPLAN

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Erstatning for: | Erstattet av: |
| 40201           | 501           |

|             |            |
|-------------|------------|
| Henvilings: | Beregning: |
|-------------|------------|



**BYGGMANNHUS**

Byggm. *Turøy & Algerøy* A/S



5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
 SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO: 3638 09 02200



Se tegn. nr. 4020 506

9m 20/213  
Byggm. Turøy  
& Algrøy  
skj. plast i



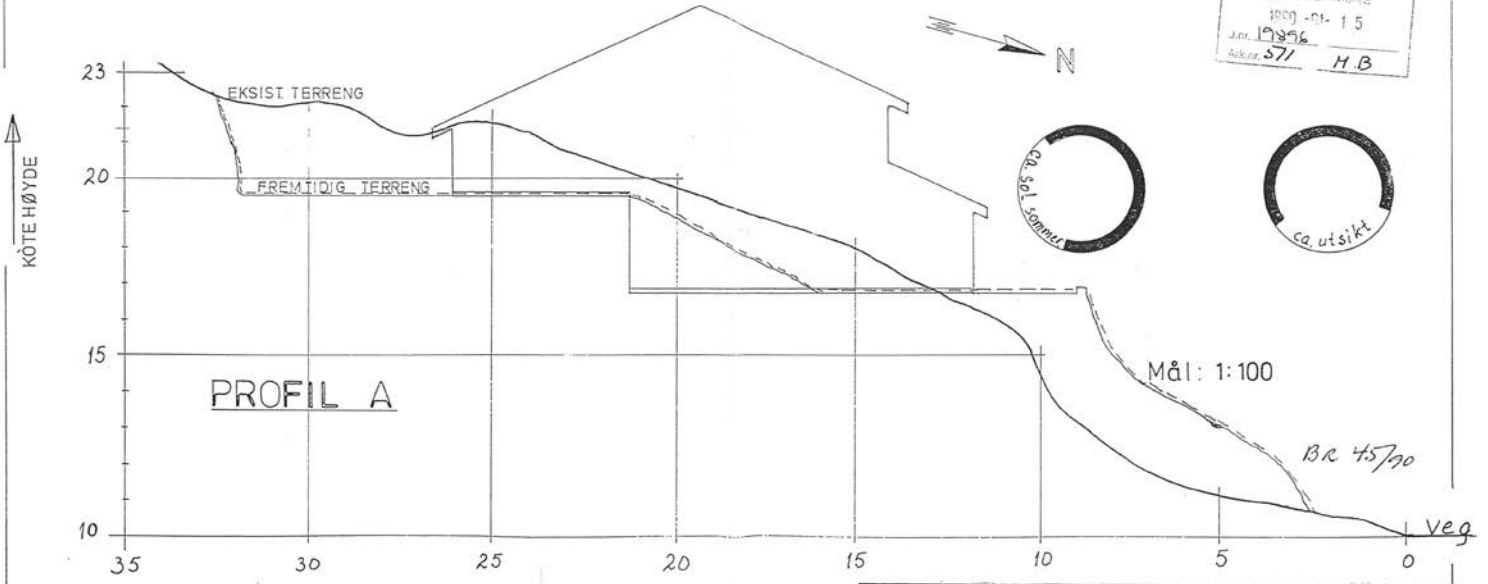
# BYGGMANNHUS

Byggm. Turøy & Algrøy A/S



5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO: 3638 09 02200

TEKNISSKILT  
FAGLIG KONTROLL  
1800 - 01 - 15  
J.nr. 19856  
Ark. 57/ H.B.



|           |                |            |           |                |               |
|-----------|----------------|------------|-----------|----------------|---------------|
| Dato      | Konstr./Tegnet | Tracet     | Målestokk |                |               |
| 12.01.90  | 00             |            | 1:100     |                |               |
| Kontroll  | Stand.kontroll | Godkjent   |           | Erstattet for: | Erstattet av: |
| Profiler  |                |            |           | 40201          | 507           |
| Henviing: |                | Beregning: |           |                |               |

DAGBOKEFØRT  
10064  
- 7 OKT 1991

MIDHORDLAND  
SØRENKRIVAREMBETE

## Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner


Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

|                           |              |         |
|---------------------------|--------------|---------|
| Navn                      | Adresse      | Telefon |
| Byggm. Turøy & Algrøy A/S | 5353 STRAUME | 920270  |

|            |      |      |      |         |
|------------|------|------|------|---------|
| 1. Eiendom | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|            | 20   | 213  |      | FJELL   |

|                       |                           |               |
|-----------------------|---------------------------|---------------|
| 2. Hjemmels-<br>haver | Navn                      | Fødselsnummer |
|                       | Byggm. Turøy & Algrøy A/S |               |
|                       | 5353 Straume              |               |



Doknr: 10064 Tinglyst: 07.10.1991 Emb. 050  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

|              |   |
|--------------|---|
| 3. Begjæring | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). |
|--------------|---|

|   |  |
|---|--|
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br/>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br/>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |
|---|--|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 5. Tegninger<br>m. v. | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). |
|-----------------------|---|

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

## 6. Fordelingsliste

| Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav | Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav | Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav |
|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|
| 1                                | 2      | 3                   | 4                            | 1                                | 2      | 3                   | 4                            | 1                                | 2      | 3                   | 4                            |
| 1                                | B      | 75/258              |                              | 21                               |        |                     |                              | 41                               |        |                     |                              |
| 2                                | B      | 75/258              |                              | 22                               |        |                     |                              | 42                               |        |                     |                              |
| 3                                | B      | 54/258              |                              | 23                               |        |                     |                              | 43                               |        |                     |                              |
| 4                                | B      | 54/258              |                              | 24                               |        |                     |                              | 44                               |        |                     |                              |
| 5                                |        |                     |                              | 25                               |        |                     |                              | 45                               |        |                     |                              |
| 6                                |        |                     |                              | 26                               |        |                     |                              | 46                               |        |                     |                              |
| 7                                |        |                     |                              | 27                               |        |                     |                              | 47                               |        |                     |                              |
| 8                                |        |                     |                              | 28                               |        |                     |                              | 48                               |        |                     |                              |
| 9                                |        |                     |                              | 29                               |        |                     |                              | 49                               |        |                     |                              |
| 10                               |        |                     |                              | 30                               |        |                     |                              | 50                               |        |                     |                              |
| 11                               |        |                     |                              | 31                               |        |                     |                              | 51                               |        |                     |                              |
| 12                               |        |                     |                              | 32                               |        |                     |                              | 52                               |        |                     |                              |
| 13                               |        |                     |                              | 33                               |        |                     |                              | 53                               |        |                     |                              |
| 14                               |        |                     |                              | 34                               |        |                     |                              | 54                               |        |                     |                              |
| 15                               |        |                     |                              | 35                               |        |                     |                              | 55                               |        |                     |                              |
| 16                               |        |                     |                              | 36                               |        |                     |                              | 56                               |        |                     |                              |
| 17                               |        |                     |                              | 37                               |        |                     |                              | 57                               |        |                     |                              |
| 18                               |        |                     |                              | 38                               |        |                     |                              | 58                               |        |                     |                              |
| 19                               |        |                     |                              | 39                               |        |                     |                              | 59                               |        |                     |                              |
| 20                               |        |                     |                              | 40                               |        |                     |                              | 60                               |        |                     |                              |
| Sum teller skal stemme m. nevner |        | 258                 |                              | Sum teller skal stemme m. nevner |        |                     |                              | Sum teller skal stemme m. nevner |        |                     |                              |

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Eide 5363 AGOTNES

## 7. Supplerende tekst

2 Park.Plasser til seksjon 1  
 2 Park.Plasser til seksjon 2  
 1 Park.Plasser til seksjon 3  
 1 Park.Plasser til seksjon 4  
 2 gjesteparkeringer  
 på fellesareal rundt eiendomen.

Date  
3.10.91

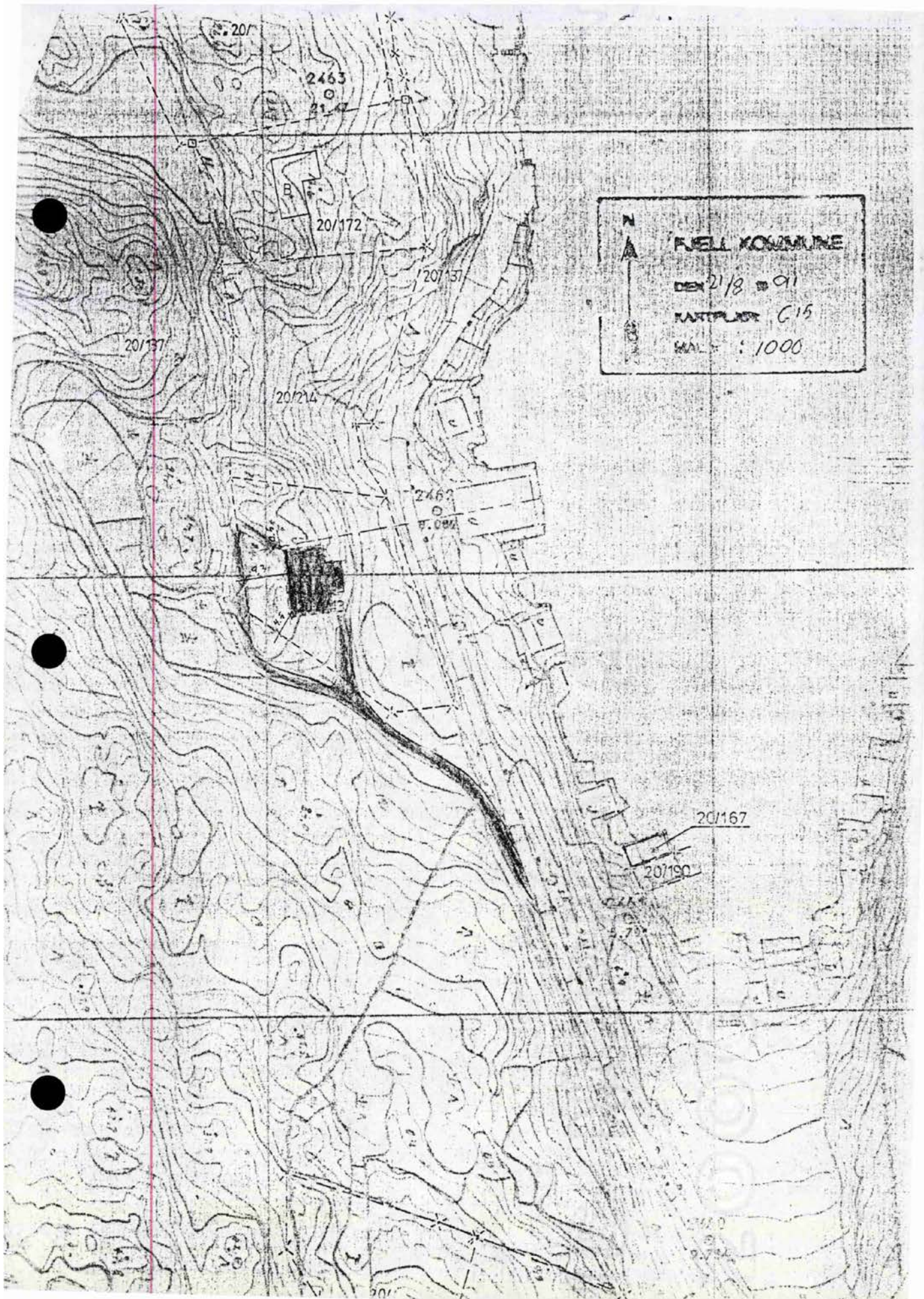
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Jens Gunnar Sunde  
 Atle Alge

Sted  
STRAUME

Tinglyingsstempel





N  
FJELL KOMMUNE  
DEN 21/8 91  
KARTPLATT C15  
SKALA : 1000



MEMORANDUM

FOR THE RECORD

5000

FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

| Styre, råd, utval, m.v | Møtedato | Saknr.   | Sbh. |
|------------------------|----------|----------|------|
| Bygningsrådet          | 05/02/90 | BR.45/90 | MB   |

Saksident. 1077

Arkiv 511.000

Saka gjeld : BYGGEMELDING - BUSTADHUS MED 4 HUSVÆRE -  
GNR 20/213 - EIDE

Saksbehandlar: Martin Bjørnevoll

Eigedomar : gnr 20/213 - Eide

Byggh./meldar: Byggm. Turøy &amp; Algrøy A/S, 5360 Kolltveit

## DOK. I SAKA

23.12.89 frå: Bygg. Turøy &amp; Algrøy A/S

om: byggemelding m/vedlegg

15.01.90 frå: Byggm. Turøy &amp; Algrøy A/S

om: profilar og rev. situasjonskart

## MERKNADER

16.01.90

Tomta ligg i område som etter kommuneplanen er sone C, landbruks-, natur- og friluftsområde der frådelling og bygging ikkje skal tillata.

Tomta er frådelt som ei av 4 bustadtomter etter godkjenning av bygningsrådet som sak 551/77 i møte 05.12.77. Det er seinare godkjent 3 tomter til i feltet, som sak 148/83 i møte 21.03.83. Feltet har felles kloakkledning til sjø. I helserådet sitt samtykke til dette er det sagt at -"det er ein føresetnad at utløpet vert ført ut om sundet i Nordre Eidesvågen."-

Huset har etter byggemeldinga 1 etasje pluss sokkelhøgd, grunnflate 168 m<sup>2</sup> og bruksareal 256 m<sup>2</sup>, og 4 husvære. Tomteareal er 1644,1 m<sup>2</sup>.

Som vassforsyning vert oppgjeve 'borehol', og kloakken er tenkt ført via slamavskiljar til fellesledningen frå feltet.

Det er ikkje innkomne merknader i samband med nabovarslinga.

Bygningssjefen finn at huset bør trekkjast lenger sør på tomta og inn i terrenget enn det som er vist på det reviderte situasjonskartet og profilane.

Garasjeplassering er ikkje vist på situasjonskartet, men tomta er såpass romleg at det bør vera plass til garasje når det vert aktuelt. Etter retningslinene er det om 2 garasjeplassar framh

50000

EM2 MOWWAT S

BÖWJA





FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

| Styre, råd, utval, m.v | Møtedato | Saknr.   | Sbh. |
|------------------------|----------|----------|------|
| Bygningsrådet          | 05/02/90 | BR.45/90 | MB   |

pluss 4 biloppstillingsplassar på tomta for denne utbygginga.

Eit vesentleg spørsmål er om det kan tillatast auka kloakkutslepp til Kårtveitvågen. Feltet kjem i alle høve over grensa for det bygningsrådet har mandat til å godkjenna, med 4 nye husvare i tillegg til eksisterande 8 hus i området.

Tomta er i utgangspunktet godkjend for ein bustad, og bygningsrådet må vurdere om den omsøkte utnyttinga kan godkjennast.

Dispensasjon frå kommuneplanen bør kunna gjevast dersom kloakkutsleppet kan godkjennast, ettersom det gjeld ei eksisterande tomt som ligg i eit utbygd felt.

#### INNSTILLING:

Bygningsrådet gjev dispensasjon frå kommuneplanen, og godkjenner bygging på tomta etter som det gjeld ei eksisterande tomt som ligg i eit utbygd felt.

Oppføring av bustadhus med 4 husvare vert godkjent med dei merknader som går fram av teikningane.

Dispensasjon frå kommuneplanen og godkjenning av byggemeldinga er avhengig av at fylkesmannen kan godkjenna kloakkutsleppet til Nordre Eidesvågen.

Vassforsyning frå borehol vert godkjent.

Plasseringa skal utstikkast av oppmålingsavdelinga v/teknisk etat, og høgd for topp grunnmur vert fastsett ved utstikkinga. Ein viser til bygningssejfen sine merknader ovanfor.

Dokument som gjev rett til å leggja og vedlikehalda leidningar over nabogrunn må vedleggjast røyrleggjarmeldinga.

Utvida bruk av eks. avkøyring skal godkjennast av teknisk sjef og rett til veg skal dokumenterast.

Eigedomen skal knytast til off.vass- og kloakkleidningar når slike vert lagde i området.

Elles gjeld VANLEGE VILKÅR, sjå vedlegg.

framh

FROM MEMORIAL  
5000S

S JAM





FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

| Styre, råd, utval, m.v | Møtedato | Saknr.   | Sbh. |
|------------------------|----------|----------|------|
| Bygningsrådet          | 05/02/90 | BR.45/90 | MB   |

Framlegg frå Kjell Gjøen:  
Byggesøknaden vert utsett inntil utsløppssøknaden er godkjend.

Framlegg om følgjande tillegg til bygningsjefen si innstilling:  
Bygningsrådet syner til at godkjenning av utsløpp utover 7 hus  
må gjevast av fylkesmannen, og dispensasjon frå  
kommuneplanen, og bygging er avhengig av at utsløpp vert gjeve.  
Bygningsrådet har tidlegare kravd at eksisterande  
utsløppsleidning skal førast ut om sundet og ein ber om  
dokumentasjon på at dette er gjort.

VEDTAK:

Bygningssjefen si innstilling med tilleggsframlegget vert  
vedteke med 9 mot 2 røyster.

Mindretalet røysta for Kjell Gjøen sitt framlegg.

Rett utskrift:

*M. Fodheim*

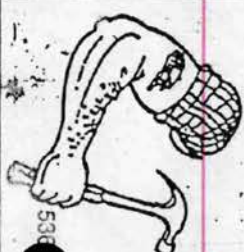
Kopi til  
Byggm. Turøy & Algrøy A/S

50000

AMORIS MORIS



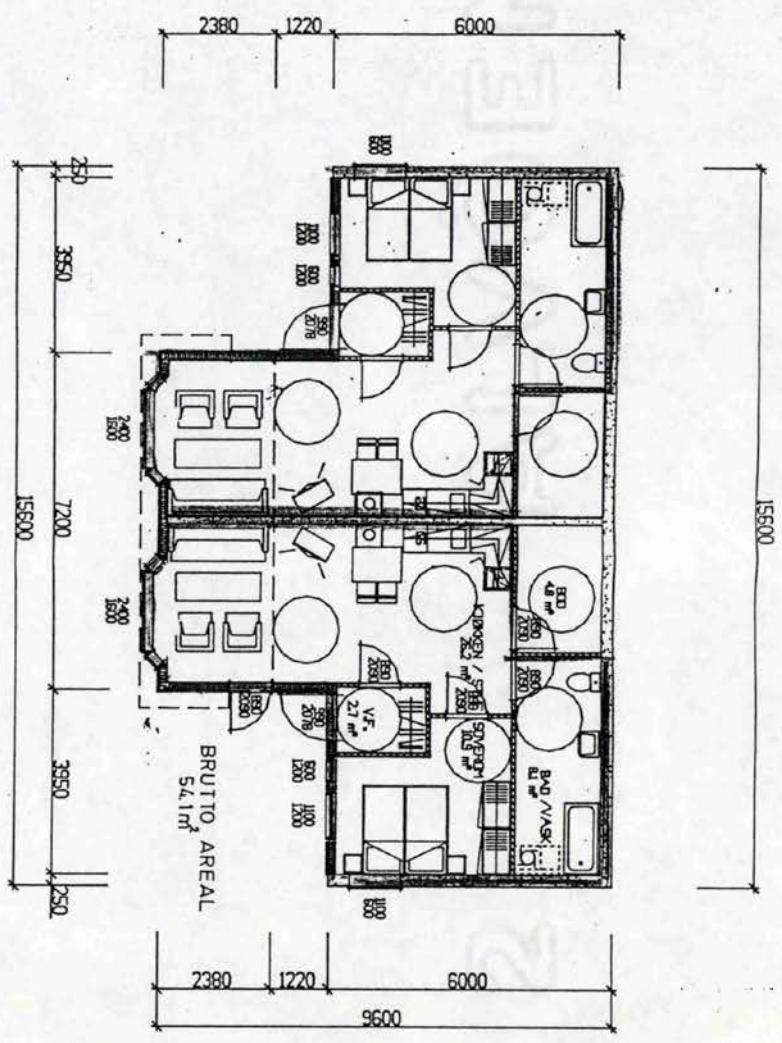




# BYGGMANNHUS

Byggm. *Turøy & Algerøy* A/S

5368 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO. 3638 09 02200



BRUTTO AREAL  
54,1m<sup>2</sup>

seksjon 3  
seksjon 4

A. DIV. ENDRINGER

05.12.90 O.L.

BYGGMANNHUS  
BYGG-1, TURØY & ALGERØY A/S  
5368 KOLLTVEIT

|          |                |          |       |
|----------|----------------|----------|-------|
| Dato     | Konstr-/Tegnet | Godkjent | Skala |
| 12.12.89 | O.L.           |          | 1:100 |

HYBELLELIGHET  
KJELLERPLAN

40201

501



500

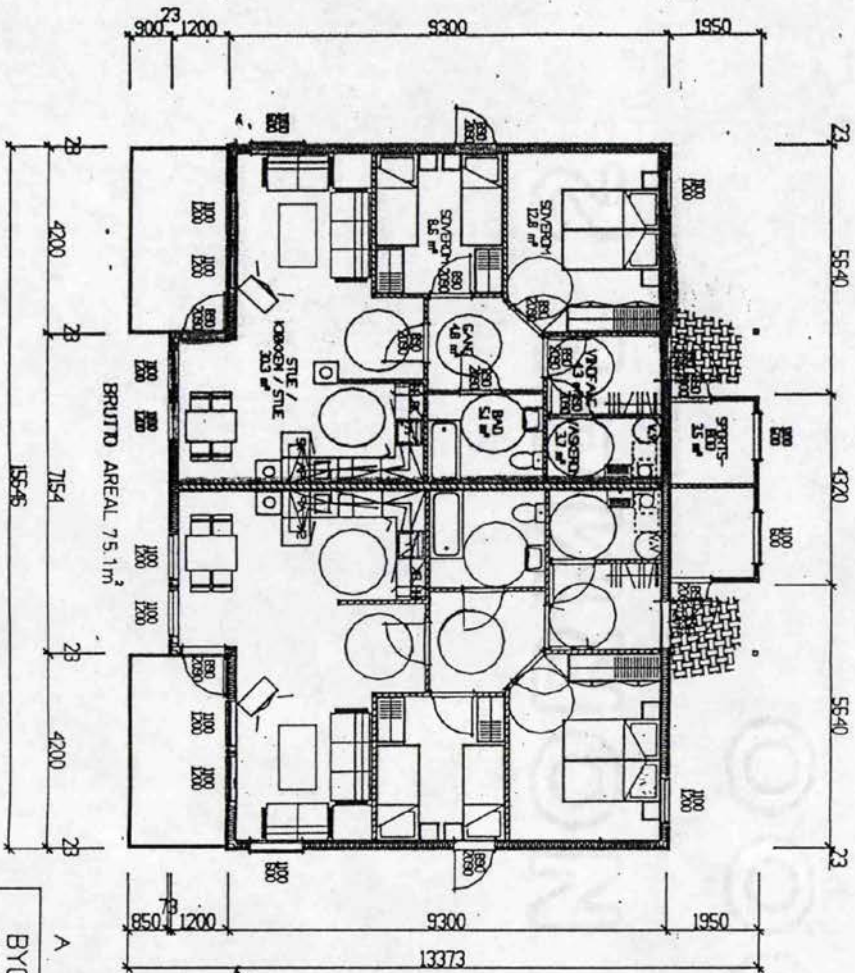
WATSON

5

JAMRO

500





seksjon 1

seksjon 2

A DIV. ENDRINGER

05.12.90

O.O.

# BYGGMANNHUS

Byggen *Turøy & Algerøy A/S*



5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204

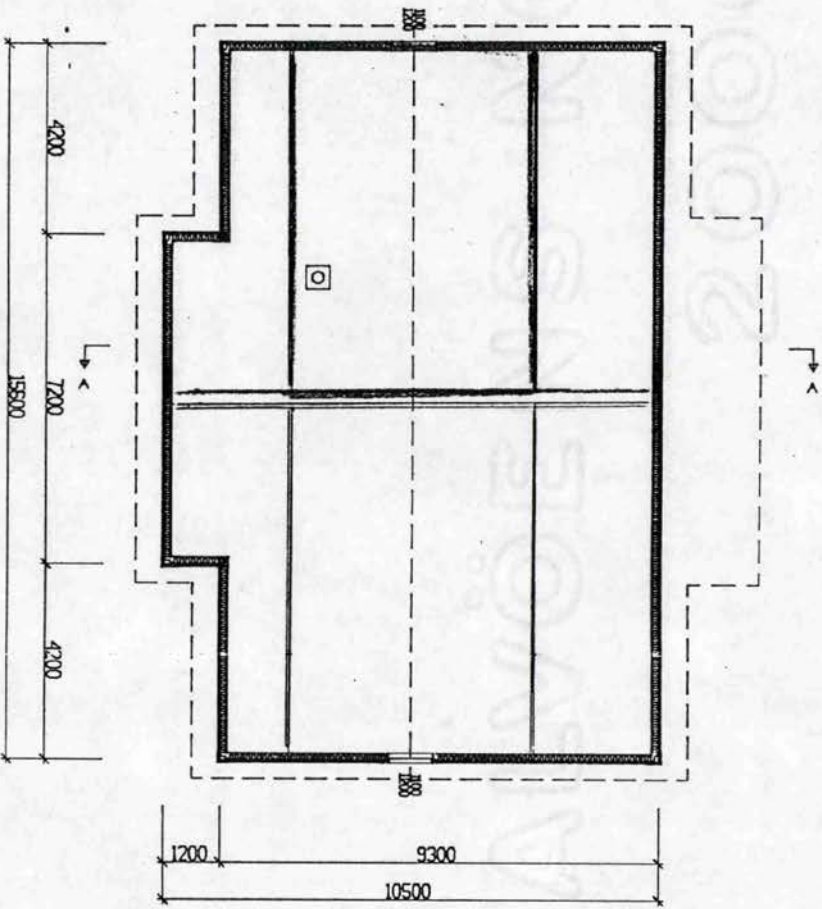
SPAREBANKSØST - BANKIDNO: 3638 09 02200

|                           |                |            |           |                |     |
|---------------------------|----------------|------------|-----------|----------------|-----|
| BYGGMANNHUS               |                |            |           |                |     |
| BYGG- TURØY & ALGERØY A/S |                |            |           |                |     |
| 5360 KOLLTVEIT            |                |            |           |                |     |
| Dato                      | Konstr-/Tegnet | Godkjent   | Målestokk |                |     |
| 12.12.89                  | O.O.           |            | 1:100     |                |     |
| HOVEDETASJE PLAN          |                |            |           | Utskjning fra: |     |
|                           |                | Beregning: |           | Utskallet av:  |     |
|                           |                |            | 40201     |                | 502 |

50000  
S JAMRDM 3M30VJA







bodareal til seksjon 1

bodareal til seksjon 2

# BYGGMANNHUS

Byggm. *Turøy & Algerøy* A/S

5360 KOLLTVEIT - TELEFON (05) 33 23 16 - MOBIL 090-53 204  
SPAREBANKEN VEST - BANKGIRO: 3638 09 02200



BYGGMANNHUS  
BYGGM. TURØY & ALGERØY A/S  
5360 KOLLTVEIT

2. ETG. PLAN

Dato 12.12.89  
Konstr./Tegnet Edd. Jønt  
Målestokk 1:100

Byggseddel

Beregning

Erstatning for Erstatning av

40201 503

50000

NROR 2M3ÖWJA

S JAW





(Kommune)

Fjell

### MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Byggm. Turøy & Algrøy A/S

5360 Kolltveit

Byggherre

Byggm. Turøy & Algrøy A/S

5360 Kolltveit

### MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

| Eigedom/byggjestad | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--------------------|------|------|----------|-------------|
| Eide               | 20   | 213  |          |             |

|                   |                   |             |            |  |
|-------------------|-------------------|-------------|------------|--|
| Dykkar søknad     | Dato 28.12.89     |             |            |  |
| Kva slag arbeid   | Nybygg            |             |            |  |
| Kva slag bygg     | 4-mannsbustad     |             |            |  |
| Behandling/vedtak | Fjell Bygningsråd | Vedtak dato | Saksnr.    |  |
|                   |                   | 05.02.90    | BR 45/90   |  |
|                   |                   | 21.12.90    | FBR 194/90 |  |

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

heile bygget

følgjande del av bygget:

**Merknader**

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Leiligheter 1.etg.: Montering av røykvarslere og slukkeutstyr før innflytting. Mont. avløp frå varmtvannsbereder.

Leilighet 2.etg.Øst: Rest. mont. sanitærutstyr, lufting av kloakk over tak, mont. røykvarslere og slukkeutstyr før innflytting, ventilering av bod.

Leilighet 2.etg.Sør: Ventilering bod, mont. røykvarslere og slukkeutstyr før innflytting. felles for heile huset:

Betre tilfylling på septiktank, lås på septiktanklokk, gjerde på topp av steinfylling mot kommunal veg, tilfylling med jord på same skråning, elles som påvist på plassen.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 4 mndr.

### UNDERSKRIFT

Stad **FJELL KOMMUNE** Sign. / Stempel  
**Teknisk stat** 20.12.91  
 for *Erode Anstebøl*  
 BYGNINGSSEKJEFEN

|                   |  |                   |                         |
|-------------------|--|-------------------|-------------------------|
| <b>KOPI SENDT</b> | <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavande | Namn              | Adresse                 |
|                   |  | JENS Gunnar Turøy | FJELL<br>5360 Kolltveit |
|                   | <input type="checkbox"/> andre                     | Namn              | Adresse                 |
|                   |  | Namn              | Adresse                 |

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



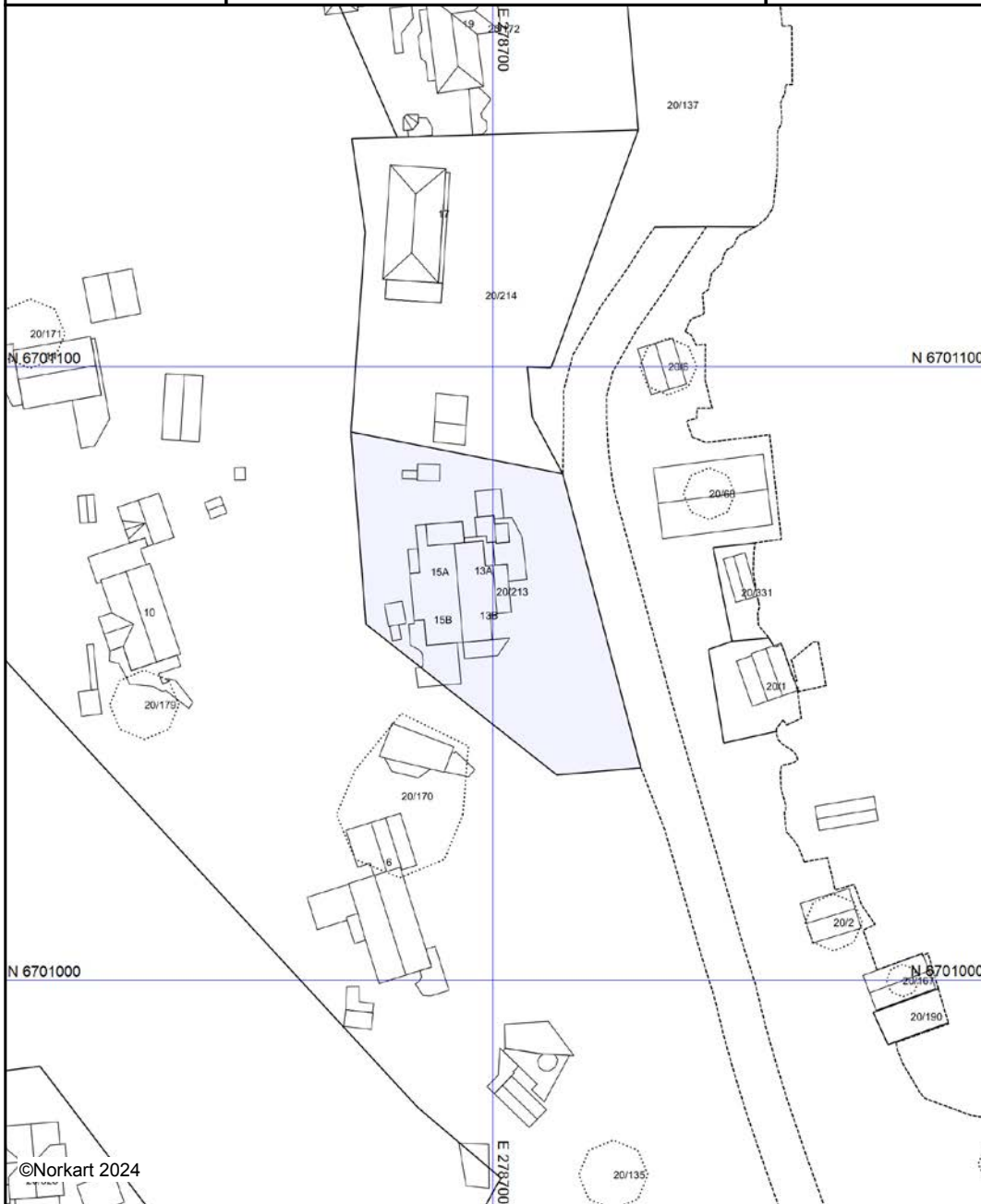
Øygarden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 20/213/0/4  
Adresse: Eidesneset 13A  
Utskriftsdato: 18.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Planens begrensning

Formålsgrænse



## DEL 4

### 9. Føresegner



## Klargjering av omgrep

**Arealdelen til kommuneplanen** kommuneplanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. pbl. § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5.

**Kommunedelplan** er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

**Områderegulering** er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser

**Detaljregulering** er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, utomhusareal og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna arealdisponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

**Konsekvensutgreiing (KU)** har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

**Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse).** Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

**Mindre tiltak** etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20,3, jf. 20-1c, 20-4 og 20-5, og vass- og kloakkanlegg.

**Universell utforming** skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1

**Den funksjonelle strandsona** er bestemt ut i frå skjønn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle



strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealformål og gjeld som byggegrense mot sjø.

**Naust** er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Stadbunden næring** er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikk leggast til grunn.

**Naudsynte tiltak i landbruket** er definert etter retteliar for Landbruk + T-1443:2005

**Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd** skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise bustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

**Vassdrag** er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag

dersom det skil seg tydeleg frå omjevnadane. Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

- Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag

**Minste uteoppholdsareal (MUA)** er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet.

**% BYA** er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

**BRA** er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygd areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomte. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

**Utomhusplan** er ein plan i målestokk for den delen av tomte som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

**Kulturminne** er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet, som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

**Kulturmiljø** er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

**Friluftsområde** er store ikkje regulerte område som vert omfatta av allemannsretten. Vanlege aktivitetar i områda er turliv, beite, jakt, fiske og fysisk aktivitet. I arealdelen til kommuneplanen er friluftsområda som vist som LNF-område.



**Friområde** er avgrensa område satt for spesiell tilrettelegging og opparbeiding for rekreasjon og opphald av allmenta. Bergen og omland friluftsråd samarbeider med kommunen om opparbeiding av desse områda.

**Nærturterreng** er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

**Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg** er bygningar, anlegg eller område tilrettelagt og drifta av allmenne frivillige organisasjonar. Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er hovudsakleg lagt i tilknytning til bustad- og/eller andre opphalds-område.

**Blå-grøn struktur** er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

**Gangavstand** er i denne planen sett til 500 meter. I ein skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

**Støyfølsam bruk** vert rekna som bustad, skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarande bruksformål, jf. T-1442.

**Universell utforming:** utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunna nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

**Vassverkseigar** har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

**Småbåthamn** vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Båtar som ikkje ligg ved eit definert kaianlegg, men tett opp til ei definert småbåthamn eller på anna måte utgjer eit funksjonelt småbåtområde, vert også kategorisert som småbåthamn.

**Mjuke båttrafikantar** er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

**Rampe/båtopptrekk** er tiltak for sjøsetting av båtar frå land. Offentleg tilgjengelege ramper og båtopptrekk gjev innbyggarane moglegheit til å bruke båt sjølv om dei ikkje har båtplass. Rampe og båtopptrekk kan også nyttast av mjuke båttrafikantar.

**Arbeidsplassintensiv næring** er verksemdar med mange tilsette pr. m<sup>2</sup> med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

**Arealkrevjande næring** er verksemdar med få tilsette, men har aktivitetar som krev store areal. Typiske næringar er industri, lager, engros, transport og logistikk. Desse næringane genererer lite persontransport.

**Rammeplan for vatn og avløp** skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløyser. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løyseringar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomveggar.

**Mobilitetsplan** Mobilitetsplan er i denne planen ei enkel skisse som viser intern transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobilitetsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer.

**Soneinndeling i Fjell:** Kommunen er delt inn tre soner for å visa kva område som har differensiert utnyttingsgrad, krav til tal på parkeringsplassar og fortettingspotensiale av bustader før det vert stilt krav om reguleringsplan.





## Generelle føresegner, pbl. § 11-9

### 1. Plankrav

- a. Fleire byggeområde i planen er vist med gjennomføringsoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringsoner (H810\_1-H810\_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- b. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båtplassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- c. Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

| Område | Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan |
|--------|---|
| Sone 1 | 2   |
| Sone 2 | 2   |
| Sone 3 | 3   |

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

- d. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:

1. Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m<sup>2</sup>.
2. Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
3. Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
4. Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
5. Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

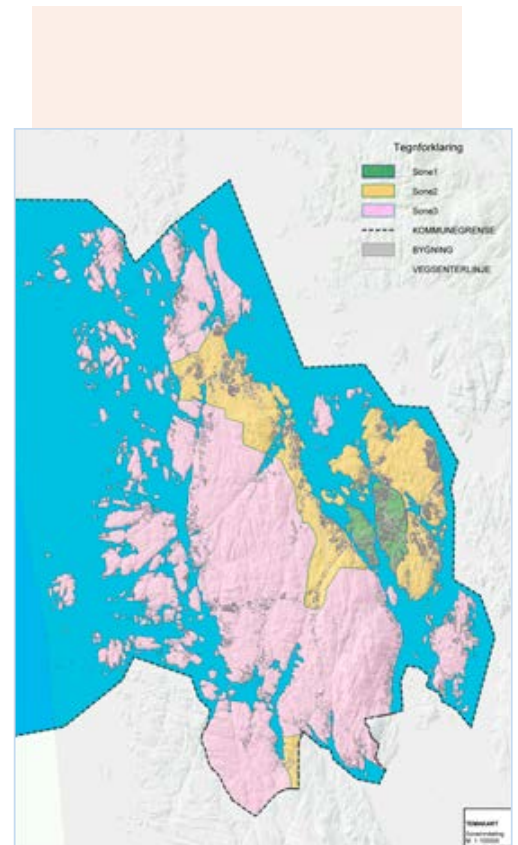
Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.

### 2. Rekkjefølgjekrav

- a. Byggeområde for bustad med gjennomføringsone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4
- b. Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringsone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:
1. Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
  2. Det er sikra interne snarveggar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
  3. Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhaldeplass. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
- c. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.
- d. Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafiksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarveggar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- e. Sonene 810\_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

### 3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
1. Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

#### 4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

#### 5. Dokumentasjon ved tiltak

- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava (jf. pkt. 24 c og d) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt, profiler eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profiler og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.

#### 6. Utbyggingsavtaler

- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtaler skal til ei kvar tid gjeldande retningsliner for utbyggingsavtaler og supplerande prinsippvedtak leggjast til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.

#### 7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m<sup>2</sup>. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinnang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggjast til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einsskild bustadeininga.



2. Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar.
  3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknytning til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
  4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

#### 8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

#### 9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
    1. Eksisterande tilkomstveggar nyttast der det er mogleg.
    2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
    3. Det sikrast trafikksikker og allmenn tilgang til nær-maste fellesareal, friluftsareal, friluftsområde, bustad-område, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
    4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggst i tomteareala.
    5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal haldast på eit minimum.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

| Type bustad   | Sone 1 |     | Sone 2 |     | Sone 3 |     |
|---|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
|   | Sykkel | Bil | Sykkel | Bil | Sykkel | Bil |
| Minstekrav til parkering pr. bustadeining:                          |        |     |        |     |        |     |
| Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar                 | -      | 2   | -      | 2   | -      | 2   |
| Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar <sup>Y</sup> | 1,5    | 1,5 | 1,5    | 1,5 | 1      | 2   |
| Bustadeiningar under 65m <sup>2</sup>                               | 1      | 0,8 | 1      | 0,8 | 1      | 1   |

| Type næring og tenesteyting <sup>X og Y</sup>                        | P-plassar pr.:           | Sone 1-3    |                  |
|--|--------------------------|-------------|------------------|
| Verksemdar:  |                          | Sykkel Min. | Bil Min. - maks. |
| Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor) | 40 m <sup>2</sup> (BRA)  | 0,5         | 1 - 1,5          |
| Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)                       | 100 m <sup>2</sup> (BRA) | 1           | 1 - 1,5          |
| Arealkrevjande næring (lager)  | 250 m <sup>2</sup> (BRA) | 1           | 1 - 1            |
| Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting                       | 50 m <sup>2</sup>        | 0,5         | 0,6 - 1          |
| <b>Tenesteyting:</b>   |                          |             |                  |
| Helseinstitusjonar og skule/barnehage                                | Årsverk                  | 0,5         | 0,5 - 1          |
| Idrettsanlegg og forsamlingslokale                                   | 10 personar              | 2           | 3 - 6            |

| Andre bygg og tiltak   | P-plassar pr.: | Sone 1-3    |                  |
|--|----------------|-------------|------------------|
|  |                | Sykkel Min. | Bil Min. - maks. |
| Fritidsbustad  | Brukseining    | -           | 1 - 1            |
| Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar | Brukseining    | -           | 1 - 1            |
| Fellesnaust  | Brukarar       | 0,2         | 0 - 0,5          |
| Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar                            | 10 båtplassar  | 2           | 4 - 7            |

<sup>X</sup> Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

<sup>Y</sup> Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigeiendommen.

#### 10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggast til grunn for all utbygging. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

#### 11. Gang-sykkelvegar og fortau

- a. Det skal planleggast for eit samanhengande sykkelvegnett for å oppnå og gode løysingar for infrastruktur. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelvegar skal i størst mogleg grad etablerast som snarvegar, uavhengig av plassering av køyrevegar/hovudvegar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

#### 12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggast til grunnen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heimel: pbl. § 11-10 nr 6.
- c. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7.

#### 13. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassfor-

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstillir FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

#### 14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumvegar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvass-handtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvasstiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

#### 15. Støy

- a. Til ei kvar tid gjeldande statleg *Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging* (RBSA) skal gjelda for all utbygging. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- b. I raud støysone (jf. RBSA) er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt, jf. RBSA. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone, skal behovet for å gjennomføra ei ny regulering vurderast. Avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk, skal gjennomførast. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.

#### 16. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/retningsliner/forskrifter som gjeld born og unge sine interesser i planlegging skal leggast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 3- 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarande storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

#### 17. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i planområdet, men også opp mot tilgrensande område. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8.

### 18. Estetikk og landskap

- a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontlinjer (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurransse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veg-anlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomt- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsetast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 19. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7.
- b. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.

### 20. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 21. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 8.

### 22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand,

straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

- d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

### 23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsona er byggegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- c. Byggegrensa mot vassdrag er 30 meter. Denne byggegrensa gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

## Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

### 24. Bustad

- a. Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Krav til maksimal BYA og minste uteoppfallsareal (MUA):

| Område | % BYA ved regulering <sup>x</sup> | % BYA i område utan RP <sup>y</sup> | MUA pr. bustadeining            |
|--------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Sone 1 | 50%                               | 25                                  | 100 m <sup>2</sup> <sup>z</sup> |
| Sone 2 | 40%                               | 20                                  | 100 m <sup>2</sup> <sup>z</sup> |
| Sone 3 | 25%                               | 20                                  | 200 m <sup>2</sup>              |

<sup>x</sup> % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

<sup>y</sup> RP står for reguleringsplan

<sup>z</sup> MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m<sup>2</sup> dersom bustaden er under 65 m<sup>2</sup>.

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

- c. Kvalitetskrav til minste uteoppfallsareal (MUA):
1. Areal skal ha ei solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
  2. Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støyforskrift.
  3. Areal skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjevne av departementet (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta).
  4. Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
  5. Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteoppfallsareal:
1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
  2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteoppfallsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
  3. Leike – og uteoppfallsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelveggar.
  4. Desse areala skal ha trafiksikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
  5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolvorg, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteoppfallsareala.
  6. Areal skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
  7. Felles leike – og uteoppfallsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- f. Særegne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretakast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luftrom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
1. FO\_14 – Morlandsto: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

### 25. Fritidsbustader

- a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhørende tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m<sup>2</sup>. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m<sup>2</sup>. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

## 26. Nærings

- a. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelveg, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grøne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireducerande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

## 27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
  2. FO\_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyreveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdsel til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

## 28. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Formålet gjeld område for privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokaliserast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og lek. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- f. Særskilte føresegner for føresegnområde:

1. FO\_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO\_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO\_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO\_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

### 29. Idrettsanlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- e. Ved etablering av idrettsanlegg skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og leik. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

### 30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m<sup>2</sup> BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

- e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
  1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindauge og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
  2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
  3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
  4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
  5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsone skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegner [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
  2. FO\_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
  3. FO\_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
  4. FO\_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
  5. FO\_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

### 31. Kombinert formål for bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentleg privat tenesteyting og naust. Føresegnene for desse formåla gjeld for dei ulike kombinasjonane. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810\_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810\_35 og H810\_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810\_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810\_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegningsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentlig og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegner for føresegningsområde:
  1. FO\_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

### 32. Veg

- a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

### 33. Farlei

- a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og værforhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr 6.

### 34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegner for føresegningsområde:
  1. FO\_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

### 35. Parkering

- a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

- badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.



## Grønstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3

### 36. Friområde

- a. Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 37. Turdrag

- a. Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursti opp til opparbeida gang- og sykkelveg. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.

## Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl. 11-7 nr. 5

### 38. Felles føresegner

- a. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplast til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

### 39. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
  1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
  3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
  4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
- d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m<sup>2</sup> per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

### 40. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav b.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Ei byggekvote vert utløyst ved frådelling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvotene. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- e. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
  1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
  3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
  4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.
3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteoppshaldsareal (MUA) på 250 m<sup>2</sup> pr. bustadeining.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000 m<sup>2</sup>.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).
- i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:  
Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

| Stadnamn   | Føresegnområde | Bustadeiningar 2014-2026 |
|--|----------------|--------------------------|
| Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)                          | A              | 31                       |
| Sekkingstad og Skålvika  | B              | 12                       |
| Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)                                 | C              | 15                       |
| Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell) | D              | 30                       |
| Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)                         | E              | 20                       |
| Lie og Ekerhovda   | F              | 30                       |
| Fjæreide og Morland  | G              | 8                        |
| Geitanger  | H*             | 1                        |

\*Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Lillesotra.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl. § 11-7 nr. 6

### 41. Felles føresegner

- a. Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsle og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6.

### 42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- e. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

### 43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdsle langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustadilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO\_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

### 44. Ferdsle

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsleåre. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

### 45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdsle er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- c. På bade plassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

### 46. Naturområde

- a. Formålet skal sikra naturverdiane og bevare områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

### 47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyningar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata

skal ikkje lokalisert nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.

- e. Søknader om tiltak/ingrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgevrne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutsløpp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  - 1. FO\_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

#### 48. Fiske

- a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- c. Søknader om tiltak/ingrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg

varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgevrne områda, t.d. større kloakkutsløpp, tiltak som kan hindre/ redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

#### 49. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

#### 50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

- a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- c. Varslingsrutinar knytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskte hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Kablar, røyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i felta kan vera til hinder for tråling, og feltet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/ingrep/utsløpp på/i trålfelt skal leggast fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

## Omsynssoner, pbl. § 11-8

### 51. Faresone -Høgspent

- a. Innenfor sonene H370\_1 – H370\_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova.  
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

### 52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220\_1 –H220\_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innenfor sonene H220\_1 –H220\_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støysolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringsone H900\_60- H900\_63, H900\_65, H900\_67 og H900\_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

### 53. Faresone – Steinsprang

- a. Sonene 310\_1 viser aktsemdsomsråde der det må gjerast nærmare undersøkingar om det er reell fare for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr.4.

### 54. Gjennomføringssone

- a. For områda med gjennomføringssone H810\_1 – H810\_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

| Gjennomføringszone | Stadnamn   | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering   | Rekkjefølgjekrav*   |
|--------------------|------------|---|---|
| H810_1             | Møvika     | - Samanhengande grønstruktur.<br>- Skal ikkje bygga att tilkomst til friområdet i vest.   |   |
| H810_2             | Bjørøyna   | - Heile planområdet skal sjåast i samheng.<br>- Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass.<br>- Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast.<br>- Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar.   | - Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde.<br>- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter. |
| H810_3             | Trengereid | - Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst.<br>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusera fjernverknad.  | - Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)  |
| H810_4             | Lokøyna    | - Vurdera samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg.<br>- Parkering må leggjast utanfor formålet.   | - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.   |
| H810_5             | Spjeld     | - Kan ikkje regulerast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert.<br>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.<br>- Parkeringsplass knytt til friluftsområdet.<br>- Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa .<br>- Vurder ei intern utbyggingstakt.<br>- Finna ny og eigna tilkomst til planområdet. | - Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet.<br>- Parkering for turgåarar.   |
| H810_6             | Spjeld     | - Fellesinteresser i området.<br>- Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø.   | - Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, tur-område og småbåthamn.  |
| H810_7             | Morlandstø | - Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast.  |   |
| H810_8             | Møvika     | - Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest.<br>- Vindanalyse  | - Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.   |
| H810_9             | Knappskog  | - Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan.   | - Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.  |



| Gjennomføringszone | Stadnamn                  | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering   | Rekkjefølgjekrav*  |
|--------------------|---------------------------|---|--|
| H810_10            | Liaskjæret                | - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng.<br>- Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevare landskap, svaberg og bygningsmiljø.<br>- Utylling og kaifront er ikkje tillate. |  |
| H810_11            | Liaskjæret                | - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng.<br>- Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet.<br>- Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.        |  |
| H810_12            | Oksen                     | - Vurdere gjestehem   |  |
| H810_13            | Landro                    | - Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A).<br>- Parkering må leggest utanfor formålet.   | - Parkeringsplass.<br>- Sikre allmenn tilgjenge til sjø.   |
| H810_14            | Valen                     | - Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor).<br>- Naust skal berre oppførast i form av fellestiltak.                                     | - Bølgjebrytar   |
| H810_15            | Brattholmen/<br>Snekkevik | - Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur.  |  |
| H810_16            | Ebbesvika                 |   | - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).                               |
| H810_17            | Møvika                    | - Grønstruktur<br>- Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka.<br>- Vindanalyse   |  |
| H810_18            | Møvika                    | - Samanhengande grønstruktur frå sør til nord.<br>- Vindanalyse   |  |
| H810_19            | Landro                    | - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering.   |  |
| H810_20            | Bjørøyna                  | - Nye naust skal koma som fellestiltak.<br>- Samordning av flytebrygger.<br>- Ta vare på eksisterande stiar i området.  | - Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord.<br>- Etablere tilkomst til friområda i sør og nord. |
| H810_21            | Bjørøyna                  | - Trafikksikring og trygg skuleveg.   |  |
| H810_22            | Bjørøyna                  | - Trafikksikring og trygg skuleveg.   |  |

| Gjennomføringssone | Stadnamn                     | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering  | Rekkjefølgjekrav*  |
|--------------------|------------------------------|--|--|
| H810_23            | Ebbesvika                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).</li> <li>- Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.</li> </ul> |
| H810_24            | Snekkevik                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.</li> </ul>  |
| H810_25            | Straume                      |  |  |
| H810_26            | Tellnes                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget.</li> <li>- Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.</li> </ul>   |  |
| H810_27            | Knarrevik                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.</li> </ul>   |  |
| H810_28            | Gamle Knappskog skule        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikkje bygge att tilkomst til turveg</li> </ul>  |  |
| H810_29            | Solsvik (rest av solplassen) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.</li> </ul>  |  |
| H810_30            | Gangstøgarden                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale).</li> </ul>   |  |
| H810_33            | Eide                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om områderegulering.</li> <li>- Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.</li> <li>- Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn.</li> <li>- Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø.</li> <li>- Tid for gjennomføring må sjåast i samheng med regulering av ny Fv561.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring.</li> <li>- Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.</li> </ul>   |
| H810_34            | Turøyna                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturmangfald</li> <li>- Landskap</li> </ul>  |  |

| Gjennomføringszone | Stadnamn         | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering   | Rekkjefølgjekrav*  |
|--------------------|------------------|---|--|
| H810_35            | Misje            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Misje.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur.</li> <li>- Vurdere gjestehamn på Misje.</li> <li>- Nye naust skal koma som fellestiltak.</li> </ul>   |  |
| H810_36            | Misje            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Misje.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur.</li> <li>- Vurdere gjestehamn på Misje.</li> <li>- Nye naust skal koma som fellestiltak.</li> </ul>   |  |
| H810_37            | Solsvika         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Solsvika.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.</li> </ul>  |  |
| H810_38            | Solsvika         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Solsvika.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.</li> <li>- Kan vurderast naust i form av fellestiltak.</li> </ul>   |  |
| H810_39            | Landro           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211.</li> </ul>  |  |
| H810_40            | Angeltveit-sjøen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø.</li> <li>- Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området.</li> <li>- Omsyn til ver- og klimaforhold.</li> <li>- Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser.</li> <li>- Vurdere konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftssinteresser.</li> <li>- Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038).</li> <li>- Fellesnaust</li> <li>- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.</li> </ul> |

| Gjennomføringszone | Stadnamn     | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering  | Rekkjefølgjekrav*  |
|--------------------|--------------|--|--|
| H810_41            | Eide         |  | - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.  |
| H810_42            | Sekkingstad  | - Barnehage skal plasserast innanfor området.<br>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad.              | - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i retning Ågotnes.<br>- Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet). |
| H810_43            | Misje        | - Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast.<br>- Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering.  |  |
| H810_44            | Skålvika     | - Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar.   | - Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.   |
| H810_45            | Sekkingstad  |  |  |
| H810_46            | Brattholmen  | - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. Utbygginga skal omsyn til friområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda. |  |
| H810_47            | Vindenes     | - Allmenn tilgjenge til friområde og sjø.<br>- Parkeringsplass i tilknytning til friområde.<br>- Utgreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde.       |  |
| H810_48            | Ulveset      | - Gjennomgåande grønstruktur<br>- Tilkost til nærturterreng og Midtmarka.<br>- Kulturlandskap  |  |
| H810_49            | Ulveset      | - Gjennomgåande grønstruktur<br>- Tilkost til nærturterreng og Midtmarka.  |  |
| H810_50            | Åse          | - Vurdere båtøpptrekk/rampe  | - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.  |
| H810_51            | Åse          |  |  |
| H810_52            | Ekren        |  |  |
| H810_53            | Fjellspollen | - Naturmangfald<br>- Ikkje tillate med utfylling i sjø<br>- Geologisk undersøking<br>- Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen.   |  |

| Gjennomføringszone | Stadnamn          | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering   | Rekkjefølgjekrav*   |
|--------------------|-------------------|---|---|
| H810_54            | Trengereidspollen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering.</li> <li>- Sjøast i samheng med allereie regulert småbåthamn.</li> <li>- Vurdere ferdsel i sjø.</li> </ul>  |   |
| H810_55            | Trengereid        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype</li> <li>- Tilkomst må sjåast i samheng kommunesenteret i Sund.</li> <li>- Gjennomgåande grønstruktur.</li> <li>- Tilkomst til nærterreng.</li> <li>- Eksisterande stiar skal ivaretakast.</li> </ul>                           | - Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.   |
| H810_56            | Tellnes           |   |   |
| H810_57            | Tellnes           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkering må leggast utanfor formålet.</li> <li>- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus).</li> </ul>  | - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.   |
| H810_59            | Døseje            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner.</li> <li>- Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa.</li> <li>- Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.</li> </ul> |   |
| H810_58            | Landro nordvest   | - Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.  |   |
| H810_60            | Bildøypollen      |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna.</li> <li>- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.</li> </ul> |
| H810_61            | Valen             | - Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.  |   |
| H810_62            | Arefjord          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai.</li> <li>- Ta vare på landskapet i strandsona.</li> <li>- Ikkje eit bilbasert småbåtformål.</li> <li>- Legge til rette for sykkelparkering.</li> </ul>  | - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.   |

| Gjennomføringszone | Stadnamn        | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering   | Rekkjefølgjekrav*   |
|--------------------|-----------------|---|---|
| H810_63            | Fjell Gard      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om områderegulering.</li> <li>- Utvikling med omsyn til historia knytt til staden.</li> <li>- Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga.</li> <li>- Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar.</li> <li>- Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet.</li> </ul> |   |
| H810_64            | Eide            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>                               |
| H810_65            | Eide            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.</li> </ul> |
| H810_66            | Landro nordaust | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.</li> </ul>   |   |
| H810_67            | Kårtveit        |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>                               |
| H810_68            | Kårtveit        |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>                               |
| H810_69            | Landro sør      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.</li> </ul>   |   |
| H810_70            | Fjell           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd.</li> <li>- Finne ny avkjørsel.</li> <li>- Ta omsyn til kulturminne.</li> </ul>   |   |

\*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.



b. For områda med gjennomføringssone H810\_31 – H810\_32 er det krav om overordna plan:

1. H810\_31 :

- Sona omfattar nordre Lillesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
  - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
  - Etablering av vass og kloakkanlegg.
  - Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad.

2. H810\_32 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvar med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810\_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

| Gjennomføringssone | Stadnamn        | Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan  |
|--------------------|-----------------|--|
| H810-31            | Lillesotra nord | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Friluftsliv og nær-terreng.</li> <li>- Overordna plan for teknisk infrastruktur.</li> <li>- Sosial infrastruktur</li> <li>- Utbyggingsmønster og utbyggingstakt.</li> <li>- Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad.</li> <li>- Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.</li> </ul>   |
| H810-32            | Vindeneskvarven | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan.</li> <li>- Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov.</li> <li>- Samferdsel og Infrastruktur.</li> <li>- Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling.</li> <li>- Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne</li> <li>- Automatisk freda fornminne.</li> <li>- Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.</li> </ul> |

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

### 55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530\_1- H530\_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdiar knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

### 56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540\_1- H540\_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

- g. Vindeneskvarven (H540\_1), Råna og omegn (H540\_5), Foldnesmarka vest (H540\_8), Fjellparken (H540\_9) og Midtmarka (H540\_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

### 57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510\_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

### 58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560\_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

### 59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremjar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

- b. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssone H570\_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiane i området. Alle tiltak i omsynssone skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H\_570\_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

### 60. Sikringsone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatt i sonene H110\_1 (Fjæreidevatnet), H110\_2 (Bildevatnet) og H110\_3 (Kørelen):
  1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
  2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
  3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
  5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
  6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
  7. Militærøving er ikkje tillate.
  8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier
  9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
  10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.
  11. Gjødning kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
  12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slaktning kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sona H390\_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
  2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

- og næringsformål er ikkje tillate.
3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
  4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
  5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
  6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
  7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
  8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
  9. Stoff/kjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
  10. Husdyrgjødning kan spreia i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekkjen.
  11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
  12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
  13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
  14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
  15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
  16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
  18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunneigarlaget i sone 1.
  19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390\_2:

1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
  2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
  3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
  4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
  5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

**61. Sikringszone VA-buffer**

- a. Sonene H190\_1 (Blommen), H190\_2 (Knappskog), H190\_3 (Spjeld), H190\_4 (Eide) og H190\_5 (Døse) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utleppsløyve eller tilkopling til oftentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 62. Bandleggingszone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710\_1 og H710\_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 63. Bandleggingszone - naturvern

- a. H720\_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 64. Sikringszone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190\_10 og H190\_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innenfor sikringssonene H190\_10 og H190\_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretningar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190\_10 og H190\_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190\_1 – H190\_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

#### 65. Detaljzone

- a. I områda som ligg innanfor detaljzoner H900\_1 – H900\_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegnar i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

- c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i planomtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

#### 66. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlandsambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID 20050023)
- g. Kommunedelplanar skal supplerast av føresegnar i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

#### 67. Føresegnzone

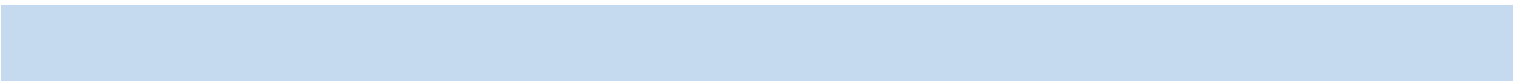
- a. Føresegnssonene FO\_1-FO\_14 er knytt til særskilte arealføremål:
  1. FO\_1 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kallestad.
  2. FO\_2 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Misje.
  3. FO\_3 er [knytt til kombinert formål for bygg og anlegg](#)

på Syltøyna.

4. FO\_4 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Sekkingstad.
5. FO\_5 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Misje.
6. FO\_6 er [knytt til formålet småbåthamn](#) på Turøyna.
7. FO\_7 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Ekrehovda.
8. FO\_8 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kolltveit.
9. FO\_9 er [knytt til næringsformål](#) på Brattholmen kai.
10. FO\_10 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Skålvika.
11. FO\_11 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Algrøyna.
12. FO\_12 er [knytt til fritids- og turistformål](#) på Algrøyna.
13. FO\_13 er [knytt landbruks-, natur og friluftsområde](#) på Våge.
14. FO\_14 er [knytt til bustadformål](#) på Morlandstø.
15. FO\_15 er [knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes](#).
16. FO\_16 er [knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Algrøy



**FJELL KOMMUNE**





Øygarden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 20/213/0/4  
Adresse: Eidesneset 13A  
Utskriftsdato: 18.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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




## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*


 Boligbebyggelse - nåværende

 Andre typer bebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*


 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*


 Småbåthavn - fremtidig

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*


 Faresone - Ras- og skredfare

 Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

 Faresone grense

 Gjennomføringgrense

 Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

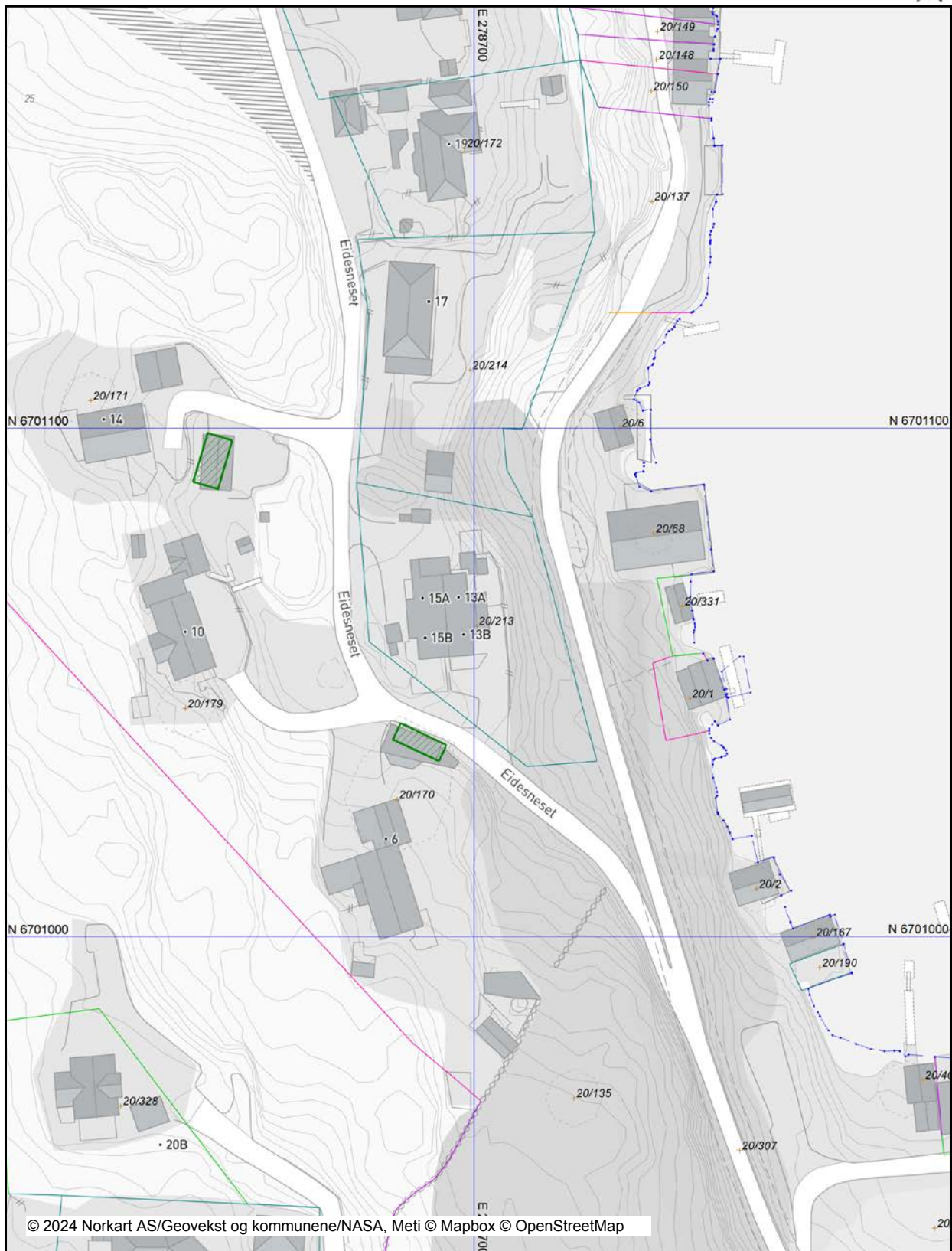


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.10.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 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

| Matrikkelkart   |                      |
|---|----------------------|
|  | Grunneiendom         |
|  | Hjelpelinje veg      |
|  | Hjelpelinje fiktiv   |
|  | Hjelpelinje vannkart |
|  | Grense $\leq 10$ cm  |
|  | Grense $\leq 30$ cm  |
|  | Grense $< 200$ cm    |
|  | Grense $< 500$ cm    |
|  | Grense $\geq 500$ cm |
| Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)                                      |                      |
|  | Godkj. Nybygg        |

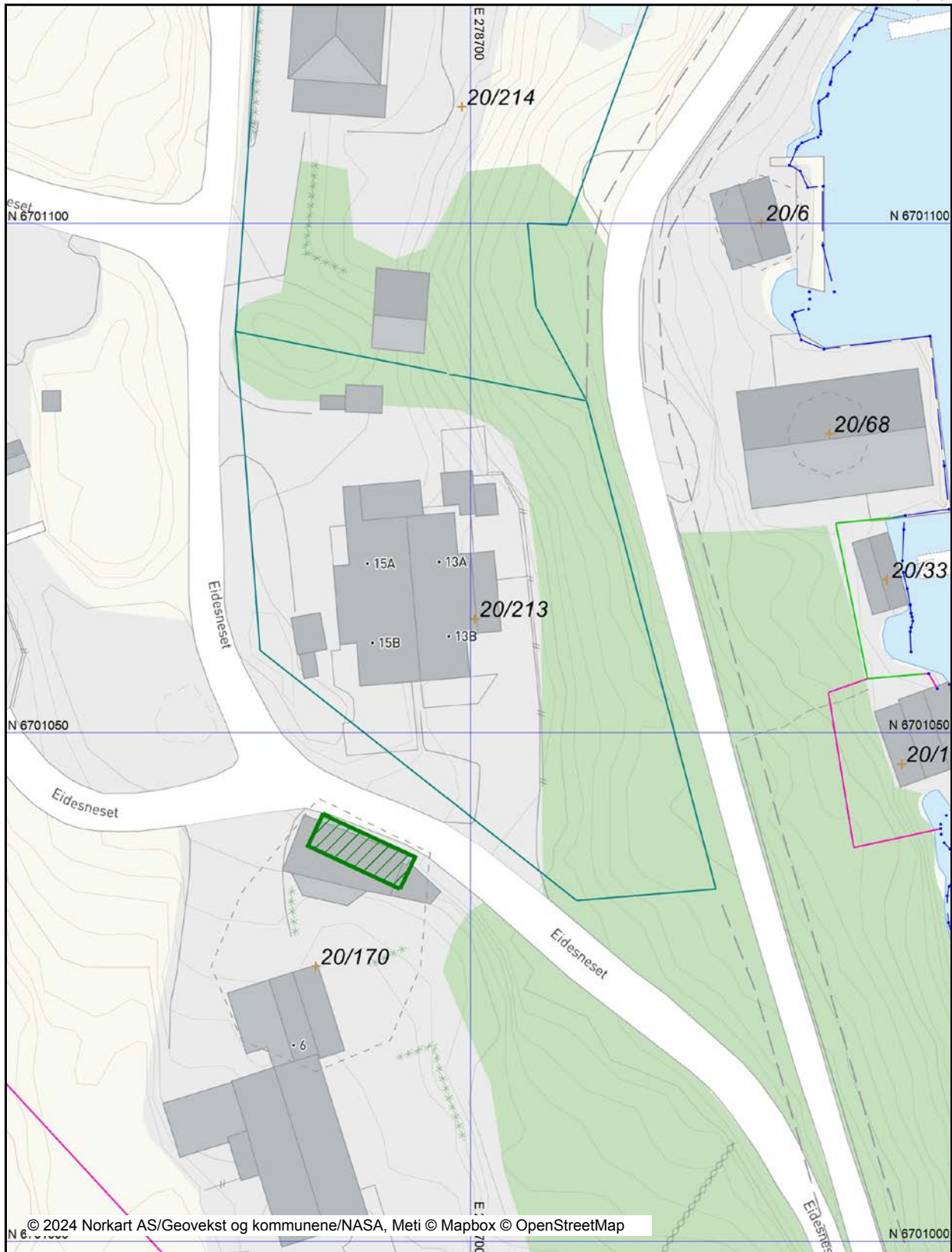


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 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>Matrikkelkart</i>  |                      |
|---|----------------------|
|  | Grunneiendom         |
|  | Hjelpelinje veg      |
|  | Hjelpelinje fiktiv   |
|  | Hjelpelinje vannkart |
|  | Grense $\leq$ 10 cm  |
|  | Grense $\leq$ 30 cm  |
|  | Grense $<$ 500 cm    |
| <i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>                               |                      |
|  | Godkj. Nybygg        |

# Eiendomskart for eiendom 4626 - 20/213//4



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

|                              |  |                                |                                     |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |            |            |           |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 1 644,40 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6701061,15 | <b>Øst</b> | 278700,41 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6701082,59 | 278711,34 | 13 cm      | Fjell (FJ)            | Bolt (52)       | 35,18                   |        |
| 2                    | 6701034,63 | 278724,08 | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Vegkant (85)    | 49,62                   |        |
| 3                    | 6701033,48 | 278710,37 | 13 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)        | 13,76                   |        |
| 4                    | 6701058,08 | 278679,26 | 13 cm      | Fjell (FJ)            | Bolt (52)       | 39,66                   |        |
| 5                    | 6701089,42 | 278676,83 | 13 cm      | Fjell (FJ)            | Bolt (52)       | 31,43                   |        |

| Utarbeidet Av    |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Firmanavn        | Øygarden Elektriske AS      |
| Kontaktperson:   | Jim Rune Vågheim            |
| Adresse          | Skjergardsveien 1376        |
| Postnr/Sted:     | 5363 Ågotnes                |
| Telefon          | 56 38 24 40                 |
| E-post           | post@oygarden-elektriske.no |
| Organisasjonsnr. | 968467530                   |
| Elvirksomhets-ID | 1134                        |

| Oppdragsgiver (Kunde) |                |
|-----------------------|----------------|
| Firma/Navn            | Hege Olsen     |
| Kontaktperson         |                |
| Adresse               | Eidesneset 13A |
| Postnr/Sted:          | 5363 ÅGOTNES   |
| Telefon:              | 48009744       |
| E-post                |                |
| Kundennummer:         | 14888          |
| <b>Ordrenummer</b>    | <b>24158</b>   |

| Anlegg   |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Mindre utvidelse | <input type="checkbox"/> Nyanlegg             | <input type="checkbox"/> Større utvidelse | <input type="checkbox"/> Ombygging / rehabilitering |
|  |   | <input type="checkbox"/> Vedlikehold      |   |
| Anleggsadresse                                       | Matrikkel                                     | Boligmappe nr                             |   |
| Eidesneset 13A , 5363 ÅGOTNES                        |   |   |   |
| Påbegynt installasjon                                | Ferdigstilt installasjon                      | Overlevert                                | Målernummer   |
| 21.02.2024   | 30.04.2024                                    | 30.04.2024                                | 03564756  |
| Utført iht. følgende forskrift                       | Utført iht. følgende standard(er)             |   | Type installasjon                                   |
| FEL  | NEK 400:2022                                  |   | Bolighus  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering    | <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse |   |   |

Beskrivelse

Stikkontakt til varmepumpe(nuy kurs), samt stikkontakter i bod ( 6 stk)



**Erklæring**

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

Boligmappa.no       E-post       Per post

Kommentar

| Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person |  |
|--------------------------------------|--|
| Navn:                                | Jim Rune Vågheim   |
| Dato:                                | 30.04.2024   |
| Signatur:                            | <br> |

Ansvarlig Montør: Tomas Nydl

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget


### Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

| Oppdragsgiver / Kunde |                |
|-----------------------|----------------|
| Firma/Navn:           | Hege Olsen     |
| Kontaktperson:        |                |
| Adresse:              | Eidesneset 13A |
| Postnr/Sted:          | 5363 ÅGOTNES   |
| Telefon/Mobil:        | 48009744       |
| E-post:               |                |
| Kundenummer:          | 14888          |

| Anleggsadresse |                |
|----------------|----------------|
| Anleggssted:   | Hege Olsen     |
| Adresse:       | Eidesneset 13A |
| Postnr/Sted:   | 5363 ÅGOTNES   |
|                |                |
| Boligmappe nr: |                |
|                |                |
|                |                |

| Ordreopplysninger |                |                                   |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|
| Ordrenummer:      | Påbegynt dato: | Avsluttet dato / Planlagt ferdig: |
| 24158             | 21.02.2024     | 30.04.2024                        |

| Utarbeidet av:    |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Firma/Navn:       | Øygarden Elektriske AS      |
| Kontaktperson:    | Jim Rune Vågheim            |
| Adresse:          | Skjergardsveien 1376        |
| Postnr/Sted:      | 5363 Ågotnes                |
| Telefon:          | 56 38 24 40                 |
| E-post:           | post@oygarden-elektriske.no |
| NELFO medlemsnr.: |                             |
| Organisasjonsnr.: | 968467530                   |
| Elvirksomhets-ID: | 972453765                   |



medlem av Nelfo

| Anleggsbeskrivelse                |   |                                  |  |
|-----------------------------------|---|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg | <input type="checkbox"/> Utvidelse          | <input type="checkbox"/> Endring | <input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon |
| Type installasjon: Bolighus       |   |                                  |  |
| Utført i                          | <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 | (Angi utgave):                   | 2022   |
| henhold til:                      | <input type="checkbox"/> Annet:             | (Beskriv norm):                  |  |

| Rapportens omfang                      |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Hele anlegget | <input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel: |

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

| Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko) |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| 1.1   | Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?                        | <input type="checkbox"/>            |
|   | Kommentar   |                                     |
| 1.2   | Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?                           | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | Kommentar   |                                     |
| 1.3   | Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg? | <input type="checkbox"/>            |
|   | Kommentar   |                                     |

| Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko) |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| 1.4   | Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon? | <input type="checkbox"/>            |
|   | Kommentar   |                                     |
| 1.5   | Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?                                    | <input type="checkbox"/>            |
|   | Kommentar   |                                     |
| 1.6   | Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | Kommentar   |                                     |


| Sluttkontroll (Lav risiko) |  | Verdi   |
|----------------------------|--|---|
| 2.1                        | Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?                            | <input checked="" type="checkbox"/> Ω                   |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.2                        | Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?  | <input checked="" type="checkbox"/> MΩ                  |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.3                        | Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor. | <input type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell            |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.4                        | Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?  | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.5                        | Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?  | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.6                        | Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning   | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.7                        | Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?   | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.8                        | Er nødvendig merking av utstyr utført?   | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell |
|                            | Kommentar  |   |
| 2.9                        | Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?  | <input type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell            |
|                            | Kommentar  |   |

## Beskrivelse / Kommentar

Stikkontakt til varmepumpe ( ny kurs), samt stikkontakter i bod ( 6-stk)



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

| Montør:   |   |
|-----------|---|
| Navn:     | Tomas Nydl  |
| Dato:     | 30.04.2024  |
| Signatur: |  |

| Kontrollert av: |            |
|-----------------|------------|
| Navn:           | Tomas Nydl |
| Dato:           | 30.04.2024 |
| Signatur:       |            |

Hege Christin Olsen

Eideneset 15  
5363 ÅGOTNES

## FAKTURA

Faktura nr.: **266313**

Faktura dato : 9.04.2018  
 Forfallsdato : 19.04.2018  
 Kundenr. : 14537  
 Ordre nr. : 14641  
 Vår ref. : Jim Rune Vågheim  
 Deres ref. :  
 Deres ordref. :

**Arbeidssted:**  
 Hege Christin Olsen  
 Eideneset 15  
 5363ÅGOTNES

Side: 1

Ordref.: Bytte overspenningsvern

| Varenr. | Varetekst   | Antall | Pris   | % | Beløp i NOK      |
|---------|---|--------|--------|---|------------------|
|         | Bytte overspenningsvern<br>Eideneset 15             |        |        |   |                  |
| 1616008 | OVERSPENNINGSVERN 385V 2P PLUGGBAR<br>SUM MATERIELL | 1,00   | 669,00 |   | 669,00<br>669,00 |
|         | Arbeidstid monter                                   | 1,50   | 730,00 |   | 1.095,00         |
|         | Transport Sone 1 tur/retur 0-20 km                  | 1,00   | 250,00 |   | 250,00           |
|         | SAMSVARERKLÆRING                                    | 1,00   | 300,00 |   | 300,00           |



**BOLIGMAPPA**  
BOLIGENS SERVICEHEFTE

- Boligmappa er et gratis nettbasert servicehefte for bolig som gjør det enkelt å ta vare på det du er glad i.
- Viktig dokumentasjon om arbeid utført i denne boligen er publisert elektronisk på boligmappa.no.
- Logg deg inn på nettstedet: [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no)

*bet. 30/4-18*

Nettobeløp 2.314,00  
 Mva.beløp 578,50  
**Sum å betale 2.892,50**

=====

Mva er beregnet med 25%

Betalingsinformasjon: NBI.NYTT KONTO NUMMER 3460.13.83103 - VENNLIGST BRUK KID VED BETALING

Betalingsfrist:  
**19.04.18**

KID nr.:  
**145372663131**

Sum å betale NOK:  
**2.892,50**

Kontonummer:  
**3460 13 83103**

Leverandør: ØYGARDEN ELEKTRISKE AS  
 Foretaksregister: NO 968 467 630 MVA  
 Postadresse: Skjergardsveien 1376  
 Poststed: 5363 Ågotnes

Telefon: 50 38 24 40  
 E-post: [post@oygarden-elektriske.no](mailto:post@oygarden-elektriske.no)  
 Swift:  
 IBAN:

Betalingsmottaker:  
 ØYGARDEN ELEKTRISKE AS  
 Skjergardsveien 1376  
 5363 Ågotnes



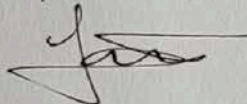
|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Målested            | Kundenr               |
| Hege Christin Olsen | 2601724               |
| Eidesneset 15       | GBNR 20/213 bolig nr4 |
| 5363 ÅGOTNES        |                       |

| Filmnr | Type rom    | Etasje | Startdato  | Sluttdato  | Resultat Bq/m | % +/- | Usikkerhet ± Bq/m <sup>3</sup> |
|--------|-------------|--------|------------|------------|---------------|-------|--------------------------------|
| 537750 | soveværelse | 1      | 22.11.2015 | 13.05.2016 | 20            | 30 %  | 6                              |
| 537739 | stue        | 1      | 22.11.2015 | 13.05.2016 | 33            | 27 %  | 9                              |
|        |             |        |            |            |               |       |                                |
|        |             |        |            |            |               |       |                                |
|        |             |        |            |            |               |       |                                |

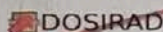
#### Kommentar til måling

*Radonnivået er under  
faregrensen.  
Ingen tiltak nødvendig.*

Analysen er korrekt utført:



Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

 DOSIRAD



#### Informasjon fra Statens Strålevern

Statens Strålevern anbefaler at radonnivået i boligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100Bq/m og grenseverdien på 200 Bq/m et forskriftsfestet krav (Strålevernsforskriften §6 femte ledd). Strålevernet anbefaler at radon måles regelmessig, cirka hvert femte år og alltid etter ombygginger eller ved endringer som kan påvirke radonnivået.

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium.

## Har du spørsmål om radongass, radonmåling eller utbedring?



Norsk Radonrådgivning AS er landets ledende aktør innen radonmåling og utfører over 40 000 målinger hvert år. Som kunde hos oss har du fri tilgang på rådgivning og informasjon rundt radonproblematikk. Ring oss på 53 00 13 30 eller les mer om radon på [www.nrrg.no](http://www.nrrg.no).



Norsk Radonrådgivning™

[www.nrrg.no](http://www.nrrg.no) | [post@nrrg.no](mailto:post@nrrg.no) | tlf: 53 00 13 30  
Malehaugveien 19 | 0661 Oslo



## 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, prismetlamper 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eidesneset 13A  
5363 ÅGOTNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars WaageTelefon: 926 93 119  
E-post: lars.waage@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