

aktiv.



Litle-Sangolt 1E, 5382 SKOGSVÅG

**Flott 3-roms leilighet med balkong.  
Bad oppgradert i 2024. Gode  
parkeringsmuligheter. Lave  
felleskostnader**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Emil Vetter

**Mobil** 979 78 087

**E-post** emil.vetter@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 450 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 700,-  
**Selger:** Stian Kaupang Sæle

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 67/72 kvm  
**Tomtstr.:** 1704 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 45  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1505240415

# Velkommen til Visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Little-Sangolt 1E! En flott 3-roms leilighet med en åpen planløsning, mye naturlig lys og balkong. Leiligheten har en fin beliggenhet på Skogsvåg med nærhet til Sund senter, samt gangavstand til både barnehage- og skoler.

Verdt å nevne:

- Bad oppgradert i 2024
- Romslig og velholdt leilighet
- Gode parkeringsmuligheter
- Flotte turmuligheter like i nærheten
- Kort avstand til skoler og barnehager
- Kollektivtransport like utenfor leiligheten
- Kort avstand til dagligvare og apotek

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:  
2. Etasje: Gang, bad/vaskerom, to soverom, stue/kjøkken og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	19
Egenerklæring .....	33
Energiattest .....	38
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Gang(7,4m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,9m<sup>2</sup>), soverom(6,9m<sup>2</sup>), soverom(11,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(31m<sup>2</sup>), bod(3,2m<sup>2</sup>).

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod med utvendig inngang(5,1m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1704 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser og noe beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i Skogsvåg i Øygarden kommune. Fra eiendommen har man gangavstand til Sund senter. Her finner man alt nødvendig servicetilbud som dagligvarebutikker, treningssenter, restaurant, bensinstasjon og helsetjeneste. Det er også gangavstand til både barnehage og skole, noe som gjør området ypperlig for en familie med barn.

For den aktive finner man et utvalg av ulike fritidsaktiviteter, med både idrettshall,

fotballbaner, treningsentre og flere turstier i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon like nedenfor eiendommen, med avganger til Straume og videre til Bergen sentrum. Til Sartor Senter bruker man ca. 15 minutter med bil. Her finner man blant annet kino, bowling, klesbutikker og flere restauranter. Videre fra Sartor bruker man rundt 15 minutter med bil til Bergen sentrum utenom rushtidene.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et boligområdet med tilsvarende bebyggelse.

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

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:

Skoler:

Skogsvåg skule (1-7 kl.)

Sund ungdomsskule (8-10 kl.)

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)

Sotra vgs - avd. Sund

Barnehager:

Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år)

Skogsvåg barnehage (0-5 år)

Klokkarvik barnehage (1-5 år)

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

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

Grunn og fundamenter: Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført 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:

Andre rom: På loftet er ikke gipsplatene som vender mot naboer utført i henhold til brannsikkerhet. Platene skulle vært sparklet eller fuget for å følge krav til brannsikkerhet.

Vinduer og ytterdører: Enkelte av vinduene tar i vinduskarmen når man åpner/lukker vinduene, justering må påregnes. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i boden. Rørene skal være plassert i fordelerskap med dreisløsning som ledes til rom med sluk. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. På vegghengttoalett var det ingen synlig dreislåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Varmtvannsbereder: Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Bad er totalrenovert av Straume Våtrom i juli 2024

Arbeid utført av: Straume Våtrom

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Beskrivelse: Alt er byttet. Baded ble totalrenovert.

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

Beskrivelse: BKK hadde kontroll av elektrisk anlegg juli 2024.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 72 kvm BRA / 67 kvm BRA-i:

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

2. Etasje: Gang(7,4m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,9m<sup>2</sup>), soverom(6,9m<sup>2</sup>), soverom(11,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(31m<sup>2</sup>), bod(3,2m<sup>2</sup>).

I tillegg er det en bod med utvendig inngang på 5,1m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

Entré: Velkommen inn til denne lyse og trivelig entréen. Her er det god plass for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/kjøkken: Leiligheten har en romslig stue-/kjøkkenløsning. Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig belysning og en god atmosfære. Det er god plass for å innrede med sofa og spisegruppe. Flott kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum og ventilator.

Terrasse: Fra stuen er det utgang til en flott balkong målt til 13m<sup>2</sup>. Her er det god plass til å møblere med blant annet sittegruppe og grill.

Soverom: Leiligheten har to soverom av god størrelse. Soverommene er målt til

henholdsvis 11,5m<sup>2</sup> og 6,9m<sup>2</sup>. Begge soverom kan møbleres med seng, nattbord og skrivepult.

Bad: Leiligheten har et moderne bad med varmekabler i gulv. Badet ble oppgradert sommeren 2024. Badet inneholder toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Bod: Leiligheten har en innvendig bod som er målt til 3,2m<sup>2</sup>. Det er også en utvendig bod med god lagringsplass som er målt til 5,1m<sup>2</sup>.

Andre opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert sommeren 2024.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox Bergen fiber.

### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass.

### **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 radonreducerende 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.

## Energi

### **Oppvarming**

- Varmekabler på badet.
- Ellers elektrisk oppvarming.

### **Info strømforbruk**

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 6.700kWh. Det gjøres oppmerksom på at strømforbruk vil variere utifra den enkeltes forbruk.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

### **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 2 390 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 064

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 529 237

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 011 101

### **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 95 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» vil det blant annet være strøm etter forbruk, Tv/internett, forsikringer etc.

### **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

1/6

### Felleskostnader inkluderer

Sameie består av seks seksjoner og er ikke organisert. Felleskostnadene inkluderer felles byggforsikring, vedlikehold, blomster, etc.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 700

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 45, seksjonsnummer 5 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:

4626/147/45/5:

21.09.2004 - Dokumentnr: 14973 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:147 Bnr:3 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:147 Bnr:3 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:147 Bnr:3 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:147 Bnr:3 Snr:4

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2005 - Dokumentnr: 8508 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: GNR. 47 BNR. 3

18.11.2024 - Dokumentnr: 2257132 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS

Org.nr: 930 567 795

Elektronisk innsendt

21.09.2004 - Dokumentnr: 14973 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest vedrørende bustadhus med 6 bueiningar datert 11.07.2003.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.07.2003.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: offentlig.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen til Øygarden kommune.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommunedelplanen til Øygarden kommune.

Eiendommen er ikke regulert i følge Øygarden kommune.

### **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**

Eiendommen er konsesjonsfri.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

2 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

59 750 (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))

---

60 990 (Omkostninger totalt)

71 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 450 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 190 (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 60 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

#### **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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

### **Meglers vederlag**

Provisjon: 40.000,-

Markedspakke: 20.000,-

Grunnpakke: 15.000,-

Tilrettelegging: 15.000,-

Oppgjør: 8.000,-

Foto: 6.000,-

Visning/overtakelse: 2.500,- pr. stk.

### **Oppdragsansvarlig**

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

### **Ansvarlig megler**

June Bergesen

Eiendomsmegler MNEF | Backoffice

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

29.12.2024





# Vedlegg

Leilighet  
Litle-Sangolt 1 E  
5382 Skogsvåg



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 25/11/2024

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 side(n) 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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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:147, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Stian Kaupang Sæle
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2003
Tomt:	1 704 m <sup>2</sup>
Kommune:	Øygarden

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Kaupang Sæle
Befaringsdato:	19.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser 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 som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. 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:**

Boligen ligger i et boligområde med tilsvarende bebyggelse. Fra boligen er det kort vei til kommunesenteret i Skogsvåg hvor man blant annet finner dagligvarebutikker, kjøpesenter, skole, barnehage og bussforbindelse. I nærområdet finner man blant annet flotte turområder og kort vei til sjø med bade- og fiskeplasser. Det er cirka 15 minutters kjøring til Sartor Storsenter.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 922 331 324

Navn/foretaksnavn: LITTLE SANGOLT 1B

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 01.04.2019

Stiftelsesdato: 21.09.2004

**Takstobjektet:**

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 13m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør 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 gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har panel.

Tak: Tak-ess plater.

**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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert sommeren 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 måleverdige.

**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 målereglene, 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.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	67	5	0	13	67	5
SUM BYGNING	67	5	0	13	67	5
SUM BRA	72					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang(7,4m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,9m<sup>2</sup>), soverom(6,9m<sup>2</sup>), soverom(11,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(31m<sup>2</sup>), bod(3,2m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Bod med utvendig inngang(5,1m<sup>2</sup>).

**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. 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.

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

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



**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

## **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

25/11/2024



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. 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: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for oppvaskmaskin

**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 profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

#### 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.

Merknad/vurdering av avvik:

På loftet er ikke gipsplatene som vender mot naboer utført i henhold til brannsikkerhet. Platene skulle vært sparklet eller fuget for å følge krav til brannsikkerhet.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

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.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Enkelte av vinduene tar i vinduskarmen når man åpner/lukker vinduene, justering må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fukttoppsug i treverket.

#### 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.

---

Fra stuen er det utgang til terrasse på 13m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

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

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

---

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 rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 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 halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker/skader og lekkasjer.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i boden. Rørene skal være plassert i fordelerskap med dreisløsning som ledes til rom med sluk. Fordelerskap med dreisløsning skal synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader ved lekkasje.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

På veggghengttoalett var det ingen synlig dreisløsning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget dreisløsning, bør det etableres dreisløsning.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 tilfredsstiller 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

#### 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 fellesgang 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.

El.kontroll ble utført i 2024.

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 slukkeutstyr 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).

#### 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 håndrekk 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:

## 3.1 Andre rom

På loftet er ikke gipsplatene som vender mot naboer utført i henhold til brannsikkerhet. Platene skulle vært sparklet eller fuget for å følge krav til brannsikkerhet.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte av vinduene tar i vinduskarmen når man åpner/lukker vinduene, justering må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppbygging i treverket.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker/skader og lekkasjer.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i boden. Rørene skal være plassert i fordelerskap med drenering som ledes til rom med sluk. Fordelerskap med drenering skal synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader ved lekkasje.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drenering/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drenering, bør det etableres drenering.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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:



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240415	
<b>Selger 1 navn</b>	
Stian Kaupang Sæle	
<b>Gateadresse</b>	
Little-Sangolt 1E	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKOGSVÅG	5382
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
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
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240415

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SKS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad er totalrenovert av Straume Våtrom i juli 2024
Arbeid utført av	Straume Våtrom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt er byttet. Baded ble totalrenovert.
-------------	---

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, fuktinnslag, 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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	BKK hadde kontroll av elektrisk anlegg juli 2024
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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
- 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

#### 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

## 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.

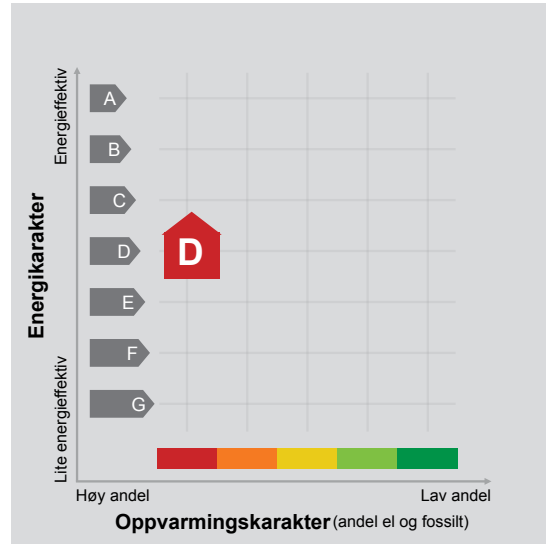
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Kaupang Sæle	9c67677192256db95807a2 50711bd0fcd7423fc1	15.11.2024 11:39:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240415

- 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	Little-Sangolt 1E
Postnummer	5382
Sted	SKOGSVAG
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21471542
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-58421
Dato	09.12.2024



**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.

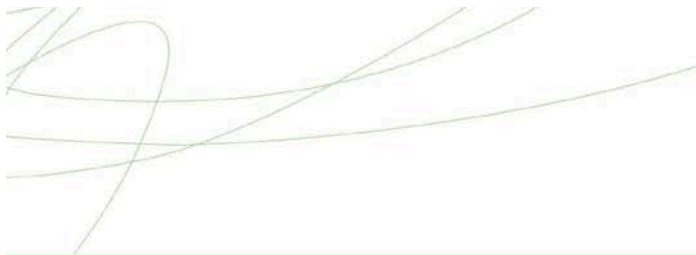
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 6 739 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 739 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## 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.

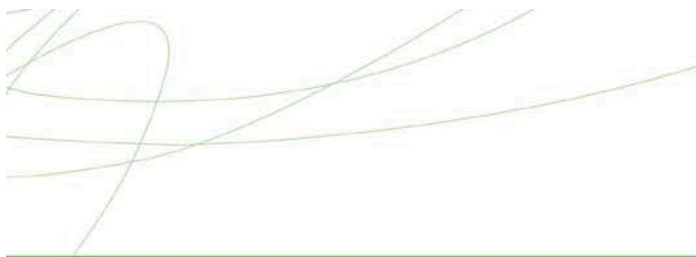
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

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>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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/>.







---

## 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: 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.

## Innhold føresegner til kommuneplanens arealdel

Innhold føresegner til kommuneplanens arealdel .....	1
<b>DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL§ 11.9.</b> .....	<b>4</b>
1. Verknader av planen.....	4
1.1. Verknader av kommuneplanens arealdel - Heimel: Pbl. §11-6 .....	4
2. PLANKRAV.....	4
2.1. Krav til regulering - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 1.....	4
2.2. Unntak frå krav til regulering Heimel: Pbl. §11.10 nr.1 .....	4
3. REKKEFØLGJEKRAV .....	5
3.1. Krav til gang- sykkelvegnett til næraste skule - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 4.....	5
3.2. Krav til gang-/sykkelvegnett for regulerte felt for fritidsbustad – Heimel: Pbl. §11-9 nr.4	5
3.3. Krav knytt til utbyggingstakt i område med stor utbygging .....	5
3.4. Unntak frå rekkjefølgjekrav - Heimel: Pbl. §11-9 nr 1 og 4.....	5
3.5. Krav til geologisk undersøking - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 4.....	5
3.6. Krav til parkering - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5.....	6
4. Byggjegranser .....	7
4.1. Byggjegrænse mot sjø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr. 4 jf. 1-8 .....	7
4.2. Byggjegrænse mot vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5, jf 1-8.....	7
4.3. Rettsverknad av byggjegrænse mot sjø og vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 4, jf. 1-8 .....	7
4.4. Byggjegrænse mot Fv 555 og Fv 198 - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.5. Byggjegrænse mot Fv 200, 201 og 202 - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.6. Byggjegrænse mot andre offentlege vegar - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.7. Byggjegrænse mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5 .....	8
5. Universell utforming – Heimel: pbl § 11-9 nr.5.....	8
6. Estetikk/natur/landskap/grønnstruktur – Heimel: pbl § 11-9 nr.6.....	8
6.1. Eksisterande byggeområde .....	8
6.2. Landskap: .....	8
6.3. Naturelement:.....	8
6.4. Arealformål landbruks, natur og friluftformål .....	9

7.	Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø – Heimel: pbl § 11-9 nr.7 .....	9
7.1.	Nye tiltak .....	9
7.2.	Kulturminne .....	9
8.	Unntaksføresegner for uregulert eigedom .....	9
8.1.	Unntak for bebygd bustadeigedom.....	9
8.2.	Unntak for bebygd fritidseigedom - Heimel: Pbl. § 11-11-nr. 2. ....	10
<b>DEL 2 – FØRESEGNER TIL DEI ENKELTE AREALFORMÅLA .....</b>		<b>11</b>
9.	Bustadbygging .....	11
9.1.	Krav til minste uteoppfallsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5 .....	11
9.2.	Krav til felles uteoppfallsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5 .....	11
9.3.	Krav til leikeareal Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5 .....	11
9.4.	Tal bueingar – utbyggingsvolum - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.....	12
10.	Fritidsbebyggelse.....	12
11.	Fritids- og turistføremål – campingplass §11.7.1 .....	12
12.	Sentrumsføremål.....	13
13.	Næringsbebyggelse.....	13
14.	LNF-areal, Spreidd bustadbygging .....	13
14.1.	Type utbygging - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2 .....	13
14.2.	Tal på bustadhus - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2 .....	13
14.3.	Krav til minste uteoppfallsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5 .....	14
14.4.	Avstand til driftsbygningar - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2. ....	14
14.5.	Tilkomst - Heimel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.....	14
14.6.	Plassering - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.....	14
14.7.	Verdifulle og utrydningstrua naturmiljø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.....	
14.8.	Verdifulle kulturminne og kulturlandskap - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.....	
14.9.	Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2. ....	15
15.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, pbl § 11-7. nr. 6.....	15
15.1.	Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.....	15
16.	Farleier – småbåthamn .....	15
17.	Drikkevatt - noverande.....	15
18.	LNF-område med påskrift ”N” i plankart (Naustområde).....	15
18.1.	Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.....	15
18.2.	Krav til storleik, utforming m.m. for naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4. ....	16
18.3.	Andre tiltak enn naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4. ....	16

18.4. Tal på naust – Heime: Pbl. § 11-11 nr.2 .....	16
18.5. ”Næring under gamle tak” – Heime: PBL § 11-2 .....	17
<b>DEL 3 - FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER, pbl § 11-8</b> .....	17
19. Støysone.....	18
20. Sikringsone – nedslagsfelt Drikkevatn.....	18
21. Gjennomføringsone.....	18
<b>Del 4 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER</b> .....	19
22. Soner med særlege omsyn.....	19
22.1. (H510_3 til 23. Omsyn landbruk) Heime: Pbl § 11-8 c).....	19
22.2. (H550_24 til 36. Omsyn landskap) Heime: Pbl § 11-8 c) .....	19
22.3. (H570_37, til 64. Omsyn kulturmiljø) Heime: Pbl § 11-8 c) .....	20
22.4. (H570_53 og 66. Omsyn kulturmiljø) Heime: Pbl § 11-8 d).....	21

# Føresegner til kommuneplanens arealdel

Vedteken av kommunestyre i Sund 04.10.2011 med heimel i LOV 2008-06-27 nr 71 Lov om planlegging og byggesakshandsaming (plan- og bygningsloven – plandelen), heretter omtala som pbl., §§11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10, 11-11.

## DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL§ 11.9.

### 1. VERKNADER AV PLANEN

#### 1.1. VERKNADER AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - HEIMEL: PBL. §11-6

Vedtekne reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanens arealdel, med følgjande unntak:

- a) rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg til næraste skule – pkt. 4.1
- b) Vedteken kommunedelplan gjeld framfor kommuneplanens arealdel:

Kommunedelplan for Skogsskiftet

### 2. PLANKRAV

#### 2.1. KRAV TIL REGULERING - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 1

I desse områda kan det ikkje tillatast tiltak før det ligg føre detaljreguleringsplan:

- 1 Område merka RD
- 2 Ved oppføring av meir enn 4 bustadeiningar i byggjeområde
- 3 Ved bygging av meir enn 3 bustadeiningar innafor ein eigedom i kommuneplanperioden, innafor eit LNF-område sett av til spreidd bustadbygging.
- 4 Ved oppføring av naust i LNF-område med påskrift "N" i plankart (naustområde) med rom for fleire enn 3 nye naust.
- 5 Område for fritids- og turistformål, forretningar og næringsbygg der ein planlegg ny utnytting.

#### 2.2. UNNTAK FRÅ KRAV TIL REGULERING HEIMEL: PBL. §11.10 NR.1

Plankrava som følgjer av punkt 3.1 a) og b) er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan tillatast på eigedommar med eksisterande bygningar:

- 1 Tiltak etter pbl. §20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i, j.
- 2 Tiltak som vert omfatta av føresegna i pbl §§ 20 -2, 20-3 og 20-4

### **3. REKKEFØLGJEKRAV**

#### **3.1. KRAV TIL GANG- SYKKELVEGNETT TIL NÆRASTE SKULE - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 4**

Regulerte bustadfelt kan ikkje byggjast ut før det er bygt fortau/gangveg langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg fram til skule.

#### **3.2. KRAV TIL GANG-/SYKKELVEGNETT FOR REGULERTE FELT FOR FRITIDSBUSTAD – HEIMEL: PBL. §11-9 NR.4**

Ved utbygging av regulerte felt for fritidsbustader skal trong for utbygging av gang- og sykkelvegnett langs tilkomstvegen fram til feltet vurderast. Etter ei slik samla vurdering kan det setjast krav til at feltet ikkje kan byggjast ut før fortau eller gang-/sykkelveg er etablert langs ein nærmare definert vegstrekning.

#### **3.3. KRAV KNYTT TIL UTBYGGINGSTAKT I OMRÅDE MED STOR UTBYGGING – HEIMEL: PBL § 11-9 NR. 4**

Kommunen kan fastsetje rekkefylgje på utbygging av områder som skal regulertast som inneber at eit område først kan verta utbygd etter at andre område er utbygde, eller 75 % av tomtane i felta har fått byggjeløyve.

#### **3.4. UNNTAK FRÅ REKKEFØLGJEKRAV - HEIMEL: PBL. §11-9 NR 1 OG 4**

Rekkefølgjekravet i punkt 3.1 er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan verta tillatne på eigedommar med eksisterande bygningar:

- 1 Tiltak etter pbl. §20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i, j.
- 2 Tiltak som vert omfatta av føresegna i pbl §§ 20 -2, 20-3 og 20-4

#### **3.5. KRAV TIL GEOLOGISK UNDERSØKING - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 4.**

Alle skråningar brattare enn 35° (kjeldeområde) med tilhøyrande utspringsområde (i samsvar med temakart) er moglege fareområde for steinsprang. Det vert kravd geologisk undersøking før areal innafør desse områda kan verte vurdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphald.



Kravet til geologisk undersøking gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auke av talet på brukseiningar.

### 3.6. KRAV TIL PARKERING - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 5

Føresegner om parkering		Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål (avrunda oppover til nærmaste heile plass)
Verksemd / formål	Eining	Bil
Bustader	Bueining	2
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr./bnr./seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m <sup>2</sup> (BRA)	1
Forretning	40 m <sup>2</sup> (BRA)	min 1 <sup>1+2</sup>
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	1 båtplassar	min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplass	min 1 <sup>1+2</sup>
Helseinstitusjonar	Årsverk	min 0,5 <sup>1+2</sup>
Skular og barnehagar	Tilsett	min 0,6 <sup>1</sup>
	Born under 8 år	min 0,2 <sup>1</sup>
	Born over 8 år	-
Fotballbane	Bane	min 25 <sup>1+2</sup>
Idretts- og svømmehall	Hall	min 60 <sup>1+2</sup>
Hotell/overnatting	Gjesterom	min 0,6 <sup>1</sup>
Treningssenter	50 m <sup>2</sup> (BRA)	min 1 <sup>1</sup>
Kontor	50 m <sup>2</sup> (BRA)	min 1 <sup>1+2</sup>
Industri /verkstad	100 m <sup>2</sup>	min 1 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Av tal på utrekna plassar skal minimum 5 % (avrunda oppover til nærmaste heile plass) vera utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein gunstig trase.

<sup>2</sup> For større idretts- og fleirbruksanlegg, større småbåtanlegg, forretningsområde, kontor og ved større industrietableringar, kan det i staden for at føresegnene vert nytta direkte, alternativt utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering.

#### 4. BYGGJEGRENSER

##### 4.1. BYGGJEGRENSE MOT SJØ - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR. 4 JF. 1-8

- 1 I byggjeområda er byggjegrense mot sjø vist i kommuneplankartet.
- 2 I område for bruk og vern av sjø og vassdrag (naust) er byggjegrensa mot sjø vist i kommuneplankartet

##### 4.2. BYGGJEGRENSE MOT VASSDRAG - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR 5, JF 1-8

- 1 Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter.
- 2 Mot Kørelen er byggjegrensa sett til 100 m

##### 4.3. RETTSVERKNAD AV BYGGJEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR 4, JF. 1-8

Med mindre anna følger av andre føresegner er det ikkje tillate å plassera tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensa fastsett i pkt. 4-1 og 4-2. Forbodet gjeld ikkje ved frådelling av bebygd del av eigedom. Ved frådelling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn byggjegrensa.

##### 4.4. Byggjegrense mot fylkesvegane, Fv 555 og Fv 198 – Heimel Pbl § 11-9 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrense mot Fv 555 og 198 er sett til 50 meter frå vegens midtline.

##### 4.5. Byggjegrense mot fylkesvegane; Fv 200, Fv 201 og Fv 202 – Heimel Pbl § 11-9 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrensa mot Fv 200, Fv 201 og Fv 202 er sett til 30 meter frå vegens midtline.

##### 4.6. Byggjegrense mot andre offentlege vegar – Heimel Pbl § 11- 5 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrense mot resten av fylkesvegnettet og kommunal veg er sett til 15 meter frå vegens midtline.

#### 4.7. Byggjegrænse mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5

Hus må ikkje førast opp nærare privat veg enn 4 meter frå vegkant.

#### 5. UNIVERSELL UTFORMING – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.5

Prinsippet om universell utforming skal i samsvar med Pbl § 1-1 verta ivareteken i planlegginga og krava til det enkelte byggjetiltaket.

#### 6. ESTETIKK/NATUR/LANDSKAP/GRØNNSTRUKTUR – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.6

##### 6.1. EKSISTERANDE BYGGJEOMRÅDE

I område med klar tomte- og byggjestructur skal nye byggverk innordnast eksisterande struktur i forhold til tomtebreidde, byggjegrænse mot offentlig veg og lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtrekande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggjestructur.

Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande struktur skal dokumenterast og grunngjevast.

##### 6.2. LANDSKAP:

Byggverk skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma (for eksempel tek opp naturlege høgdeskilnader, gir minst moglege endring i eksisterande terreng). Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

For tiltak som bryt horisonten, skal det gjerast særlege vurderingar av høgde, takform m.m. i forhold til visuell dominans og forma til horisonten. I tilfelle der tomta er særleg eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærleiken, må tiltaket sin fjernverknad bli vurdert. Fjernverknad skal dokumenterast med perspektivpresentasjon, 3d-modell, fotomontasje e.l., eller gjennom synlegheitsanalysar.

##### 6.3. NATURELEMENT:

Ved lokalisering og utforming av tiltak på den enkelte tomta, skal det takast omsyn til naturelement som for eksempel kollar og bekkedrag.

#### 6.4. AREALFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Innanfor landbruks, natur og friluftsmål (§11-7 nr 5a) skal det leggst vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggjeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast.

#### 7. BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG ANNA KULTURMILJØ – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.7

##### 7.1. NYE TILTAK

Alle tiltak som råkar eit kulturminne skal utformast på ein måte som støttar opp om omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, og til tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

##### 7.2. KULTURMINNE

I alle bygningar eldre enn 1900 er det ikkje tillate å skifta ut originale vindaug om ikkje kulturminnestyresmaktene vurderer at det er uråd å gjennomføre ei restaurering.

#### 8. UNNTAKSFØRESEGNAR FOR UREGULERT EIGEDOM

##### 8.1. UNNTAK FOR BEBYGD BUSTADEIGEDOM

Arealformål landbruk, natur og friluftsliv, byggegrens mot sjø og vassdrag som går fram av føresegnene pkt 4.1, 4.2 og 4.3 og pbl § 1-8 er ikkje til hinder for følgjande tiltak i tilknytning til eksisterande bustad:

- 1 Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m<sup>2</sup> til eksisterande bustad.
- 2 Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m<sup>2</sup> på eksisterande bustad.
- 3 Uthus med bruksareal (BRA) inntil 50 m<sup>2</sup>.
- 4 Fasadeendring på eksisterande bygningar.
- 5 Riving.

Med heimel i 1. ledd kan det på den enkelte bustadeigedom i planperioden berre tillatast oppført tiltak med samla bruksareal (BRA) på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Tiltak etter 1. ledd som fell utanfor byggegrensa mot sjø eller vassdrag vert ikkje tillate plassert nærare sjø eller vassdrag enn eksisterande bustad.

## 8.2. UNNTAK FOR BEBYGD FRITIDSEIGEDOM - HEIMEL: PBL. § 11-11-NR. 2.

Arealformål landbruk, natur og friluftsliv, byggegrense mot sjø og vassdrag som går fram av føresegnene pkt 4.1, 4.2 og 4.3 og pbl § 1-8 er ikkje til hinder for følgjande tiltak i tilknytning til eksisterande fritidsbustad:

- 1 Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m2 til eksisterande fritidsbustad.
- 2 Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m2 på eksisterande fritidsbustad.
- 3 Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m2.
- 4 Fasadeendring på eksisterande bygningar.
- 5 Riving.

Med heimel i 1. ledd kan det i løpet av planperioden berre tillatast oppført tiltak med samla bruksareal (BRA) på inntil 50 m2 på den enkelte fritidseigedom. Tiltak som medfører at fritidsbustaden får eit samla bruksareal (BRA) over 100 m2 vert ikkje tillate.

Tiltak etter 1. ledd som fell utanfor byggegrense mot sjø eller vassdrag vert ikkje tillate plassert nærare sjø eller vassdrag enn eksisterande fritidsbustad.

## DEL 2 – FØRESEGNER TIL DEI ENKELTE AREALFORMÅLA

### 9. BUSTADBYGGING

#### 9.1. KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 5

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

1. Minst 300 m<sup>2</sup> på kvar einebustadtomt
2. Minst 100 m<sup>2</sup> per eining på kvar tomt for to- eller firemannsbustad
3. For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan.

#### 9.2. KRAV TIL FELLES UTEOPPHALDSAREAL - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 5

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m<sup>2</sup> felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m<sup>2</sup> felles opphaldsareal.

Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattare enn 1:3, og ikkje allment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med ved utrekning av utearealet.

#### 9.3. KRAV TIL LEIKEAREAL HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 5

Følgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar:

1. Sandleikeplass – 1 per 20. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om sandleikeplass for alle reguleringsplanar som omfattar bustader.
2. Nærleikeplass – 1 per 150. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om nærleikeplass for reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bueiningar.
3. Større leikeområde – 1 per 500. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav til større leikeområde for reguleringsplanar som omfattar meir enn en 150 bueiningar.

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Største tal bueiningar pr. leikeplass	20	150	500
Minstekrav til areal storleik	250 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup> , alternativt 2 x 750 m <sup>2</sup> eller 3 x 500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> , alternativt 2 x 2500 m <sup>2</sup>
Aktivitetar	Småbarnsleik	Balleik Sykling Aking	Balleik Sykling Aking Byggeleik
Plassering	Maks. 50 m frå bustader. Synskontakt. Bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 150 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk og bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 500 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk. God avstand frå bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15

#### 9.4. TAL BUEININGAR – UTBYGGINGSVOLUM - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 5

Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgde inntil 9 meter og gesimshøgde på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomte sitt areal. Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m<sup>2</sup>.

#### 10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillast oppført fritidsbustad med bruksareal (BRA) inntil 100 m<sup>2</sup>. Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal (BRA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

#### 11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPlass §11.7.1

Reguleringsplan for campingplassar skal syne avkøyrsløse og disponering av arealet med parkering, oppstilling og servicebygningar, samt fellesområde.

## 12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Skogsskiftet.

## 13. NÆRINGSBEBYGGELSE

Ved etablering av ny næring eller utviding av eksisterande må det gjerast greie for at verksemda ikkje er i konflikt med andre verksemder i området.

## 14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING

### 14.1. TYPE UTBYGGING - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2

Det er tillate å føra opp bustadbygg med inntil to bueiningar, samt andre tiltak som fell innfor bustadføremålet.

### 14.2. TAL PÅ BUSTADHUS - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2

Talet på bustadhus som kan tillatast i planperioden innfor dei enkelte områda, er vist i tabellen under:

Område	Tal på bustadhus
Tyssøy	3
Bjelkarøy/Lerøy	5
Øvretveit, Midttveit, Telle, Nipen, Selstø	10
Golta	4
Glesnes	10
Kausland	5
Spilde, Kårevik	4
Berge, Bakka, Hamre, Steinsland	8
Vorland / Eidesund	10
Eide / Hammersland / Tveit	8
Skoge	5
Skaga, Sangolt, Dommedal	8
Børnes, Børnesvåg	4
Førde	7
Høyland	5
Kleppe, Kleppevik	4
Forland	10
Tofterøy	10
<b>Sum</b>	<b>120</b>



14.3. KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL – MUA - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal og leikeareal på minimum 300 m<sup>2</sup>.

14.4. AVSTAND TIL DRIFTSBYGNINGAR - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2.

Det er ikkje tillate å dele frå areal til bustadføremål eller føre opp bustad nærare driftsbygningar enn 100 meter. Kravet gjeld i forhold til driftsbygningar i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støypplager.

Bustadhus som er naudsynt i høve til drifta skal ligge i tunet.

14.5. TILKOMST - HEIMEL: PBL. §§ 11-11 NR. 2 OG 11-9 NR. 3.

Tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt det er mulig.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gardstun.

14.6. PLASSERING - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 6 OG 11-11 NR. 2 OG NR. 4

Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare utbygging i området.

Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast i 100 meters beltet dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL§ 1-8.

14.7. VERDIFULLE OG UTRYDNINGSTRUA NATURMILJØ - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 6 OG 11-11 NR. 2.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø.

14.8. VERDIFULLE KULTURMINNE OG KULTURLANDSKAP - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 7 OG 11-11 NR. 2.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.

14.9. TILTAK PÅ DYRKA ELLER DYRKBAR MARK M.M. - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høy bonitet.

Det same gjeld eventuell tilkomstveg.

15. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7. NR. 6

15.1. VILKÅRA FOR BRUK AV AREAL AVSETT TIL HOVUDFORMÅLET - HEIMEL: PBL. § 11-7, 6. LEDD, JF. §§ 11-9 TIL 11-11.

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unnatak av akvakultur og småbåthamn.

16. FARLEIER – SMÅBÅTHAMN

*Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:*

- *Tal på båtplassar.*
- *Opplagsplass på land.*
- *Tilkomstveg frå offentleg veg.*
- *Plass for bygg. For større marina skal det vera tilkomst til vatn og avløp som kommunen kan godkjenne.*
- *Parkeringsplassar.*
- *Ankerfeste.*

17. DRIKKEVATN - NOVERANDE

I dette området er det forbod med tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6.

18. LNF-OMRÅDE MED PÅSKRIFT "N" I PLANKART (NAUSTOMRÅDE)

18.1. DEFINISJON - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2.

Med "naust" vert forstått uthus i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje innreist eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphald.

18.2. KRAV TIL STORLEIK, UTFORMING M.M. FOR NAUST - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 5 OG 6 OG 11-11 NR. 2 OG 4.

Med unntak av oppattbygging av gamle naust gjeld følgjande krav til storleik, utforming m.m. for naust ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknad om løyve til tiltak:

1. Ikkje større bebygd areal (BYA) enn 40 m<sup>2</sup>.
2. Maksimal mønehøgde 5,5 meter. Høgde skal målast frå terrengnivå under bygning.
3. Maksimalt en etasje.
4. Naust skal førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
5. Takutstikk meir enn 1 meter utanfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., med unntak av vindehus, er ikkje tillate.
6. Areal av vindaugsflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanets bruksareal.
7. Plassering av nye naust må ikkje hindra fri ferdsel. Det er ikkje tillate med nokon form for gjerde eller stengsel rundt nausta.

18.3. ANDRE TILTAK ENN NAUST - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 5 OG 6 OG 11-11 NR. 2 OG 4.

I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/brygge eller båtopptrekk. Ved oppføring av kai/brygge gjelder følgjande grenser for storleik:

1. Breidde skal ikkje overstige breidde på naustets fasade mot sjø tillagt 1 meter på kvar side.
2. Kaifront skal ikkje ha større avstand frå naustets fasadeliv mot sjø enn 2 meter.

18.4. TAL PÅ NAUST – HEIMEL: PBL. § 11-11 NR.2

Talet på naust som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under:

Gardsnamn	Stad	Tal
Tyssøy	Vest	1
	Aust	1
Bjelkarøy	Nord	2
Lerøy		
	Fergekaien	2
Sund Prestegård	Fergekaien	2
	Limevåg	2

Limevåg		0
Børnesvåg		0
Nedre Børnes	Limevåg eksist.	0
	Børneshola	0
	Førdespollen generelt	3
Kleppevik		2
Kleppe	Eksist.	1
Sæle		1
Hummelsund	Gamle Hummelsund	1
	Nesjavika	0
Viksøy	Ved Losstasjonen	1
	Viksavågen	1
Tyrnevik	Nesjavika	1
Trellevik		1
Tofterå		0
Søre Toft		0
Nordre Toft	Toftavika	1
Steinsland		1
Hamre		1
Bakka		1
Berge		2
Vorland		1
Kausland		0
Glesnes		0
Glesnes	Englebogen	1
Øvre Golta		0
Nedre Golta		0
Nipen		1
Selstø		1
Spilde		0
Kårevik		1
Eide		1
Litle Sangolt		1
Sangolt	Kvalvågen	1
	Hope	1
Skaga	Kvalvågen	1
	Skagasjøen	3
	Hope	1
Skoge		2
<b>Sum</b>		<b>44</b>

#### 18.5. "NÆRING UNDER GAMLE TAK" – HEIMEL: PBL § 11-2

Bruken av store eksisterende naust med lokal bevaringsverdi som kjem inn under omgrepet/prosjektet "Næring under gamle tak", skal handsamast særskilt, og er unnateke punkta ovafor.

### **DEL 3 - FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER, pbl § 11-8**

## 19. STØYSONE

Retningsline T-1442 (støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for planlegging av nye bustadområde og "støyfølsomme bygningar"\* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. \*Støyfølsomme bygningar er definert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempende tiltak utformast med utgangspunkt i NS 8175. maks støynivå på nye bustadfasadar er 70 dBA. Nye bustader eller ved bruksendring av bustad skal maks innvendig støynivå vera 30 dBA.

Bustadbygg der ein fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgåande husvære med balansert ventilasjon.

Felles uteareal nye bustadar skal ha maks tillete støynivå på 55 dBA.

Uteområde på skular og barnehagar skal ha maks tillete støynivå på 50 dBA.

## 20. SIKRINGSSONE – NEDSLAGSFELT DRIKKEVATN

Nedslagsfeltet i sone H110\_1, Kørelen, er bandlagt etter anna lovverk med egne føresegner.

## 21. GJENNOMFØRINGSSONE

I gjennomføringssone H810\_2, Forland, er det krav om felles planlegging.

# Del 4 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

## 22. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

### 22.1. (H510\_3 TIL 23. OMSYN LANDBRUK) HEIMEL: PBL § 11-8 c)

Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Bygningsmasse og kulturlandskap bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast med omsyn til tradisjonell byggjeskikk. Landbruksinteressene skal verta vekta tungt ved søknad om tiltak innafør desse områda.

- H510\_3: Tyssøy
- H510\_4: Bjelkarøy
- H510\_5: Lerøy

- H510\_6: Skoge
- H510\_7: Skogsvågen - Dommedal
- H510\_8: Klokkarvik – Førde
- H510\_9: Kleppe
- H510\_10: Forland
- H510\_11: Steinsland/Hamre/Bakka/Berge
- H510\_12: Vorland
- H510\_13: Eidesund/Eide/Tveita
- H510\_14: Hammersland
- H510\_15: Spilda
- H510\_16: Kausland
- H510\_17: Glesnes
- H510\_18: Golta
- H510\_19: Televåg Nord
- H510\_20: Telavåg Sør
- H510\_21: Tofta
- H510\_22: Trellevik
- H510\_23: Hummelsund/Sele

## 22.2. (H550\_24 TIL 36. OMSYN LANDSKAP) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

Tiltak etter plan- og bygningslova skal underordne seg landskapet og i størst mulig grad tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.

Nye byggverk skal lokaliserast og utformast på den enkelte tomta slik at dei underordnar seg landskapet ved ikkje å bryte horisonten sett frå omsynssonene og ved å vere tilpassa terrenget.

Visualisering av tiltaka og verknadane av dei skal vektleggjast ved søknad om tiltak i områda. Det skal i denne samanheng utførast ein landskapsanalyse som synleggjer dette.

- H 550\_24: Skogsvåg
- H 550\_25: Lerøy
- H 550\_26: Bjelkarøy (over)
- H 550\_27: Fenedalen
- H 550\_28: Håkonsundet
- H 550\_29: Forland
- H 550\_30: Vorland
- H 550\_31: Høylandsdalen
- H 550\_32: Toftarøyna mot Døcherholmen t.v
- H 550\_33: Tofterøy, Risvika t.h
- H 550\_34: Spilda
- H 550\_35: Golta
- H 550\_36: Telavåg sør
-

### 22.3. (H570\_37, TIL 65. OMSYN KULTURMILJØ) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak i desse områda, skal det takast omsyn til eksisterande kulturminne og kulturmiljø. Omsynet til eksisterande kulturmiljø skal verta vekta tungt og planlagde tiltak må fremja vern av kulturminnet og/eller kulturmiljøet.

Nye tiltak skal lokaliserast og utformast med god estetisk kvalitet slik at bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø ikkje vert råka. Der eit kulturminne har lokal arkitektonisk verdi skal det søkast innarbeidd i prosjektet sitt hovudgrep som eit estetisk identitetsskapande element.

Søknad om tiltak i omsynssone c skal sendast Hordland Fylkeskommune for vurdering i høve til kulturminneinteresser.

- H 570\_37: Bukken, Buck van Raa
- H 570\_38: Handelsstaden Glesvær med nærliggjande naustmiljø
- H 570\_39: Kvalvågen
- H 570\_40: Hope, Samlingsplass og naust
- H 570\_41: Kyrkjebrygger i Klokkarvik – ved Solhaug, og i Limevågen.
- H 570\_42: Førdesdal
- H 570\_43: Melkeviksnaustet
- H 570\_44: Fødestaden til Johannes Kleppevik
- H 570\_45: Kleppesjøen – hamna
- H 570\_46: Håkonsund – området mellom ”butikken” og sundet
- H 570\_47: Trelleviksnaustet og området rundt
- H 570\_48: Tyrnevika
- H 570\_49: Hummelsund – Sundet
- H 570\_50: Glesvær - Englebogskjæret
- H 570\_51: Glesvær – ferdselsåre
- H 570\_52: Glesvær - Porsvika
- H 570\_54: Golta/Glesnes – Goltasundet
- H 570\_55: Telavåg – gamal gravplass
- H 570\_56: Telavåg - øydegard
- H 570\_57: Telavåg – Selstøbuene
- H 570\_58: Telavåg – minner etter krigen
- H 570\_59: Austefjorden / Toftosen – Hummarparkane
- H 570\_60: Tyssøy – kapellet og omgjevnadane
- H 570\_61: Tyssøy - Tyssøykruna
- H 570\_62: Lerøy – gravplass.
- H 570\_63: Skogsvåg - Hella
- H 570\_64: Døscherholmen
- H 570\_65: Vorland – vassdraget

### 22.4. (H570\_53 OG 66. OMSYN KULTURMILJØ) HEIMEL: PBL § 11-8 D)

- H 570\_53: Golta – langhuset

- H570\_66 Vorland – automatisk freda kulturminne

Arealet som dekkjer gravrøysa i H570\_66 skal ha omsynssone d, bandlegging etter Lov om kulturminne og det skal knytast følgjande retningsliner til omsynssona: *"I omsynssone d er det ei gravrøys med Askeladden-id 116361. Gravrøysa er eit automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillete å skade, tildekke eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, jf §§ 3 og 4 i Lov om kulturminne. Søknad om tiltak som kan verke inn på Askeladden-id 116361 skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til Lov om kulturmine."*



## **Føresegner og retningslinjer**

# **Kommunedelplan for Skogsskiftet 2009-2021**

**Datert 05.03.2009, sist revidert 16.11.2009**

**Vedteke i planutvalet, PU sak 011/11, 24.01.2011**

**Vedteke i kommunestyret, sak 004/11, 08.02.2011**

**Plannr: XXXX**

Føresegnene inneheldt både generelle føresegner, tematiske føresegner og geografisk avgrensa føresegner.

Dei geografisk avgrensa retningslinjene er veiledande og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringar som vert lagt te grunn i den praktiske sakshandssaminga.

### **Føremål med planarbeidet:**

- Avklara om ein skal satsa på vidare utvikling av eksisterande Skogsskifte eller satsa på nytt kommunesenter ved Hesttjørna
- Avsetja naudsynt areal for utvikling av Skogsskiftet på kort og lang sikt samt avklara framtidig riksvegtrase
- Utarbeida mål for utvikling av ein god tettstad der landskapskvalitetar inngår som ein del av staden sin identitet

### **Målet med planen**

- Styrka Skogsskiftet si rolle som kommunesenter
- Leggja til rette for vidare utvikling av Skogsskifte gjennom
  - fortetting med kvalitet i sentrumsområdet
  - leggja hovudvegen i tunnell utanom sentrum
  - tilrettelegging av bustadområde med maks byggehøgde under cote 70
  - næringsområde nær hovudvegen
- Leggja til rette for at Skogsskiftet blir
  - ein attraktiv tettstad der arkitektur, uterom og landskapskvalitetane vert ein del av staden sin identitet
  - eit godt kollektivknutepunkt med offentlege og private tenester for fastbuande og besøkande
  - ein god kulturell og sosial møtestad som er tilgjengeleg for alle
  - ein trygg stad med mangfald av funksjonar som gir liv og sosial kontroll det meste av døgnet
  - ein tettstad skjerna for gjennomgangstrafikk
- Planen skal vera ein effektiv reidskap for saksbehandling

## **A) GENERELLE FØRESEGNER**

### **1. Lovheimel**

Plankartet i målestokk 1: 7500, datert 16.11.2009 Med tilhøyrande føresegner datert 05.03.2009 er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova (pbl) § 20-4.

Plankart og føresegner er juridisk bindande.

### **2. Plankrav og planstatus**

Denne planen med føresegner utfyller og supplerer kommuneplanen og eldre reguleringsplanar som framleis skal gjelda. Dersom det er motstrid mellom denne planen og eldre planar, gjeld denne planen framfor eldre planar, med mindre anna er nemnd i disse føresegnene.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplanar for bustadføremål og offentleg føremål kan ein i høve til det som er vist på plankartet til kommunedelplanen føreta mindre justeringar av plangrensa.

#### **Planar som er foreslått oppheva og erstatta av ny plan**

1. Skogsskiftet 1982
2. Motorsportsbane vedtatt 1984

#### **Planar som framleis skal gjelda:**

1. Skoge Vedtatt 1983
2. Skoge Endringsvedtak 1984
3. Midtstegen II 1986
4. Sauafjellet 2002
5. Hammersland (N)1999
6. Hammersland (S) 1976
7. Skule idrett ved Skogsvåg 2001
8. Hammersland Nord 2008
9. Hammersland 2005

### **3. Utbyggingsrekkefølge**

For bustadområda gjelde desse rekkefølgeføresegna;

B1 kan ikkje byggjast ut før Motocrossbana er flytta til annan stad.

B2 Kan ikkje regulerast før nytt industriområde er regulert.

Uteareala i reguleringsplanar for bustadføremål skal være ferdig opparbeidd etter godkjent illustrasjonsplan før det kan gjevast bruksløyve til bustadar.

For sentrumsområde S 3 gjelde denne rekkefølga:

S3 kan ikkje regulerast før motorkrossbana er avvikla og området er regulert til industri.

Ingen område kan byggjast ut før dei er tilrettelagt med veg, vatn og avlaup.

Der det i reguleringsplanar vert stilt krav om støyskjerming, skal desse vera ferdigstilt før området kan takast i bruk.

#### **4. Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtalar kan brukast innafor alle typer tiltak som lova gir tilgang til, jf. PBL § 64b. Utbyggingsavtale kan nyttast for å regulera talet på bustadar i eitt område, og storleiken på bustadar, kostnadsfordeling av teknisk og grøn infrastruktur.

### **B) TEMATISKE FØRESEGNER**

#### **5. Skogsskiftet sin identitet og kvalitetar**

Ved planlegging av nye utbyggingsområde skal kvalitetane som skapar Skogsskiftet sin viktigaste identitet, liggja fast :

- 1) Det småkupperte sagtannlandskapet med lyngheier,
- 2) Dei snau fjelltoppane eller landemerka over kote 70
- 3) Grønt aksen Kvalvika –Skogsvatnet – Ådnavika
- 4) Friluftsområda med den vesle og dei store "Skogsløypene"

#### **6. Universell utforming**

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak på offentlege plassar og uteareal skal det sikrast tilgjenge for alle, jf. Rundskriv T-5/99 MD

#### **7. Risiko og sårbarheit**

ROS-analysar kan krevjast i samband med utarbeiding av reguleringsplanar der:

- Området eller nærliggjande område har hellingsgrad større enn 27 grader.
- Området er utsett for sterk vind,
- Området har radon i grunnen.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farleg eller brannfarleg gods
- Tiltaket ligger nær kraftleidningar og –kablur, og kan bli utsett for høgare feltstyrke enn 0,4 mikrotlesla ved gjennomsnittleg strømføring. Følgjande horisontale avstandar frå næraste kraftleidning er rettleiande for utgreiing og vurdering av tiltak: 70 m ved 420 kV, 45 m ved 300 kV, 25 m ved 132 kV, 3 m ved 22 kV. Analyse kan også være aktuelt ved plassering tett opptil restriksjonsbelte etter forsyningsforskrifta.
- Tiltaket kan påverke drikkevasskjelde eller vassforsyning,
- Tiltaket kan bli utsett for støy frå andre kjelder enn helikopter og vegtrafikk
- Området har mangelfull trafikk sikring eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikktryggleik
- Flaumfare og handtering av overflatevatn

Analysen skal avgrensast til relevante problemstillingar, og omfanget tilpassast kvar enkelt sak. Behovet for avbøtande tiltak og rekkefølgekrav skal avklarast.

Heimel: PBL § 68, forvaltningsloven § 17

#### **8. Barns interesser**

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknadar om tiltak.

Det skal takast spesielt omsyn til trafikk sikre snarveggar, gang- og sykkelveggar og gode og varierte aktivitetsområde..

Ein føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn sin leik er at det samstundes vert sikra erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.  
Heimel: PBL §§ 2 og 20-4, 2.ledd, d

## **9. Uteopphaldsareal**

### *Privat uteareal*

Alle einebustadar og rekkehus skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining. Alle leiligheitsbygg og blokker skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining. Min 50 % av arealet skal liggja på bakkeplan. Privat uteareal skal ha gode soltilhøve og vera skjema mot innsyn og framherskande vindretning.

### *Leikeplassar og rekreasjonsområde*

Alle bustadområde skal ha felles eller offentleg nærleikeplass på min 150 m<sup>2</sup> med maks avstand frå bustad på 50 m. I bustadområde med meir enn 25 bueiningar skal det avsetjast areal til felles eller offentleg kvartalsleikeplass på min 1,5 daa. Avstand til bustad skal ikkje vera større enn 150 m.

Areal avsett til leik og rekreasjon i reguleringsplanar skal ha ei god lokalisering og utforming for ulike bruk for alle brukargrupper, uavhengig av alder og førlegheit. Uteareal skal gi gode soner m.o.t. sol og skjerming mot sjenerande vindar. Areal til leik og rekreasjon skal som hovudregel ikkje vera brattare enn 1:3. Brattare terreng enn 1:3 må ha særlege kvalitetar eller bruk. Utearealet, (MUA) skal utgjera min 20% av bruksarealet i bygningsmassen. Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan.

### *Leikeplassar og rekreasjon i sentrum*

I sentrumsområdet kan 50 % av arealkravet liggja på torg/ offentleg plass  
I samband med søknad om oppføring av, skular og barnehagar skal det utarbeidast eit sol/skuggediagram for aktuelle tidsrom det er i bruk.

## **10. Grøntstruktur**

Ved bustadar, skular og barnehagar skal det vera trygt å gå, opphalda seg og leika. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein leggja til rette for lett tilgang til samanhengjande grøntstruktur avsett i kommunedelplanen.

## **11. Barnehagedekning**

Behov for nye barnehageplassar skal vurderast i alle reguleringsplanar for nye bustadbygging. Dersom det er underdekning i området eller dersom den enkelte reguleringsplan i seg sjølv utløyser behov for nye plassar, skal krav til nye barnehageplassar innarbeidast i reguleringsplanen sine føresegner om rekkefølge.  
Heimel: PBL § 20-4, 2. ledd, b

## 12. Støy

Retningsline T-1442 (Støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for planlegging av nye bustadområde og "støyfølsomme bygningar!"\* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.

\* Støyfølsomme bygninger er definert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempande tiltak utformast med utgangspunkt i NS 8175. Maks støynivå på nye bustadfasadar er 70 dBA. Nye eller bruksendring bustad skal ha maks innvendig støynivå på 30 dBA.

Bustad bygg der éin fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgåande husvære med balansert ventilasjon.

Felles uteareal nye bustadar maks tillete støynivå 55 dBA.

Uteområde på skuler og barnehagar maks tillete støynivå 50 dBA.

## 13. Energi

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast greie for energiforsyning.

I byggeområde skal lågenergi- og passivhusløyisingar vurderast. Det skal også takast omsyn til energibruk ved plassering og utforming av byggeområde, og til bruk av alternative fornybare energikjelder. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk og bruk av alternative, fornybare energikjelder. Det skal også leggjast fram dokumentasjon for dei tekniske løyisingane ein vel, samt energi- og effektbudsjett etter NS 3032. Dette gjeld ikkje for små tilbygg og bygg utan oppvarming.

I kommunale bygg og ved sal av kommunal eigedom til utbyggingsformål skal lågenergi- og passivhusløyisingar og alternative fornybare energikjelder prioriterast.

## 14. Miljøstasjon for kjeldesortering, oppstillingsplass for henting av avfall, postkassestativ

I reguleringsplanar for bustadområda skal det avsetjast tilstrekkeleg areal for kjeldesortering, avfallsbeholdarar og postkassestativ. Områda skal sikrast ei tiltalende utforming

## 15. Parkering

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal fylgjande parkeringsnormer leggjast til grunn:

	Eining	Bilplassar	Sykkelplassar
Bustad lågblokk	100 m <sup>2</sup> BRA	1,5	2
Bustad rekke og einebustad	100 m <sup>2</sup> BRA	2	2
Sjukeheim, pleieheim	Seng	0,5	0,1
Barnehage	Årsverk	0,5	0,1
Skule	Årsverk	0,5	2
Idrettsanlegg	Aktive + publikum	0,1	0,1

Kulturhus/ forsamlingslokale	Sitjeplass	0,3	0,1
Næringsområde	100 m2 BRA	2	0,2
Lager / engros	100 m2	1	0,2
Forretning	100 m2 BRA	10	0,4
Kontor	100 m2 BRA	5	0,4
Småbåthamn	Båtplass	0,5	

Krava er absolutte

Der tilhøva ligg til rette for det, kan sambruk av parkeringsplassar godkjennast.

### 16. Skilt og reklame

Der det er ynskjeleg av bruksmessige og estetiske grunner skal fasadar mot offentlig gate eller plass kunna nyttas til montering av offentlige innretningar for lys, skilt, post, overdekking, haldeplussstyr, vatn, avlaup, elektrisitet, gass og fjernvarme.

### 17. God terrengtilpassing av bygningar og vegar

Ved regulering av nye utbyggingsområde skal det leggast vekt på god terrengtilpassing. Eksponerte tomter som er synlege frå stort området skal ikkje byggjast på. Nye bustadar skal ikkje ha mønehøgde over kote 70. På reguleringskartet skal ein fastsetja maksimal byggehøgde i koter. Det skal veljast hustypar som passar til tomtene slik at ein i størst mogeleg grad unngår sprenging, fylling og muring. Dersom ein likevel må sprengja kan kommunen krevja at det vert gjort greie for handsaming av massane som vert sprengt ut.

Nye vegar skal planleggjast med god landskapstilpassing og ein skal i størst mogeleg grad unngå fylling og skjering. Nye og utbeta vegar skal så langt råd er ha universell utforming der det er lagt til rette for fotgjengarar og sikre god og trygg tilgjenge for alle, jf. rundskriv T-5/99 MD (<http://www.miljo.no/pfa.Vegar>).

### 18. Krav til dokumentasjon

Ved utarbeiding av nye reguleringsplanar eller reguleringsendringar skal kommunen der det er relevant, stilla krav om:

- Arkitektonisk kvalitet
- Landskapsanalyse,
- Dokumentasjon av kulturminne,
- Dokumentasjon av vegetasjon eller naturkvalitetar som skal ivaretakast,
- Brattleikskart,
- Sol- skugge analyse,
- Synlegheitsanalyse, fjernverknad
- Illustrasjonsplan som viser plassering av bygningar takformer
- Perspektiv, fotomontasjar ,
- Karakteristiske snitt gjennom planområdet som viser planområde i høve til tilgrensande landskap og bygningar.
- Digital 3D-modell (ved store og kompliserte område)
- Handsaming av overskotsmassar
- Geologisk utgreiing

**19. Fritidsbustadar**

Det er ikkje tillete å oppføra fritidsbustadar innafor planområdet. Bruksendring av fritidsbustadar heilårsbustad er berre tillete om dei oppfyller krava etter plan og bygningslova.

**20. Etappevis utbygging**

Ved planlegging av større byggjeområde som skal byggjast ut i fleire etappar, kan kommunen stilla krav om at terrenginngrep skal opparbeidast på ein tiltalende måte etter kvar etappe og at anleggstrafikk ikkje må vera til ulempe for dei busette.

**21. Kulturminne**

Syner til underøkingsplikta i § 9 i lov om kulturminne. Gjeld både land og i sjø. Meldeplikta etter lov om kulturminne § 8, 2. ledd gjeld og føreset at eventuelle funn av automatisk freda kulturminne vert meldt straks til antikvarisk myndigheit.

**22. Den funksjonelle strandsona**

Det er ikkje tillete å oppføra bygningar eller anlegg i den funksjonelle strandsona innafor planområdet

**C) GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNAR****BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr 1.)****Bustadområde B1- B3**

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein tilpassa byggeområda til landskapstrekk og terreng. Det skal leggjast til rette for høg utnytting i alle område. Utnyttinga skal være høgast nær sentrum. % BRA skal fastsetjas i reguleringsplanen.

**Sentrumsføremål Skogskiftet S1**

Før vidare utbygging i området skal det utarbeidast ein reguleringsplan for heile området S1.

**Overordna mål for reguleringsplanen**

Skogsskiftet sin identitet som eit vakkert og attraktivt kommunesenter skal styrkjast ved:

- 1) Mangfald av funksjonar
- 2) Høgare utnytting av tomtene
- 3) God arkitektur
- 4) Ny offentleg plass
- 5) Trafikkavlasting og tilrettelegging for park & ride

## 6) Sikring av naturkvalitetane

### **Krav til reguleringsplanen:**

#### **1. Det skal leggjast til rette for blanda sentrumsføremål.**

Innafor området skal det leggjast til rette for ei blanding av funksjonar som handel, bustadar, kontor, offentleg og privat service, kulturhus, kafear, hotell, vinmonopol, bussterminal og eit sentralt plass-rom

1. etasje skal primært nyttast til publikumsretta funksjonar, men vera fleksible slik at dei i periodar kan nyttast til bustadar eller kontor. Forretningar skal ha inngang frå gateplan. Tildekking av forretningsvindaugo er ikkje tillatt.

2. etasje skal primært nyttast til kontor og 3. etasje til bustadar.

Det skal vera korte avstandar mellom viktige målpunkt slik at ein unngår bilkøyring i sentrumsområdet. Sentrumsområdet skal ikkje ha større utstrekning en 600 m frå ytterkant til ytterkant.

Når ny hovudveg vert lagt i tunnel utanom sentrum, skal bensinstasjonane lokaliserast nær avkøyrsla frå hovudvegen. Brannstasjonen skal liggja nær hovudvegen, men kan flyttast til utkanten av sentrumsområdet på kort sikt.

#### **2. Høgare utnytting av tomtene**

Det skal leggjast til rette for nybygg med byggehøgde over terreng på 12 m. Tomteutnyttinga over terreng skal vera minimum 300% BRA .

#### **3. Styrka staden sin visuelle identitet**

Ved oppføring av nybygg skal ein etterstreba god arkitektur og god tilpassing til landskapet. Spesielt høge krav skal ein stilla til nybygg langs hovudvegen, bygg som grensar opp mot det nye uterommet, "Sundplassen", og til bygningar som er synlege for mange eller som har ein felles eller offentleg funksjon som til dømes kulturhus. Nybygg skal oppførast med tidstypisk arkitektur som er representativ for vår tid, men som samstundes inngår i ein heilskap.

*Element som bind ei husgruppe saman og skapar heilskap kan vera materialbruk, farge, byggehøgde og takform. Kulturhus eller andre bygg som har ein viktig funksjon for fellesskapet, kan gjerne skilja seg ut og stå fram som eit signalbygg og kan plasserast inntil sentralt uterom /plass eller på ei tomt som er synleg for mange.*

#### **4. "Sundplassen"**

Sentralt i planområdet skal det plasserast eit nytt uterom, ein "Sundplass", som kan bli ein attraktiv og god, bilfri møteplass for dei som bur i lokalområdet og tilreisande.

Plassen skal ha gode estetiske kvalitetar og opparbeidast i varige materialar. Plassen skal vera tilgjengeleg for alle, ha gode soltilhøve og vera skjerma mot framherskande vind. Plassen skal kunna nyttast til marknader, konsertar, utandørsteater, utstillingar, leik og opphald. Plassen skal kunna fungera som leike og opphaldsareal for bustadane i sentrumsområdet.

*Om mogleg bør eksisterande naturkvalitetar integrerast i plassen, til dømes fjellveggen mot Sundheimen .*



### **5. Trafikkavlasting**

I sentrumsområdet skal all bilkøyning skje på dei gåande og syklande sine premissar. Ny riksveg skal på lang sikt leggjast i tunnel utanom sentrum. Ved etablering av ny tilkomstveg mellom riksvegen og vasstårnet skal tungtransport som har andre reisemål enn Skogsskiftet leiast utanom senteret.

### **6. Parkering og bussterminal**

Det skal leggjast til rette for bilparkering for sentrumsfunksjonane i felles anlegg i bygningar, under terreng eller på bakkeplan. Felles parkeringsanlegg skal liggja nærast mogeleg avkøyning frå hovudvegen og nær forretningsområdet. Det skal også setjast av parkeringsareal for sykkelparkering og park & ride nær bussterminalen.

Bussterminalfunksjonen kan flyttast på sikt. Bussterminalbygget kan bli tillagt ein annan sentrumsfunksjon og om naudsynt flyttast for å gi betre plass til kulturbygg eller anna sentrumsbygg.

### **Blanda sentrumsføremål S2**

Området skal nyttast til institusjonar, bustadar for prioriterte grupper og barnehage. Området skal fortettast på bakgrunn av ny reguleringsplan.

Maks gesimshøgde: 6 m over gjennomsnittleg eksisterande terreng

Maks mønehøgde : 9 m over gjennomsnittleg eksisterande terreng

Ved fortetting skal ein sjå til at området får eit mest mogeleg heilskapleg preg.

### **Blanda sentrumsføremål S3**

Eksisterande reguleringsplan skal gjelda inn til nytt industriområde er regulert. Bruksendringar til anna føremål enn industri og lager er ikkje tillatt før ny reguleringsplan for området er vedtatt.

Ny reguleringsplan for området skal leggja til rette for blanda sentrumsføremål, dvs lettare handverk, kontor, bustadar, barnehage og liknande . Verksemdar som er trafikkskapande og som trekkjer til seg tunge køyretøy skal ikkje lokaliserast i området.

### **Fritidsbebyggelse/naustområde**

Nye naust kan berre oppførast der det kan dokumenterast at det har stått naust frå gammalt av. Sjå kommuneplanen for utdjupande føresegn.

### **Erverv E1**

Arealet skal regulerast til erverv når ny Rv 555 er bygd. Detaljvarehandel er ikkje tillete i området.

<p><b>Erverv E2</b> Området skal regulerast til erverv. Området skal kunne nyttast til industri og handverksemder som treng god tilknytning til hovudvegsambandet. Handel med plasskrevande varer kan etablerast i området. Detaljvarehandel er ikkje tillete i området. Verksemder som på grunn av støy eller forureining er til sjenanse for tilgrensande bustadområde, er ikkje tillete i området. Før området kan tilretteleggjast for erverv skal eksisterande motorkrossbane skaffast erstatningsareal. Bensinstasjon kan plasserast i området nær hovudvegen.</p>
<p><b>Offentleg føremål Skule O1</b> Området skal nyttast til vidaregåande skule og barneskule.</p>
<p><b>Offentleg føremål Skule O2</b> Området kan regulerast til ny skule /symjeanlegg. Området er spesielt eksponert i landskapet. Det må derfor stillast spesielt høge krav til arkitektur, landskapstilpassing og terrengtilpassing. Jamfør også krav til dokumentasjon.</p>
<p><b>Offentleg føremål O3</b> Området skal nyttast til energianlegg.</p>
<p><b>Offentleg føremål O4</b> Området skal nyttast til høgdebasseng for vassforsyning</p>
<p><b>Offentleg føremål O5</b> Området skal nyttast til brannstasjon. Plassering og utforming avklares gjennom reguleringsplan.</p>
<p><b>Idrettsføremål F 1</b> Området skal nyttast til i idrettsanlegg og tilhøyrande anlegg. Ved tiltak i område I 1 skal ein ta omsyn til at området er ein del av ein overordna grøntstruktur. Av omsyn til biologisk mangfald er det ikkje tillete å gjera inngrep i området rundt tjernet ved Hald stadion.</p>
<p><b>Idrettsføremål F 2</b> Området skal nyttast til idrettsføremål.</p>
<p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr 2.)</b></p>
<p><b>LNF Landbruksområde – Kjerneområde for landbruk</b> Området skal sikrast for landbruksføremål</p>

**LNF Turveggar – Skogsløypene**

Den korte Skogsløypa skal så langt råd er opparbeidast med universell utforming på bakgrunn av reguleringsplan. Det skal opparbeidast ein universelt utforma badeplass i nordenden av Skogsvatnet. Det kan opparbeidast naturstiar i det kuperte terrenget langs vatnet.

Dei lange Skogsløypene skal opparbeidast som turstiar og merkast.

**OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr 5.)****Småbåthamner**

Nye småbåthamner i området kan etablerast på bakgrunn av reguleringsplan. Kai, flytebryggjer, utfyllingar, sjøledningar m.m. krev godkjenning av havnemyndighetene, jf Lov om havner og farvann.

**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr 6.)****Hovudveg**

Trase for ny Hovudveg Rv 555 skal fastsetjast gjennom eigen kommunedelplanprosess. Tiltakshavar er ansvarleg for oppføring av støyskjerming av byggeområde som er utsett for høgare støynivå enn det som er tillete.

**D) GEOGRAFISK AVGRENSA RETNINGSLINER****Retningslinjer for bustadområda**

Det skal leggjast til rette for små og store familiar. Bygningar kan ikkje byggjast nærare privat veg enn 4 meter frå vegkant, 30 meter frå vatn og 10 meter frå fiskeførande vassdrag.

**Retningsline for LNF området. Friluftsområde - Utemarka.**

Område som på plankartet er vist som regionalt friluftsområde/ LNF-område der friluftsliv er dominerande, skal sikrast i planperioden.

**Retningsline for LNF området. Grøntkorridor**

Område som er vist på plankartet som viktige LS (landskap) – turvegdrag /grøntstruktur skal haldast open for allmenn ferdsel. Det skal ikkje tillatast bygg og anlegg i området



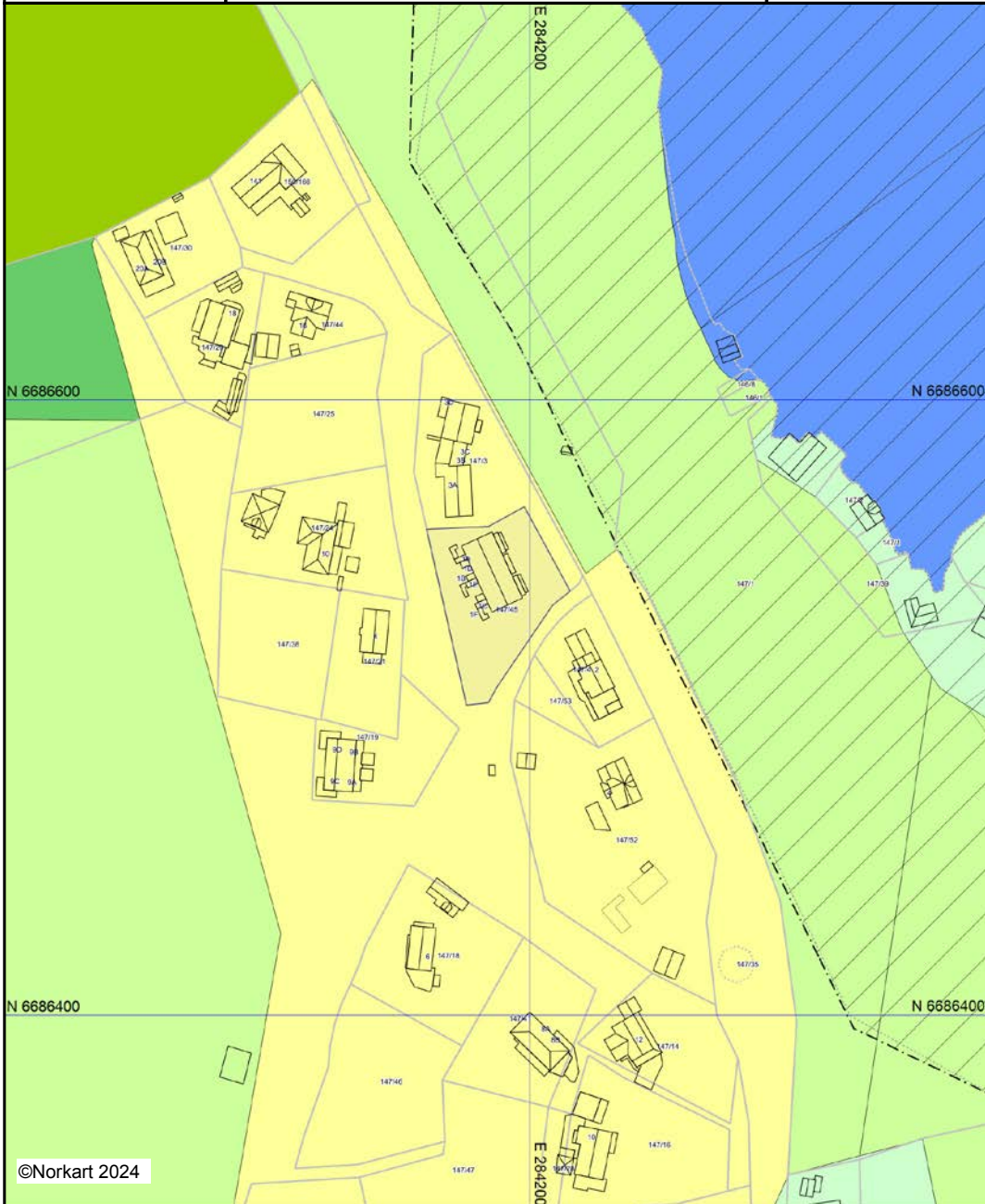
Øygarden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 147/45/0/2  
Adresse: Little-Sangolt 1B  
Utskriftsdato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024


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 (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - fremtidig


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

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende



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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene
-  Fiske - nåværende



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

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål



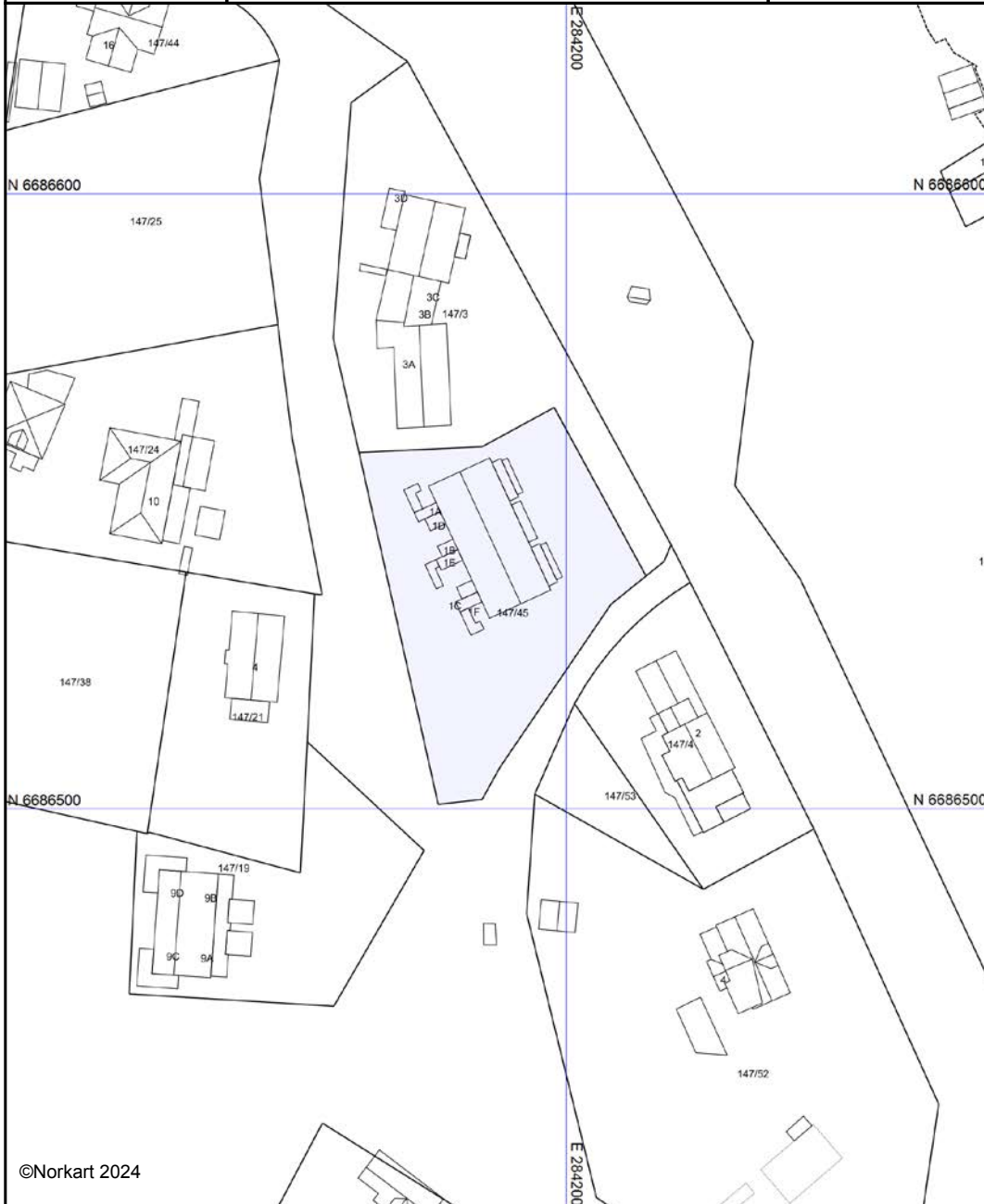
Øygarden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 147/45/0/2  
Adresse: Little-Sangolt 1B  
Utskriftsdato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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- Bruk og vern av sjø og vassdrag*



Fiske



Låsettingplasser

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*



Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*



Angitthensyngrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

# Nabolagsprofil

Litle-Sangolt 1E

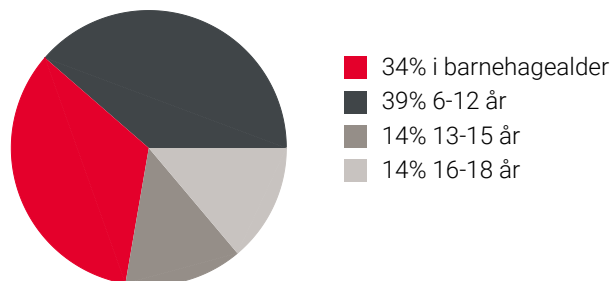
## Offentlig transport

🚶 Skogsvåg	1 min
Linje 420, 454, 455	0.1 km
✈ Bergen Flesland	37 min

## Skoler

Skogsvåg skule (1-7 kl.)	12 min
230 elever, 13 klasser	0.9 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
349 elever, 14 klasser	11.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	20 min
474 elever, 19 klasser	15 km
Sotra vgs - avd. Sund	12 min
400 elever, 25 klasser	0.9 km

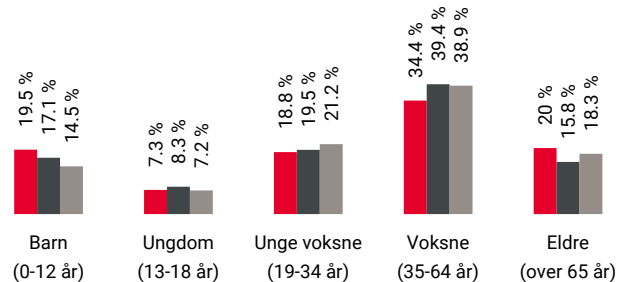
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sangolt-skaga...	410	158
Kommune: Øygarden	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år)	16 min
75 barn	1.2 km
Skogsvåg barnehage (0-5 år)	4 min
73 barn	2.6 km
Klokkarvik barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	5.5 km

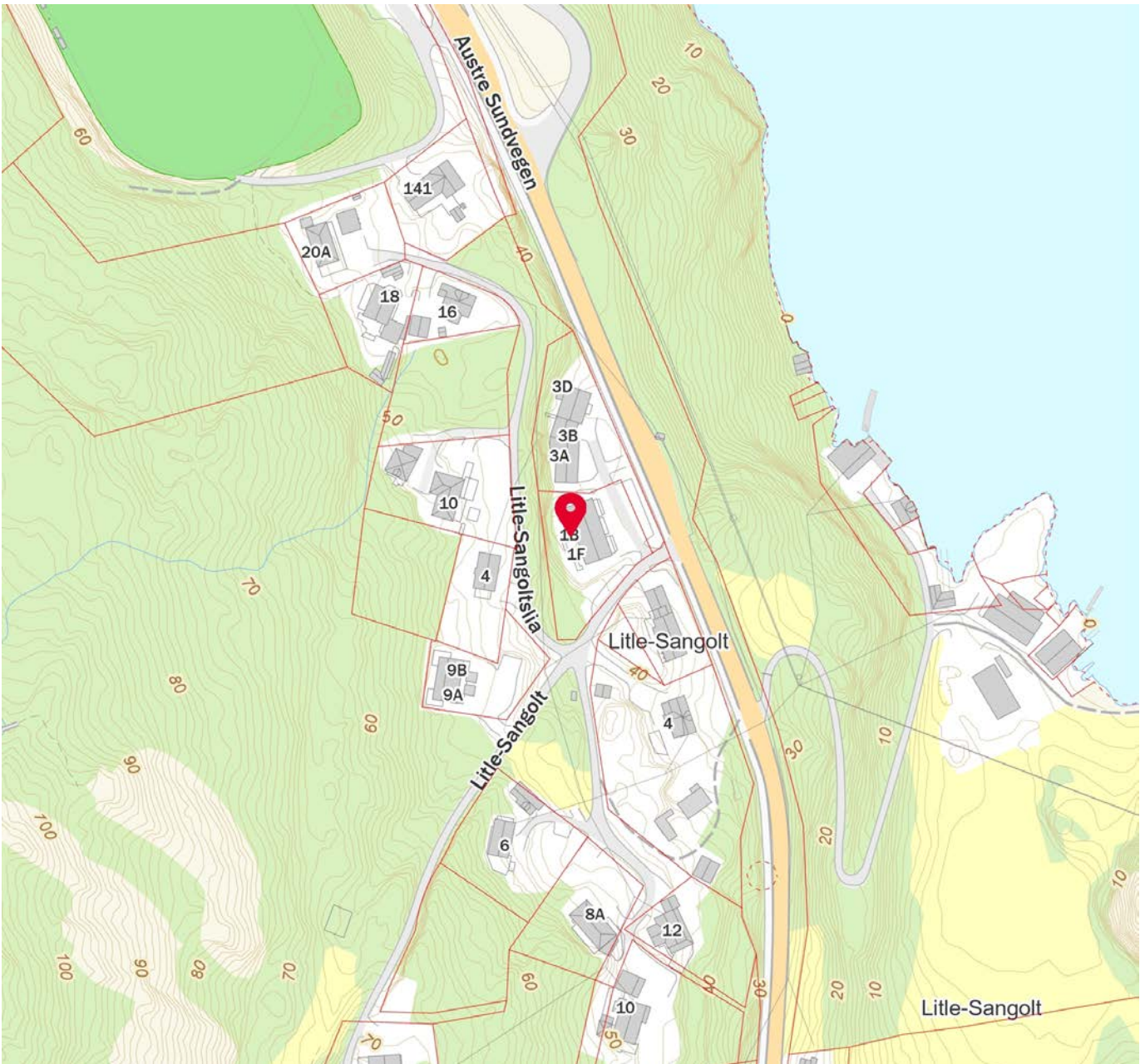
## Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg	3 min
PostNord	2.4 km
Kiwi Sund Senter	4 min

## Sport

⚽ Skogsvåg stadion	6 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
⚽ Sund Idrettshall	10 min
Aktivitetsshall	0.7 km
🏊 Sprek & Blid Skogsvåg	3 min
🏊 Aktiv365 Straume	19 min







## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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)

  
Retts 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 salgsoppgaven. 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**  
Rett 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:** Litle-Sangolt 1E  
5382 SKOGSVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Emil Vetter

**Telefon:** 979 78 087  
**E-post:** emil.vetter@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