DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Angeltveitvegen 10A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Angeltveitvegen 10 A, 5363 ÅGOTNES
ØYGARDEN kommune
gnr. 23, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20874-1847 **Eiendomsverdi ref nr:** YN8395

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

JEB

Jan Eirik Bjordal
Uavhengig Takstingeniør
post@bjordalbygg.no
986 25 111

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1972, men er i perioden 2023–2024 gjennomgående renovert og modernisert med blant annet nye overflater, våtrom, tekniske installasjoner, drenering, vinduer og øvrige oppgraderinger. Boligen fremstår på befaringsdagen med en vesentlig høyere standard enn byggeåret tilsier.

Det er registrert enkelte forhold som har gitt tilstandsgrad 2, men disse vurderes i hovedsak å være av begrenset omfang og knyttet til normale avvik, mindre skjevheter og enkelte vedlikeholds- eller oppfølgingspunkter. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved utførte fuktmålinger og hulltakinger.

Samlet sett vurderes boligen å være i god teknisk stand, med normalt vedlikeholdsbehov og forventet levetid på de fleste bygningsdeler som følge av de omfattende oppgraderingene som er utført de senere år.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløpsrør av aluminium/plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på ca 30 m2

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt
ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad utleie

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hvitevarer fra Siemens.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen

Beskrivelse av eiendommen

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utleie:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Bygningen fremstår som fundamentert på faste masser, eksempelvis komprimert sprengstein eller grov pukk direkte på fjell eller stedlige masser. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og stabilitet i konstruksjonen, og det tas forbehold om eventuelle avvik som kun kan avdekkes ved geoteknisk undersøkelse.

Dreneringen er fra 2023.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble ikke avdekket avvikende terrengforhold eller synlige forhold som indikerer negativ fallretning mot bygning på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell observasjon under gjeldende værforhold. Endringer i terreng, drenering eller øvrige forhold som skjer etter befaring, herunder tiltak utført av eier eller tredjepart, omfattes ikke av denne rapporten. Det tas forbehold om at forhold som kun avdekkes under spesifikke klimatiske forhold (f.eks. kraftig nedbør) ikke nødvendigvis fremkommer ved befaring og derfor ikke kan vurderes.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

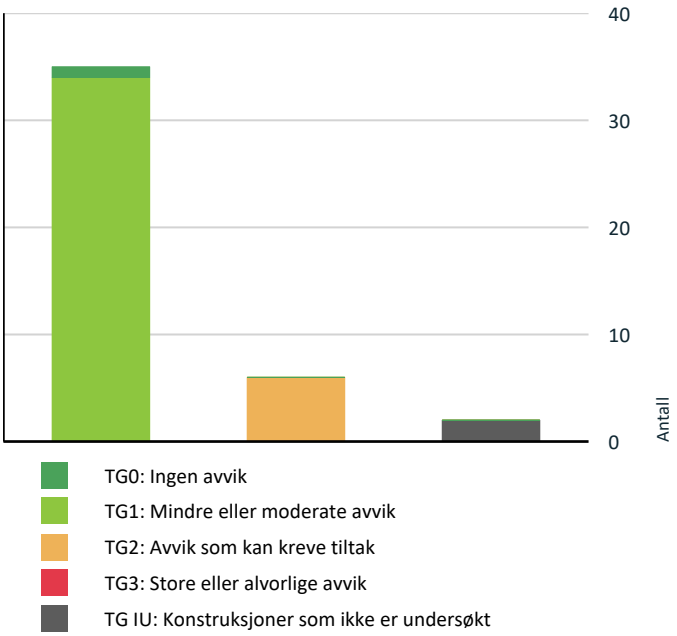
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist tegninger.

Byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaringen på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonsfeil eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besikgelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Det er ikke oppgitt kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Knirket over skjøter i gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Noe merker og hakk registrert. En dør i underetasje mot bad åpnes rett i skål.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Mangler og fuge på hjørne på en sokkelflis.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør av aluminium/plast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

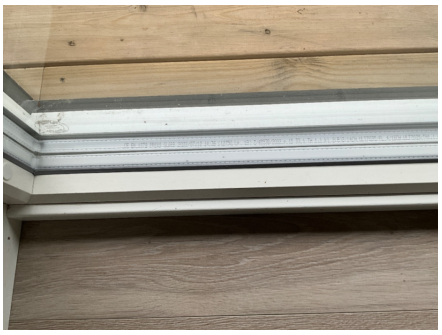
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





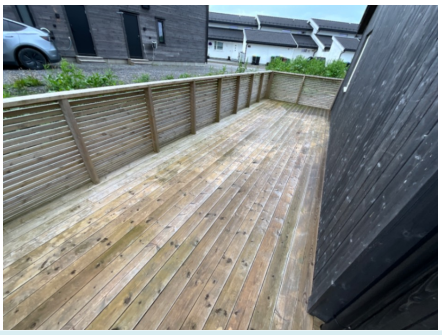
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 30 m2

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Knirket over skjøter i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Låsesystem kan være dårlig eller det kan være varmen i boligen som avgjør.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe merker og hakk registrert. En dør i underetasje mot bad åpnes rett i skål.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring. Dør bør snus.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

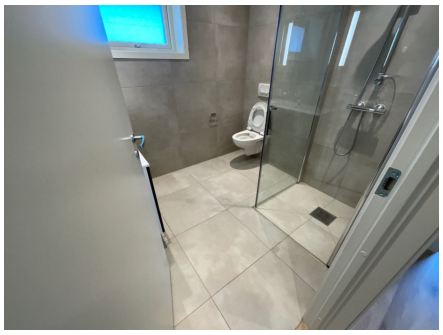
Generell

Beskrivelse

Bad

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad utleie

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler og fuge på hjørne på en sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuge sokkelflis.



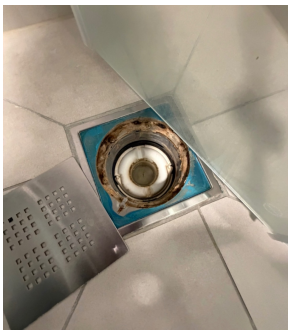
1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hvitevarer fra Siemens.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

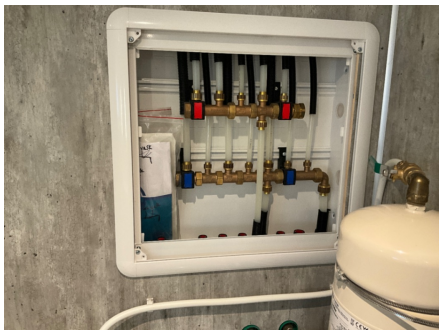
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Generell kommentar

Info:
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.
Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Bygningen fremstår som fundamentert på faste masser, eksempelvis komprimert sprengstein eller grov pukk direkte på fjell eller stedlige masser. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og stabilitet i konstruksjonen, og det tas forbehold om eventuelle avvik som kun kan avdekkes ved geoteknisk undersøkelse.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket avvikende terrengforhold eller synlige forhold som indikerer negativ fallretning mot bygning på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell observasjon under gjeldende værforhold. Endringer i terreng, drenering eller øvrige forhold som skjer etter befaring, herunder tiltak utført av eier eller tredjepart, omfattes ikke av denne rapporten. Det tas forbehold om at forhold som kun avdekkes under spesifikke klimatiske forhold (f.eks. kraftig nedbør) ikke nødvendigvis fremkommer ved befaring og derfor ikke kan vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført på betongplate. Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har motorisert leddport, separat inngangsdør og innvendige synlige trekonstruksjoner. Garasjen benyttes til parkering og lagring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

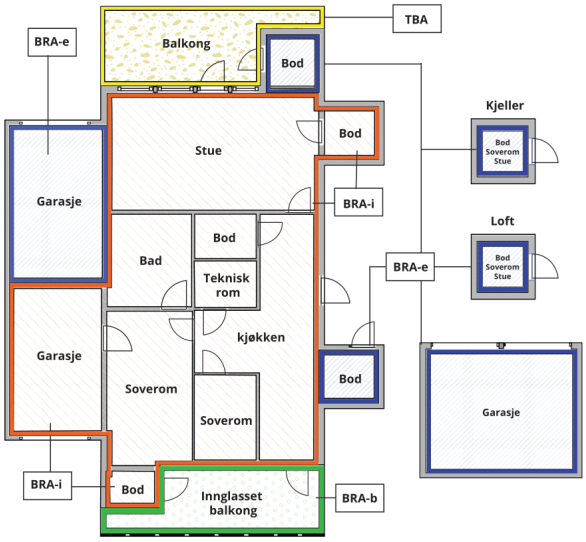
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	86			86	30
1.Etasje	76			76	
SUM	**162**				**30**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Hall m/trapp, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, bad 2		

Kommentar

2 etasje:
Entre: 9,5 m²
Stue/Kjøkken: 40,6 m²
Bad/Wc: 4,7 m²
Soverom: 9,7 m², 10,5 m2, 7,4 m²

Underetasje: 25 + 50,7
Soverom: 9,8 m²
Bad: 7 m²
Gang m/trapp: 7,1 m²

Utleie:
Soverom: 9,7 m2, 8,7 m²
Gang: 3,7 m²
Bad: 5,6 m²
Stue/kjøkken: 19,2 m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist tegninger.

Byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitert fra 2023-2025

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Målt til 22 m2 innvendig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.4.2026	Jan Eirik Bjordal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4626 ØYGARDEN	23	8		0	888 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Angeltveitvegen 10 A

Hjemmelshaver

Byggm. Turøy & Algrøy Drift AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablert boligområde på Angeltveit i Ågotnes. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarehandel, servicetilbud og kollektivtransport. Det er gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet samt kort kjøreavstand til Ågotnes sentrum og øvrige tilbud i Øygarden.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus veier samt grøntareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	Utkast
2	15.06.2026	Endelig rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YN8395

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Gjensidige

Egenerklæring

Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Angeltveitvegen 10A	Angeltveitvegen 10A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

13/3-2023

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Turøy, Christian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totall renovering

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen og sture betong

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

totall renovering

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggm Turøy og Algrøy Drift

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

drenering rundt grunnmur

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyngelund maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

totall renovering

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Algrøy elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

totall renovering

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sartor vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nytt anlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berg ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christian Turøy	**2026-06-10**

Identification

Christian Turøy

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 8 i 4626 ØYGARDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.05.2026 kl. 12.57
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.05.2026 kl. 12.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/316589-1/200 24.03.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
BYGGM. TURØY & ALGRØY DRIFT AS
ORG.NR: 993 070 912
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1886/905928-1/50 08.12.1886 **UTSKIFTING**
Gjelder innmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1886/905929-1/50 08.12.1886 **UTSKIFTING**
Gjelder overutskiftning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1886/905930-1/50 08.12.1886 **UTSKIFTING**
Gjelder utmark
Gjelder holmer.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1897/900084-1/50 26.06.1897 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1925/900422-1/50 17.03.1925 **BRUKSRETT**
Gjelder fortøyningsbolter i Langesund .
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900324-1/50 25.06.1926 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 11
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900325-1/50 06.07.1926 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 11
Gjelder utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/906020-1/50 29.09.1931 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 12
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/906021-1/50 29.09.1931 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 12
GJELDER LANDINGSRETT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/2910-2/50 04.07.1942 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4625 GNR: 23 BNR: 22
Gjelder lending
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/906981-1/50 14.03.1947 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/5877-2/50 08.11.1947 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 24
Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/904576-1/50 27.01.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V..
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/52-1/50 06.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/4858-1/50 25.08.1969 **BRUKSRETT**
Rettighetshaver: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242
Rettighetshaver rettet pga kommune- og regionreformen 21.11.2019
Gjelder bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1443252-1/200 02.12.2019 21:00 ** TRANSPORT
FRA: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242
TIL: VESTLAND FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 821 311 632

2023/1080797-33/200 03.10.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: VESTLAND FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 821 311 632
TIL: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242

1985/2462-2/50 21.02.1985 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4625 GNR: 23 BNR: 62
Gjelder gravplass.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/6158-1/50 13.05.1985 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder en parsell til ERLING MØGSTER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/5668-1/50 05.05.1987 **FREDNINGSVEDTAK**
Gjelder Vestre og Indre Mågabøl,Myrbærholmen og Kvitingen
for naturvernreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/5671-1/50 05.05.1987 **FREDNINGSVEDTAK**
Gjelder naturvernreservat.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/13863-1/50 18.09.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Avtale ang. dampskipskaien ved Angeltveitsjøen. Kaien
ligger i felleseie med l8 bruk som medeiere, og med like
stor andel på hvert bruk. Andelen følger bruket m.fl.bestem
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/1004890-1/200 18.11.2014 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 329
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1683038-1/200 09.07.2024 14:52 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1909/900022-1/50 24.04.1909 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 4

2015/457948-1/200 26.05.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 399

2016/340834-1/200 18.04.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1246 GNR: 23 BNR: 403

2020/311061-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1246 GNR: 23 BNR: 8

2023/1229094-1/200 03.11.2023 09:06 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4626 GNR: 23 BNR: 435

ELEKTRONISK INNSENDT

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 8	**Kommune:**	4626	Øygarden
Adresse:				
Veiadresse:	Angeltveitvegen 10 A, gatenr 1040 5363 Ågotnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 11	Angeltveit Ågotnes
Oppdatert:	06.11.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7130104 5199	Landro sokn Ågotnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	24.04.1909	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	27.09.2023	Berørt	4626/23/8	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2023	Berørt	4626/23/346	0,0
			Berørt	4626/23/399	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.09.2023	Avgiver	4626/23/8	-952,9
	Matrikkelført:	03.11.2023	Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/336	0,0
			Berørt	4626/23/337	0,0
			Berørt	4626/23/346	0,0
			Berørt	4626/23/399	0,0
			Mottaker	4626/23/435	952,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/23/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2016	Berørt	4626/23/8	0,0
	Matrikkelført:	12.04.2016	Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/336	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.03.2016	Avgiver	4626/23/8	-181,9
	Matrikkelført:	12.04.2016	Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/336	0,0
			Mottaker	1246/23/403	181,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.05.2015	Avgiver	4626/23/132	-259,4
	Matrikkelført:	19.05.2015	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/133	0,0
			Berørt	4626/23/348	0,0
			Berørt	4626/23/399	0,0
			Mottaker	4626/23/400	259,4
Annen forretningstype	Forretning:	15.05.2015	Berørt	4626/23/4	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2015	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/21	0,0
			Berørt	4626/23/36	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/329	0,0
			Berørt	4626/23/348	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.05.2015	Berørt	4626/23/4	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2015	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/36	0,0
			Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/132	0,0
			Berørt	4626/23/133	0,0
			Berørt	4626/23/348	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.05.2015	Avgiver	4626/23/8	-1 501,0
	Matrikkelført:	19.05.2015	Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/132	0,0
			Berørt	4626/23/133	0,0
			Mottaker	4626/23/399	1 501,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	12.09.2012	Avgiver	4626/23/9	-1 837,8
	Matrikkelført:	09.10.2012	Berørt	1246/23/74	0,0
			Berørt	1246/23/347	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/105	0,0
			Berørt	4626/23/307	0,0
			Berørt	4626/23/336	0,0
			Berørt	4626/23/337	0,0
			Berørt	4626/23/339	0,0
			Berørt	4626/23/340	0,0
			Berørt	4626/23/341	0,0
			Berørt	4626/23/342	0,0
			Berørt	4626/23/343	0,0
			Berørt	4626/23/344	0,0
			Mottaker	4626/23/346	1 837,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.11.2011	Avgiver	4626/23/9	-940,3
	Matrikkelført:	10.11.2011	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/123	0,0
			Mottaker	4626/23/336	940,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.11.2011	Avgiver	4626/23/9	-699,0
	Matrikkelført:	15.11.2011	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/32	0,0
			Berørt	4626/23/165	0,0
			Mottaker	4626/23/343	699,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.11.2011	Avgiver	4626/23/9	-722,1
	Matrikkelført:	10.11.2011	Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/336	0,0
			Mottaker	4626/23/337	722,1
Annen forretningstype	Forretning:	03.11.2011	Berørt	1246/23/74	0,0
	Matrikkelført:	10.11.2011	Berørt	4626/23/4	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/9	0,0
			Berørt	4626/23/21	0,0
			Berørt	4626/23/32	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/98	0,0
			Berørt	4626/23/104	0,0
			Berørt	4626/23/105	0,0
			Berørt	4626/23/123	0,0
			Berørt	4626/23/165	0,0
			Berørt	4626/23/307	0,0
			Berørt	4626/23/329	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.09.2009	Avgiver	4626/23/4	-1 085,0
	Matrikkelført:	02.03.2010	Berørt	1246/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/165	0,0
			Berørt	4626/23/328	0,0
			Mottaker	4626/23/329	1 085,3

Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.01.2008	Avgiver	4626/23/9	-49,9
	Matrikkelført:	24.01.2008	Berørt	4626/23/1	0,0
			Berørt	4626/23/2	0,0
			Berørt	4626/23/3	0,0
			Berørt	4626/23/4	0,0
			Berørt	4626/23/5	0,0
			Berørt	4626/23/6	0,0
			Berørt	4626/23/7	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/10	0,0
			Berørt	4626/23/11	0,0
			Berørt	4626/23/12	0,0
			Berørt	4626/23/13	0,0
			Berørt	4626/23/14	0,0
			Mottaker	4626/23/322	49,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.2007	Avgiver	4626/23/5	-1 082,4
	Matrikkelført:	06.02.2008	Berørt	4626/23/1	0,0
			Berørt	4626/23/2	0,0
			Berørt	4626/23/3	0,0
			Berørt	4626/23/4	0,0
			Berørt	4626/23/6	0,0
			Berørt	4626/23/7	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/9	0,0
			Berørt	4626/23/10	0,0
			Berørt	4626/23/11	0,0
			Berørt	4626/23/12	0,0
			Berørt	4626/23/13	0,0
			Berørt	4626/23/14	0,0
			Berørt	4626/23/21	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
			Berørt	4626/23/256	0,0
			Mottaker	4626/23/317	1 126,8
Annen forretningstype	Forretning:	14.11.2007	Berørt	4626/23/1	0,0
	Matrikkelført:	06.02.2008	Berørt	4626/23/2	0,0
			Berørt	4626/23/3	0,0
			Berørt	4626/23/4	0,0
			Berørt	4626/23/5	0,0
			Berørt	4626/23/6	0,0
			Berørt	4626/23/7	0,0
			Berørt	4626/23/8	0,0
			Berørt	4626/23/9	0,0
			Berørt	4626/23/10	0,0
			Berørt	4626/23/11	0,0
			Berørt	4626/23/12	0,0
			Berørt	4626/23/13	0,0
			Berørt	4626/23/14	0,0
			Berørt	4626/23/21	0,0
			Berørt	4626/23/73	0,0
Skylddeling	Forretning:	24.04.1909	Avgiver	4626/23/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/23/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Angeltveitvegen 10 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175574301			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	175676368			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato:
27.05.2026

Øygarden kommune

Utestående kommunale gebyr (legalpant) - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	23	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES								

Er det restansar (feiing/eigedomsskatt) som kviler på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
Restansar:		

Merknad:
Ta også kontakt med ekstern leverandør ØyVar AS vedr. andre kommunale krav.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Utskriftsdato:
27.05.2026

Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	23	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☐	Nei ☒
	Årleg sum: kr	

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
	Årleg sum: kr	

Merknad:
Ta også kontakt med ekstern leverandør ØyVar AS vedr. andre kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

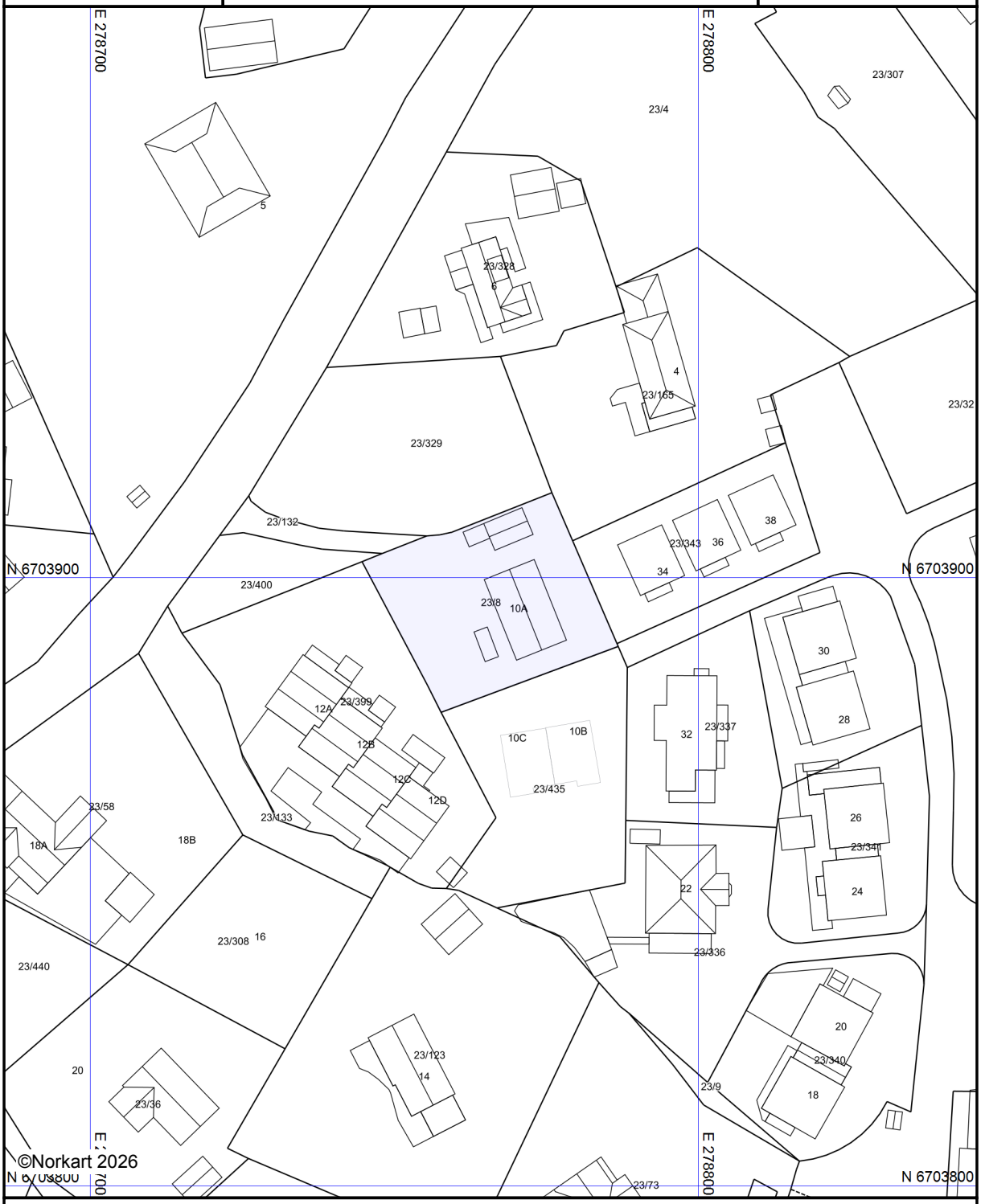
Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/8
Adresse: Angeltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 50 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_40 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 50 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Framtidig
	Delareal 884 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	884 m^2
KPHensynsonenavn	H900_7
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620070018
Navn	Reguleringsplan for del av gnr 23/9 m.fl. på Angeltveit Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/6273/124620070018_Angeltveit%20Nord_F%c3%b8resegn_010710.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS03a

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

ANGELTVEIT NORD

Gnr. 23, Bnr. 9, 32, 74, 98, 104 og 105
Fjell Kommune

§ 1 Føremål

1.1 Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, skal nyttas til følgjande føremål etter PBL §12 -5 og § 12-6:

I Byggjeområde
- Frittliggjande småhusbustader (FS)
- Konsentrerte småhusbustader med tilhøyrande anlegg (KS)

II Fareområde
- Høgspenningsanlegg

III Spesialområde
- Frisiktsone ved veg

IV Fellesområde
- Felles avkjørsle
- Felles parkering
- Felles leikeareal
- Anna fellesareal for fleire eigedommar

§ 2 Felles føresegner

2.1 Krav til byggjesøknad

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, støy, universell utforming, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteoppaldsareal. Saman med fyrste rammesøknad i kvart delfelt skal det lagast ein samla situasjonsplan/utomhusplan for delfeltet som visar planering, støttemurar, fyllingar o.l.

2.2 Rekkefølgjekrav

Før det vert gjeve byggjeløyve for bustader innan planområdet skal følgjande tiltak vera opparbeid/dokumentert:

2.2.1 Det vert ikkje gjeve byggjeløyve til nye bustader innafor planområdet før det kan dokumenterast tilstrekkeleg skule- og barnehagekapasitet.

2.2.2 Det skal gjerast greie for støyreduserande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredstillande støyforhold etter byggjeforskriftene og retningslinene, og i samsvar med støyrapport for området.

2.2.3 Det må liggje føre ein godkjent tomtedelingsplan før felt FS01 vert bygd ut.

Før det vert gjeve bruksløyve for bustader innan planområdet skal følgjande vilkår/tiltak vera opparbeidd/dokumentert:

2.2.4 Særs farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.

2.2.5 Leikeplass tilhøyrande for dei einskilde felta skal opparbeidast i samsvar med § 7.3.

2.2.6 Støyreduserande tiltak, jf. dokumentasjon ved byggjeløyve

2.2.7 Langs grense mot fylkesveg skal det på KS02 og KS03b setjast opp støyskjerm som vist på plankartet.

2.2.8 Eksisterande avkjørsler i veg 3 skal vere stengt for biltrafikk ut mot fylkesvegen. Krav om stengsel for Veg4 for køyring ut i fylkesveg skal også vere oppfylt.

2.2.9 Fellesområda skal, når ikkje anna er nemnt, opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

2.2.10 Anna fellesareal skal leggjast til rette og ferdigstillast for sitt føremål før byggeområda dei skal tene vert tekne i bruk.

2.3 Universell utforming

2.3.1 Ved detaljplanlegging av bustadfeltet sitt inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn.

2.3.2 Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggjeløyve.

2.4 Estetikk

2.4.1 Ved handsaming av søknad om løyve til tiltak skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form aleine og saman med dei andre husa. Bygningane skal vere tilpassa tilhøva på den einskilde tomt og landskapet elles.

2.4.2 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Terrenget, vegetasjon og særleg fjell i dagen, skal i størst mogleg grad takast vare på.

2.4.3 Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen krevje at det blir lagt fram plan for den einskilde tomt eller delområde samla som visar planering, støttemurar, fyllingar og liknande.

2.5 Anna

2.5.1 Det er ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene til planen når denne er stadfesta.

§ 3 Byggjeområde for frittliggjande småhusbustader, FS 01- 03

3.1 Områda skal nyttast til frittliggjande småhus med tilhøyrande garasjar.

3.2 For felt FS01 syner planen byggjegrenser. Byggjegrensene er grenser for bygging mot veg og naboeigedom. Byggjegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og liknande. Garasje kan og plasserast i fareområde, etter godkjenning av linjeeigar.

3.3 For FS02-03 er planen å rekne for ein detaljert reguleringsplan. Planen syner tomtegrenser og byggjegrenser. Byggjegrensene er grenser for bygging mot veg og naboeigedom. Byggjegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og liknande. Garasje kan og plasserast i fareområde, etter godkjenning av linjeeigar.

3.4 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Delfelt	Antal bu -einingar	Storleik	BYA
FS 01	2 (eksisterande) #)	4,40 daa	27
FS 02	3 (ein eksisterande)	3,14 daa	25
FS 03	2	1,69 daa	25

#) – her ikkje tatt omsyn til framtidig tal for bueiningar.

3.5 Det kan byggjast i inntil 2 høgder, medrekna loft og sokkelhøgd/kjellar. Maks gesimshøgde er sett til 8m, maks mønehøgde er sett til 9m. Grunnlag for berekning av høgder er T-1459

3.6 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

a. Minimum 100 m2 per bustadeining der BRA er lik eller større enn 65 m2
b. Minimum 50 m2 per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m2.

3.7 Kvar bustadeining skal ha ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for bil.

§ 4 Byggjeområde for konsentrert småhusbusetnad, KS 01- 03

4.1 Områda skal nyttast til konsentrert småhusbusetnad.

4.2 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Delfelt	Antal bu -einingar	Storleik	BYA
KS 01 a og b	6	2,31 daa	35
KS 02	6	2,38 daa	35
KS 03 a og b	5	1,43daa	40 og 28

4.3 På KS03a, tomt 2 og 3 og på hele KS03b kan det byggjast i inntil 2 høgder, medrekna loft og sokkeletasje/kjellar.
Maks gesimshøgde er sett til 8m, maks mønehøgde er sett til 9m.
På tomt 1 i KS03a kan det bygjast med inntil 1 høgde. Maks gesimshøgde er sett til 6m, maks mønehøgde er sett til 7m.
Grunnlag for berekning av høgder er T-1459

4.4 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

a. Minimum 100 m2 per bustadeining der BRA er lik eller større enn 65 m2
b. Minimum 50 m2 per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m2.

4.5 Kvar bustadeining skal ha ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for bil.

§ 5 Fareområde

5.1 Føremålet for fareområdet gjeld høgspentanlegg.

5.2 Det skal ikkje byggjast bustadhus nærare enn 8 meter frå høgspenningsanlegget sin senterline. Ein syner til retningsliner frå Statens strålevern og NVE (April 2008).

5.3 Høgspentleidning frå stolpe 535-1 til trafokiosk ved AFE1 vert lagt i jord. Framtidig tilkomst til kabelgrøftene skal ikkje hindrast. Det kan ikkje byggjast nærare kabelgrøfta enn 1 meter frå senter.

§ 6 Spesialområde

6.1 Frisiktsone

6.1.1 Områda skal nyttast til frisiktsone for veg. Innafor dei regulerte frisiktsonene kan det ikkje førast opp sikthindringar eller settast plantar som er høgare enn 0,5 meter over vegbana.

§ 7 Fellesområde

7.1 Felles avkjørsle

7.1.1 Fellesvegar 1-4 er felles for alle eigedomar innafor planområdet og som adkomst til Gnr 23/8 og 23/73.

7.2 Felles parkering, FP1

7.2.1 Felles parkering FP1 er gjesteparkering for nye tomter i feltene FS02-03 og KS01-03.

7.3 Felles leikeareal, FLB1 og FLB2

7.3.1 Minst 50% av felles leikeareala kan vera eit naturbasert leikemiljø for born. Kvaliteten på desse areala skal vere i samsvar med krava i gjeldande kommuneplan. Minst 50% av leikeareala skal vere tilrettelagt med leikeapparat og ha universell utforming og tilkomst.

7.3.2 FLB1 kan nyttast av busettarane på KS01-03, KS01 og KS02

7.3.3 FLB2 kan nyttast av busettarane på KS03a og KS03b.

7.3.5 Det skal opparbeidast støyreduserande tiltak, t.d. eit tett gjerde på FLB2 mot gnr 23/165.

7.3.6 Leikeareal mot veg skal sikrast med gjerde.

7.4 Anna fellesareal, AFE1-3

7.4.1 Anna fellesareal, AFE1-3 er felles for alle bustader innafor plangrensa.

7.4.2 Anna fellesareal AFE1 er avsett til trafokiosk.

7.4.3 Anna fellesareal AFE2 og AFE3 er avsett til samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles ordningar for resirkulering av avfall.

Straume, den 10.05.2007
Revidert 18.03.2009, 04.11.2009, 05.01.2010, 28.09.2010 og 10.10.2010 ved Dig Plan AS.

DEL 4

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Vassdrag er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnadane. Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeidsplassintensiv næring er verksemder med mange tilsette pr. m^2 med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

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

Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløysing. Rammeplanen skal seia noko om prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomvegar.

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

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



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

a. Fleire byggeområde i planen er vist med gjennomføringsoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_1-H810_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.

b. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båtplassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.

c. Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

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

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

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

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

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

2. Rekkjefølgjekrav

a. Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4

b. Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:

1. Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
2. Det er sikra interne snarvegar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
3. Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhalseplass.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

c. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.

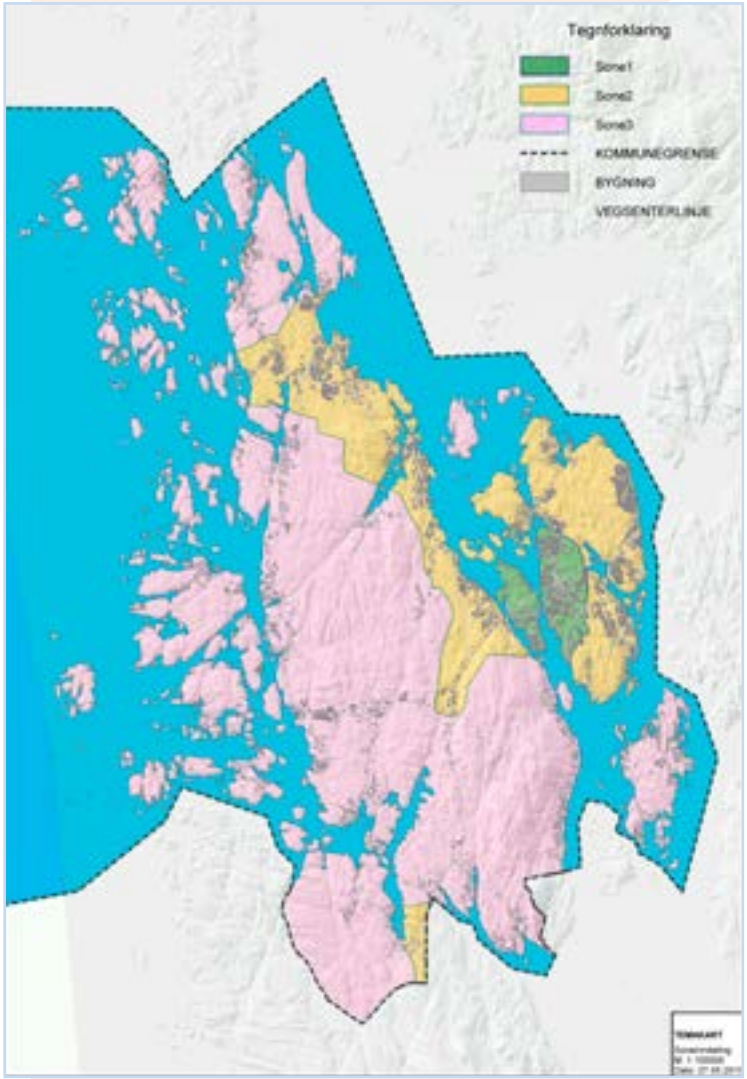
d. Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarvegar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.

e. Sonene 810_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:

1. Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
2. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m2 BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.
4. Vass- og kloakkanlegg.
Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

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

5. Dokumentasjon ved tiltak

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

6. Utbyggingsavtaler

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

7. Krav til parkering

a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m2. Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m^2. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og syklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
    1. I bustadområde skal sykkelparkering leggast til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

2. Det skal vera mogleg å låsa fast syklar.
3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknyting til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

8. Mobilitetsplan

a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemder med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

9. Veg og samferdsle

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar [Y]	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m2	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting [X og Y]	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
Verksemder:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m2	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

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

[X] Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

[Y] Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigedommen.

10. Byggegrense mot veg

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

11. Gang-sykkelvegar og fortau

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

12. Teknisk infrastruktur

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

13. Vatn og avlaup

a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og at avløpsanlegga tilfredsstiller FjellVAR/kommunen sine krav til bortleiing og reinsing. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

14. Overvatn

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

15. Støy

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

16. Barn og unges interesser

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

17. Universell utforming

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

18. Estetikk og landskap

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

19. Kulturminne og kulturmiljø

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

20. Naturverdiar

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

21. Friluftsliv

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

22. Klima og energi

a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Hei-mel: pbl. §§ 11-9 nr 3.
b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.
d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. Ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

23. Byggjegrense langs sjø og vassdrag

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

24. Bustad

a. Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.

b. Krav til maksimal BYA og minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	% BYA ved regulering [X]	% BYA i område utan RP[Y]	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m² [Z]
Sone 2	40%	20	100 m² [Z]
Sone 3	25%	20	200 m²

[X] *% BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.*
[Y] *RP står for reguleringsplan*
[Z] *MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m² dersom bustaden er under 65 m².*

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

d. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:
1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteopphaldsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
3. Leike – og uteopphaldsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelvegar.
4. Desse areala skal ha trafikksikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolverv, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteopphaldsareala.
6. Areala skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11- 9 nr. 5
7. Felles leike – og uteoppholdsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11- 9 nr. 5.

e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.

f. Særeigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretakast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.

h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittståande garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.

b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.

c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.

d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.

e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.

g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.

i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

26. Næring

a. Formålet gjeld område for etablering av nærings-verksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei til-talande form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innheg-ning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
e. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre nega-tive konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
f. Det skal etablerast grøne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
g. I framtidige næringsområde skal det leggast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
h. Særskilte føresegner for føresegnområde:
   1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

   Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reise-livsverksemder. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
b. Særskilte føresegner for føresegnområde:
   1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggast langs vegen, nord for formålet.
   2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyreveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdsel til friluftsområde.

   Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

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

1. FO_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO_10 - Skålvika: Vurdere behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

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

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m^2 BRA, med ein etasje og ei mønehøgd maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m2 BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
   1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindauge og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
   2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
   3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
   4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
   5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsone skal ikkje gje vesentlege verknader for miljø og samfunn.
   6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
   7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbehaldar.

   Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegner 59 a. og b. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
j. Særskilte føresegner for føresegnområde:
   1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
   2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
   3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
   4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
   5. FO_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

   Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

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

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

b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringssone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringssone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringssone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringssone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
   1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast.

   Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

32. Veg

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

33. Farlei

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

34. Hamn

a. Formålet gjeld private og offentlege hamner.
   Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å legga til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
d. Særskilte føresegner for føresegnområde:
   1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

   Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

35. Parkering

a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknyting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknyting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

Grønstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3

36. Friområde

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

37. Turdrag

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

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

38. Felles føresegner

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

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknyting til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
    1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
    2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
    3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
    4. Garasje er ikkje tillate i tilknyting til fritidsbustad.

    Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknyting til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m^2 per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
    1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.

    Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

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

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

    Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:
   1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknyting til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
   2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m^2 for bygging av fritt-ståande garasje pr. bustadeining.
   3. Etter utbygging skal det vera att eit minste ute-opphaldsareal (MUA) på 250 m^2 pr. bustadeining.

   Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

g. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000 m^2.
   Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har poten-siale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).

i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggings-mønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:
   Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

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

**Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Litlesotra.*

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

41. Felles føresegner

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

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

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

43. Småbåthamn

a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
c. Parkering skal ikkje leggast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
d. Det skal leggast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdsle langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
i. Tømmestasjon for båtar og bustadbilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
    1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggast langs vegen, nord for formålet.

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

44. Ferdsle

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

45. Friluftsområde

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

46. Naturområde

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

47. Akvakultur

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

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

e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningsliner/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
i. Særskilte føresegner for føresegnområde:
    1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

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

48. Fiske

a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgjevne områda, t.d. større kloakkutslepp, tiltak som kan hindre/redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr 3.

49. Råstoffutvinning

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

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

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

Omsynssoner, pbl. § 11-8

51. Faresone -Høgspent

a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under El-tilsynslova. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

52. Faresone -Flystøy

a. Sonene H220_1 –H220_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

b. Innanfor sonene H220_1 –H220_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støyisolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringssone H900_60- H900_63, H900_65, H900_67 og H900_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

53. Faresone – Steinsprang

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

54. Gjennomføringssone

a. For områda med gjennomføringssone H810_1 – H810_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

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

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

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	- Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.	- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.
H810_24	Snekkevik	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegsystemet.
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.	
H810_27	Knarrevik	- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.	
H810_28	Gamle Knapp-skog skule	- Ikkje bygge att tilkomst til turveg	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.	
H810_30	Gangstøgarden	- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale).	
H810_33	Eide	- Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdera lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø. - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561.	- Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	- Naturmangfald - Landskap	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_36	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_37	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.	
H810_38	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter. - Kan vurderast naust i form av fellestiltak.	
H810_39	Landro	- Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211.	
H810_40	Angeltveit-sjøen	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser. - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknyting til området, og tilreisande brukarar.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038). - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.

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

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereids-pollen	- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering. - Sjåast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsel i sjø.	
H810_55	Trengereid	- Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast.	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	-Parkering må leggast utanfor formålet. -Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus).	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.
H810_59	Døsje	- Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. - Trafikkanlyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		- Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøy-straumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	- Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåtformål. - Legge til rette for sykkelparkering.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	- Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet.	
H810_64	Eide		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknyting til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegsystemet.
H810_66	Landro nordaust	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_67	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknyting til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknyting til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.	
H810_70	Fjell	- Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd. - Finne ny avkjørsel. - Ta omsyn til kulturminne.	

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

b. For områda med gjennomføringssone H810_31 – H810_32 er det krav om overordna plan:

1. H810_31 :
- Sona omfattar nordre Litlesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
  - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
  - Etablering av vass og kloakkanlegg.
  - Garasje er ikkje tillate i tilknyting til fritidsbustad.

2. H810_32 :
- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvart med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Litlesotra nord	- Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskvarven	- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknyting til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

55. Retningsliner for omsynssone friluftsliv

a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdiar knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osb. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

56. Retningsliner for omsynssone grønstruktur

a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

57. Retningsliner for omsynssone landbruk

a. Områda innanfor sona H510_1,kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innafor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

58. Bevaringssone naturmiljø

a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samanheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

59. Bevaringssone kulturmiljø

a. Innanfor bevaringssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
b. Innanfor bevaringssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokaliserast slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokaliserast slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
d. I bevaringssona H570_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiane i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

60. Sikringssone drikkevasskjelde

a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatn i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
   1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
   2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
   3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfelta. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
7. Militærøving er ikkje tillate.
8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikaliar
9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevernmiddel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.
11. Gjødsel kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernas frå nedbørsfeltet.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sona H390_1:
1. Påbygg/endringar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader og næringsformål er ikkje tillate.
3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
6. Sanitæravlaøp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.)skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
9. Stoff/kjemikaliar nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
10. Husdyrgjødsel kan spreiast i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekken.
11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.
17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunneigarlaget i sone 1.
19. Fiske er tillate i sone 2.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:
1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrennings motor er ikkje tillate.
5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringssone VA-buffer

a. Sonene H190_1 (Blommen), H190_2 (Knappskog), H190_3 (Spjeld), H190_4 (Eide) og H190_5 (Døsje) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsløyve eller tilkopling til offentleg vatn og avløp.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

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

a. Sonene H710_ 1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

63. Bandleggingssone - naturvern

a. H720_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

64. Sikringssone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
b. Innanfor sikringssonene H190_10 og H190_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretningar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
c. Sikringssonene H190_10 og H190_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190_1 – H190_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

65. Detaljsone

a. I områda som ligg innanfor detaljsoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i planomtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

66. Vidareføring av Kommunedelplan

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

67. Føresegnsone

a. Føresegnssonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealformål:
   1. FO_1 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Kallestad.
   2. FO_2 er knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting på Misje.
   3. FO_3 er knytt til kombinert formål for bygg og anlegg på Syltøyna.
   4. FO_4 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Sekkingstad.
   5. FO_5 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Misje.
   6. FO_6 er knytt til formålet småbåthamn på Turøyna.
   7. FO_7 er knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting på Ekrhovda.
   8. FO_8 er knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg på Kolltveit.
   9. FO_9 er knytt til næringsformål på Brattholmen kai.
   10. FO_10 er knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting på Skålvika.
   11. FO_11 er knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting på Algrøyna.
   12. FO_12 er knytt til fritids- og turistformål på Algrøyna.
   13. FO_13 er knytt landbruks,- natur og friluftsområde på Våge.
   14. FO_14 er knytt til bustadformål på Morlandstø.
   15. FO_15 er knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes.
   16. FO_16 er knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg på Algrøy

FJELL KOMMUNE

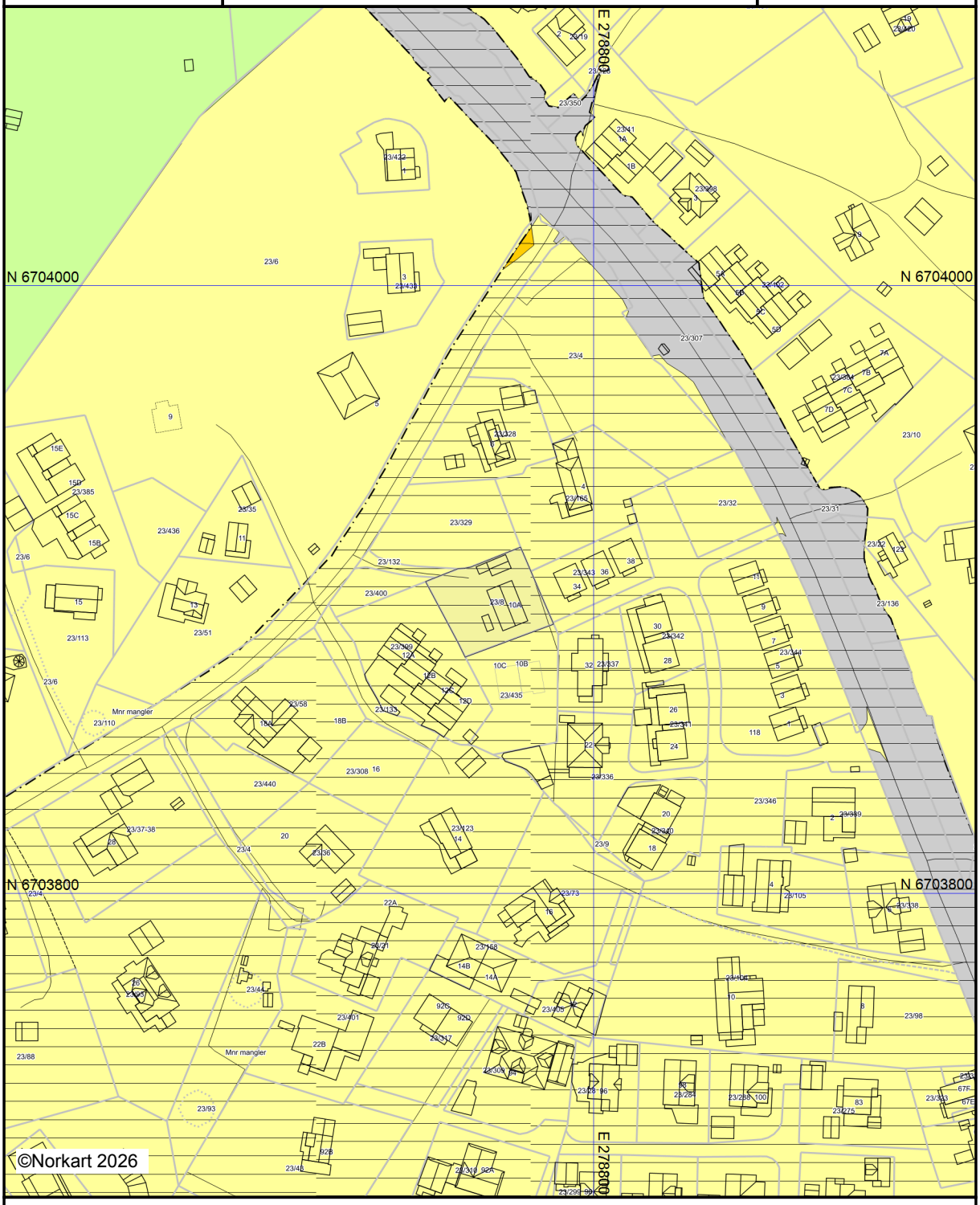
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/8
Adresse: Angeltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

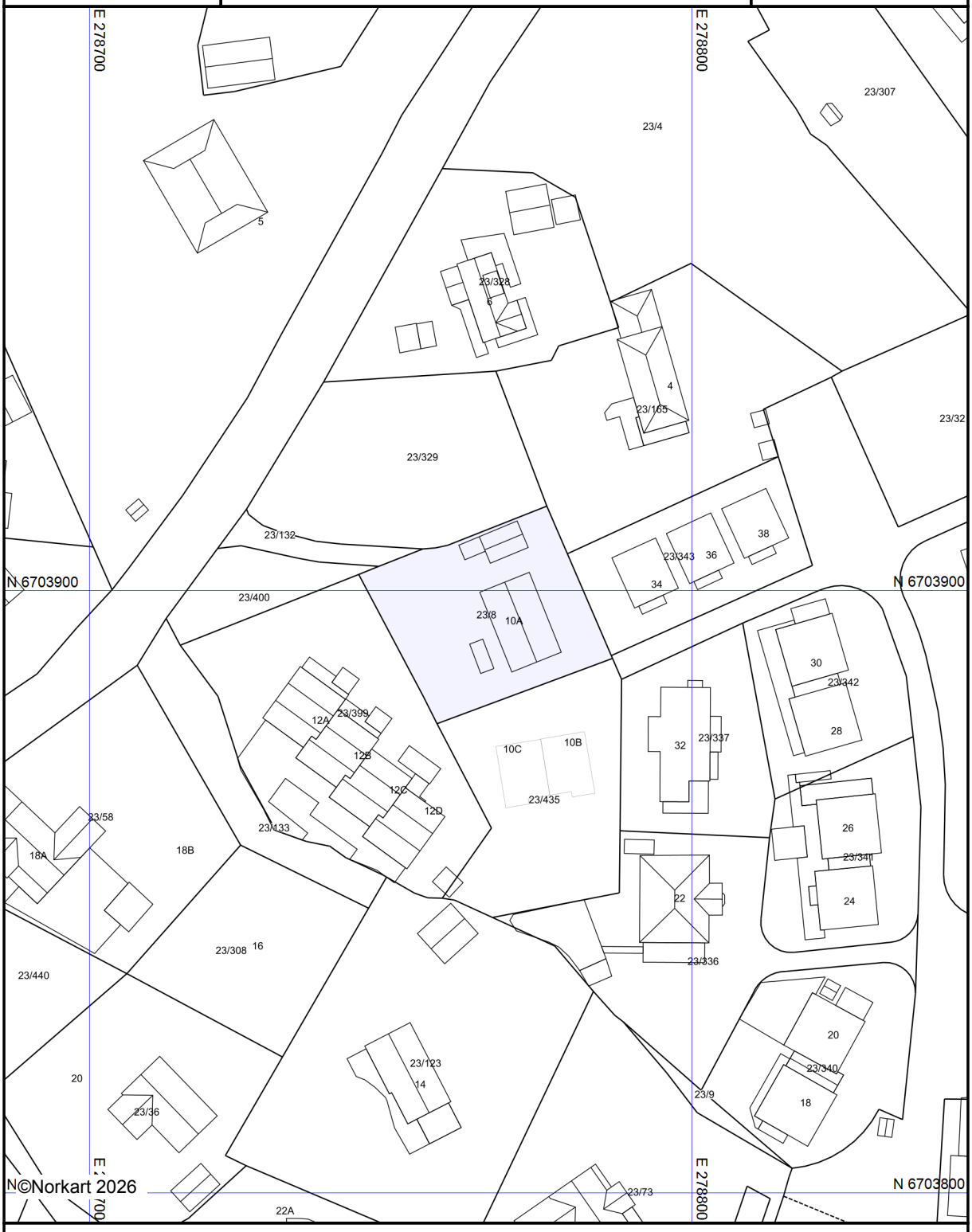
Øygarden kommune

ReguleringUnderGrunnen

Eiendom: 23/8
Adresse: Angeltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

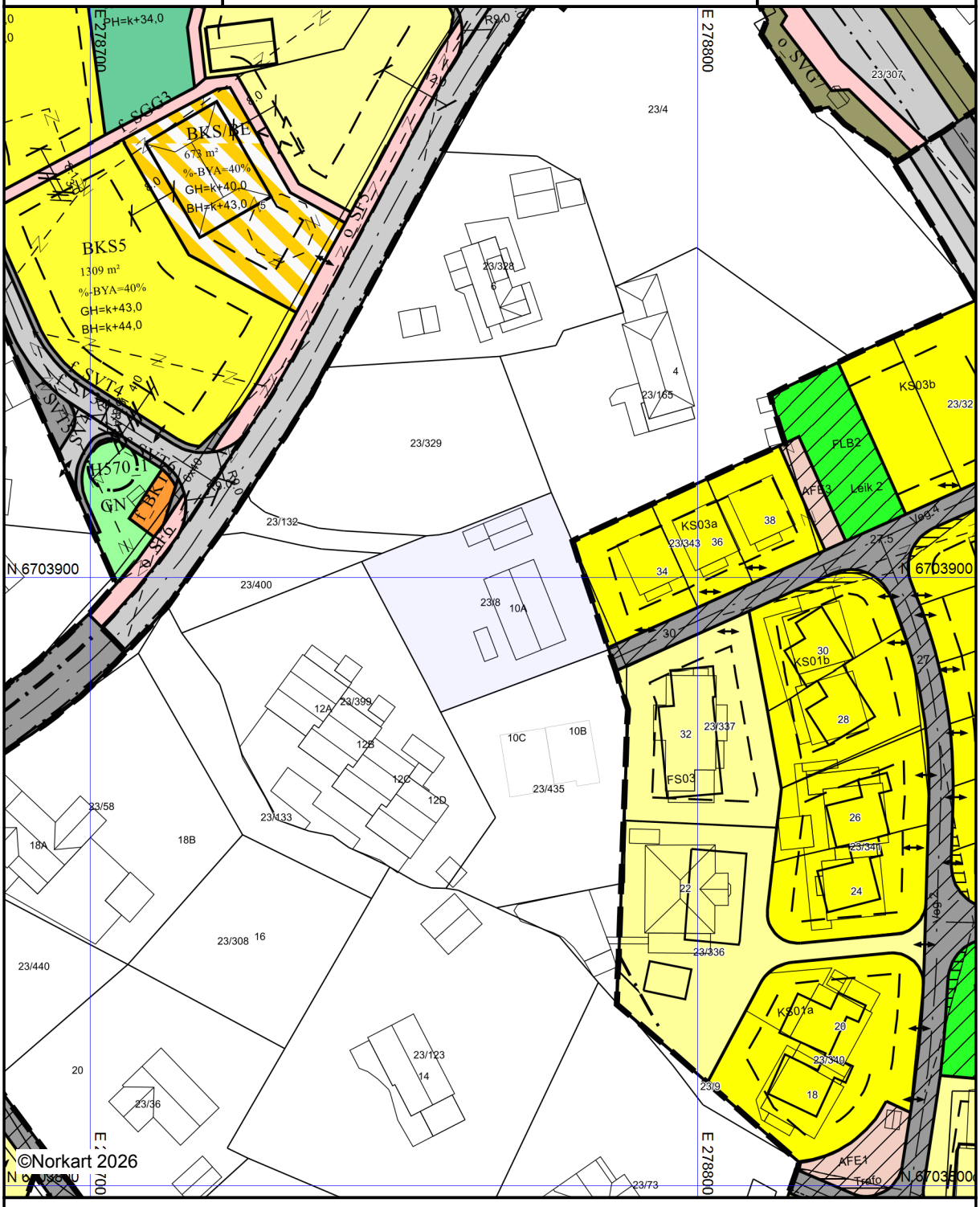
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/8
Adresse: Angeltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

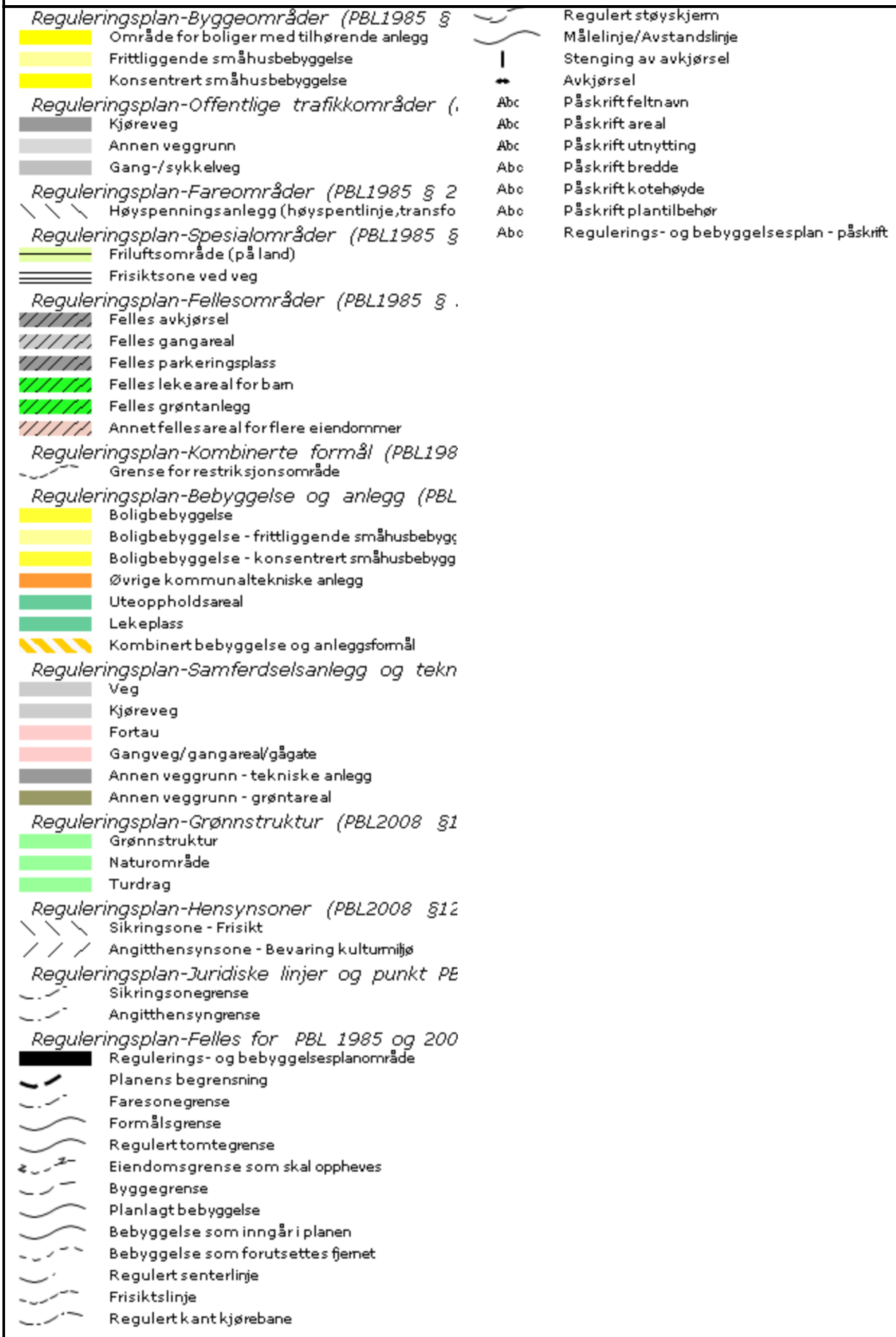
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ØyVAR

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES								

Kommunale gebyrer på eiendommen i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale avgifter	**Årlig avgift inkl. mva**
Vatn	2911,41
Har eiendommer vannmåler:	Ja ☒ Nei ☐
Avløp	
Slam	2125
Renovasjon grunngebyr	4046

Kiloprisen for restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis.
I 2026 er gebyret **5 kroner** per kilo.
For eksempel vil restavfall som tømmes i januar bli fakturert på terminfakturaen i februar.

For eiendom med vannmåler:
Årlige avgifter for vann inkluderer et estimert forbruk på **3 m3**, som faktureres akonto for 2026.
Siden det ikke er mottatt avlesning av vannmåleren siden mars 2023, er forbruket stipulert.
Vi anbefaler at det foretas en oppdatert avlesning før overtakelse.
Avregning av vannforbruk skjer kun ved årsslutt.
Eventuelle avvik mellom stipulert og faktisk forbruk må gjøres opp mellom kjøper og selger.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ØyVAR AS
Postadresse: Lonavegen 20, 5353 Straume
Telefon: 56 31 59 30

Dato: 28.05.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

Tilknytning til vatn og avlaup

Gnr:	**23**	Bnr:	**8**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES**						

Vatn

Eigedomen er tilknytta offentleg nett.	Ja ☒	Nei ☐
Eigedomen har vassmålar.	Ja ☒	Nei ☐

Avlaup

Eigedomen er tilknytta offentleg nett.	Ja ☐	Nei ☒
Eigedomen har septiktank	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar:

ØyVAR AS
Postadresse: Lonavegen 20, 5353 Straume
Telefon: 56 31 59 30

Dato: 28.05.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

Restanser og legalpant

Gnr:	**23**	Bnr:	**8**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES**						

Ubetalt gebyr

Det finst ubetalte gebyr	Ja ☐	Nei ☒

Inkasso/ legalpant

Det finst ubetalte inkassokrav/legalpant på eigedomen	Ja ☐	Nei ☒

Ovennevnte gjelder løpende legalpantkrav, nye krav, renter og omkostninger vil påløpe. Vi ber dere innhente oppdatert saldo før oppgjørsdag.

Kommentar:

Utskriftsdato:
28.05.2026

Øygarden kommune

Legalpant - kommunalt startlån

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	23	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Angeltveitvegen 10A, 5363 ÅGOTNES								

Har eigedomen registrert legalpant - kommunalt startlån?	Ja ☐	Nei ☒
Restanse:		

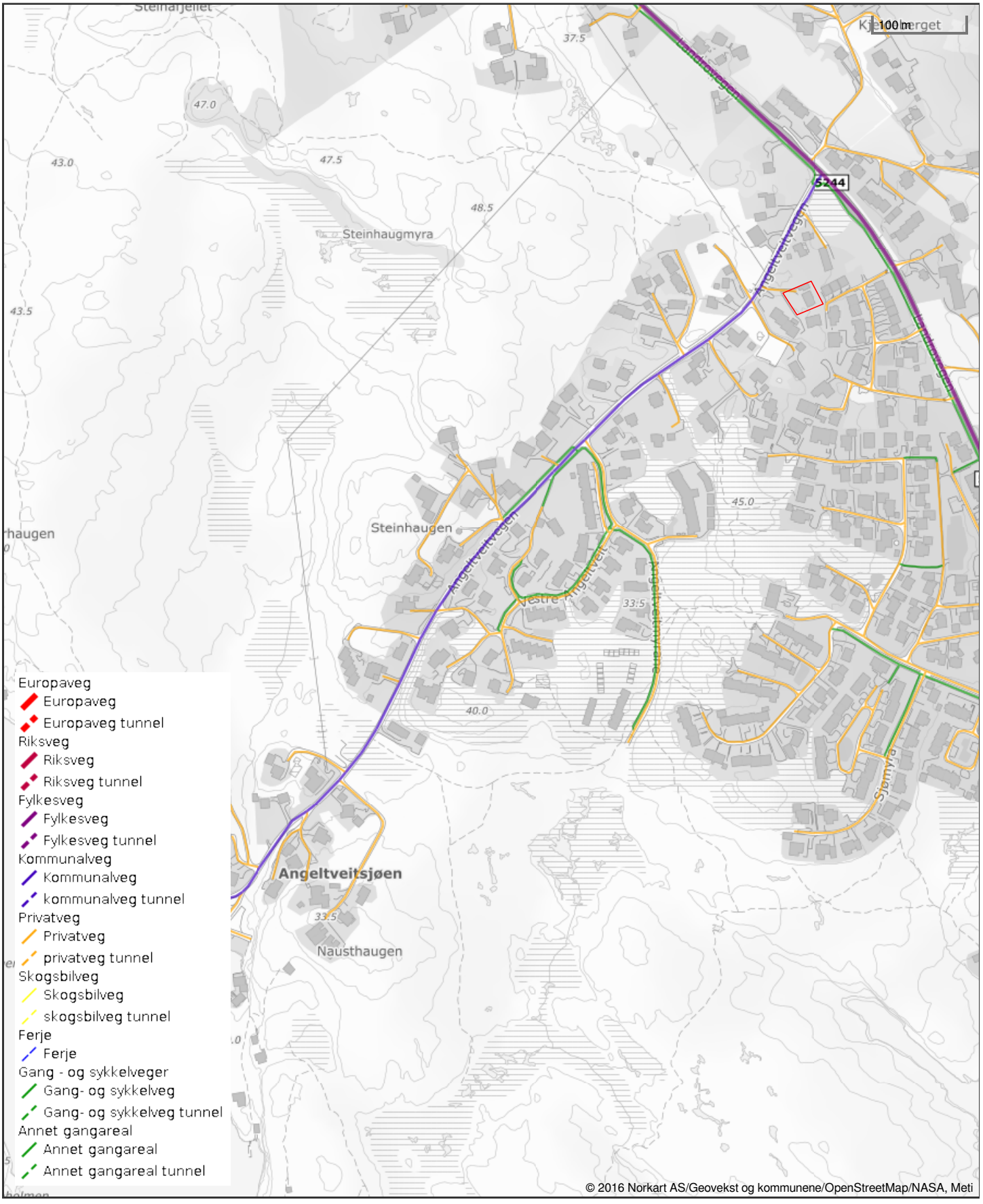
Merknad
Dato kontrollert: 28.05.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Utskriftsdato: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 23/8//



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

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjeller 2,20 m.
1. etasje 2,50 m.
Lysfl. er overalt større enn 1/10 av golvfl.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Vaskerom, hobbyrom og boder i kjeller.

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk. W.C.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

..... den 16/7 19 71

Gustav Angeltveit
anmelder

f. Knut H. Angeltveit.
Gustav Angeltveit
byggherre

Adresse: Skåvik Søtra

Adresse: Skåvik Søtra

Gustav Angeltveit
ansvarshavende

Adresse: Skåvik Søtra

474/71

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Godkjent
Fjell Bygningsråd

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i ..... Fjell .....

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 23 ..... Angeltveit. ..... gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) kr. 142.000,- Martin Aasen Bygningssjefen i Fjell

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 5.000 m²
Eldre bebyggelse areal	0 m²
Areal av nybygg	92 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	85. m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader, mål 1 : 100
Situasjonskart, mål 1 : 1000

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Betongfundamenter på fjell.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drensveiter langs alle fundamenter.
Kloakk til septiktank, derfra til spredning.
Vann fra privat brønn.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Ca. 300 m.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Altan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Kvittering over varslede naboer vedlegges.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

0

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se kart.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Huset er sakset.
Se tegning.

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

0

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Mer enn den lovlige minsteavstand fra nabogrense.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Goudron på utvendig grunnmur under terreng.
Asfaltpapp på topp grunnmur.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

4" bindingsverk med 10 cm Glava mellom.,
På utsiden: ½" asfaltimpr. plater, 600 gr. forhudningspapp, 1" utlekting, ⅞" kledning.
På innsiden: Diff. tett papp, ½" panelplater.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

23° Struct – O – Matic takstoler beregnet for 150 kg snø og tungt tak.
¾" sutak, d – papp, krekter, lekter, sementtakstein.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

2" x 8" bjelker, 1" golvbord.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

10 cm Glava i alle golv, vegger og tak.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

80 cm bred trapp.
Stigning. i h.h. til byggeforskrifter.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

1 x 1 steins pipeløp, kamin.
Ventilasjon i h.h. til forskriftene.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Knut Angeltveit

5343 Angeltveit

Etter besiktigelse foretatt den 14/5-73 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen g. nr. 23
bnr 8

Merknader: Sprekkfylling av grøfter som anvist.
Ferdigstøping av kjellergulv, rest. pussing av murene, forskriftsmessig vannfall fra dekke utenfor, sikkerstrekk over tak, rest. utvendig planering.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 6 mnd.

Fjell den 14/5-73

Bygningssjefen i Fjell

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Stempel

BYGGJESAMTYKKE

Arbeidsstad Angeltveit	Journalnr. 474/71
Kva slag arbeid Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 15/7-71
Kva slag bygning Bustadhus	Teikning nr.
Byggherre Knut H. Angeltveit, Mövik	
Byggjemeldar Gustav Angeltveit, Mövik	
Ansvarshavar Gustav Angeltveit, 5376 Mövik	

Med dette vert det gjeve samtykke til å setja i gang det byggjearbeidet som er nemnt ovanfor. Det må sendast varsel til oppmålingsvesenet for å få påvist og kontrollert korleis bygningen vil verta liggjande.

Ansvarshavaren skal sjå til at alle approbasjonsvilkår blir oppfylde og kontrollera at byggjetekniske konstruksjonsteikningar og andre spesialteikningar er stempla av bygningskontrollen og at dei er i samsvar med dei godkjende teikningane. Vidare må han sjå etter at det ikkje vert gjort avvik eller endringar frå dei godkjende teikningane og spesifikasjonane utan at bygningsrådet først har gjeve sitt samtykke.

Byggjesamtykket og byggjemelding med approberte teikningar skal alltid vera til stades på byggjeplassen.

Byggjesamtykket vert ugilt dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år frå samtykket er gjeve, eller arbeidet stoggar opp i lenger tidsrom enn 1 år (bygningslova § 96).

NB

Ansvarshavaren skal varsla bygningskontrollen:

— for godkjenning av sokkelhøgda etter at salingane er sette opp
— for synfaring av grunnen før støypinga tek til
— for kontroll av fundament, grunnmur, isolasjon og drenering (før byggjearbeidet held fram)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjellar
— for kontroll av etasjeskilje, tak- og veggkonstruksjonar
— for kontroll av isolasjon i golv, vegger og tak
— for kontroll av golv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt i dører og glasskarmar
— for kontroll av oppmura eldstader med fundament og isolasjon
— for kontroll av puss- og innreidnadsarbeid (i mur og betonghus må slike arbeid ikkje setjast i gang før det er gjeve samtykke til det)

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk før bruksløyve er gjeve på grunnlag av skriftleg søknad.

Oppmoding om ferdig-synfaring må rekvirerast skriftleg. Når manglar som vert peika på ved synfaringa er retta, må det og sendast skriftleg melding til bygningskontrollen om dette.

Fjell den 31/7-71

M. Aasen

M. Aasen
bygn. sjef

Nr. 2252 L. Einerett: Sem & Stenersen a/s. Oslo 11-66.

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt ..... ANGELTVEIT .....

g.nr. ....3.. byggekommune ...FJELL.....

mål ...1:1000..... b.nr. .....

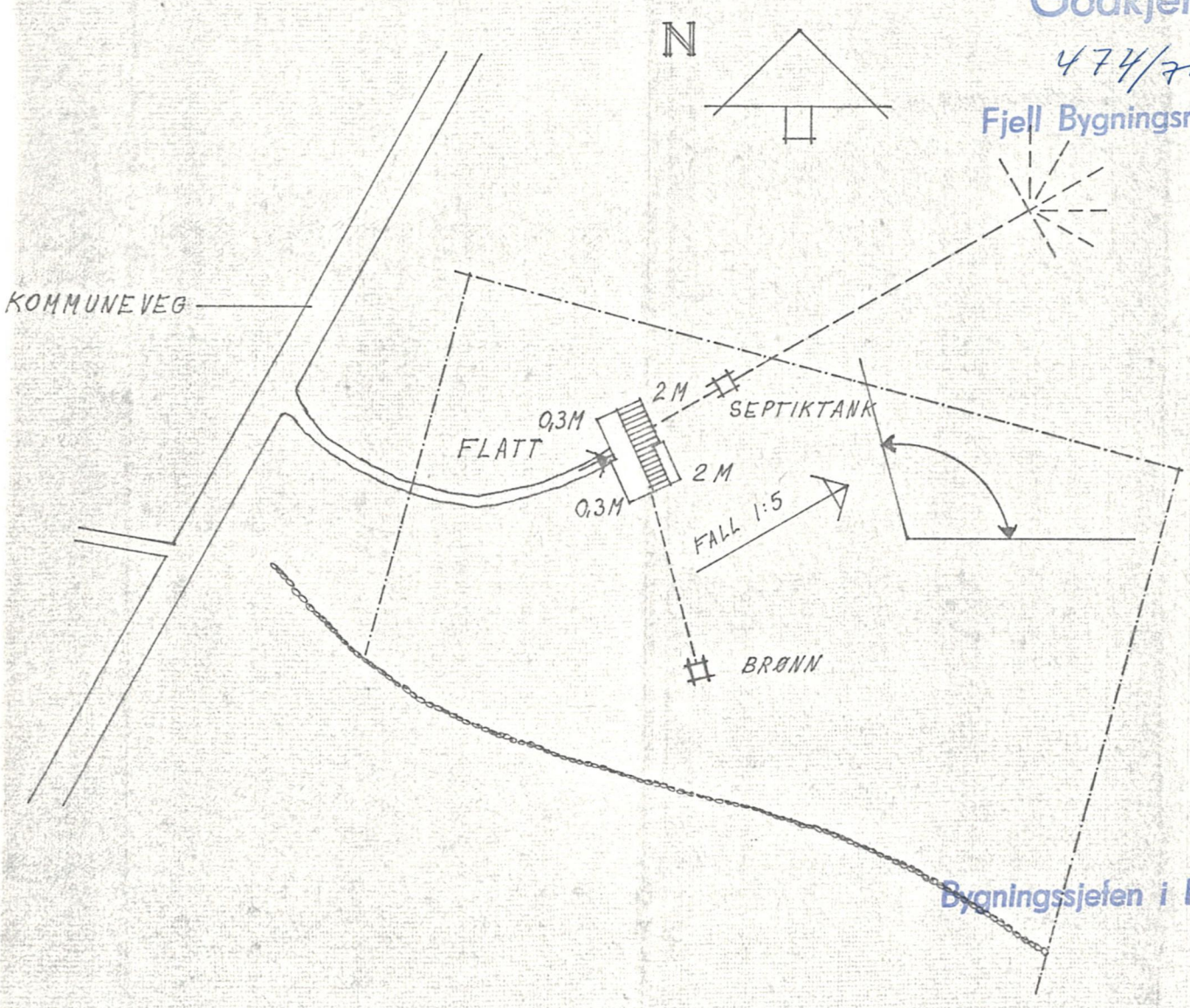
navn ...HR. KNUT HENRIK ANGELTVEIT.....

postadresse ...SKÅLEVIK PÅ SOTRA.....

Godkjent

474/71

Fjell Bygningsråd

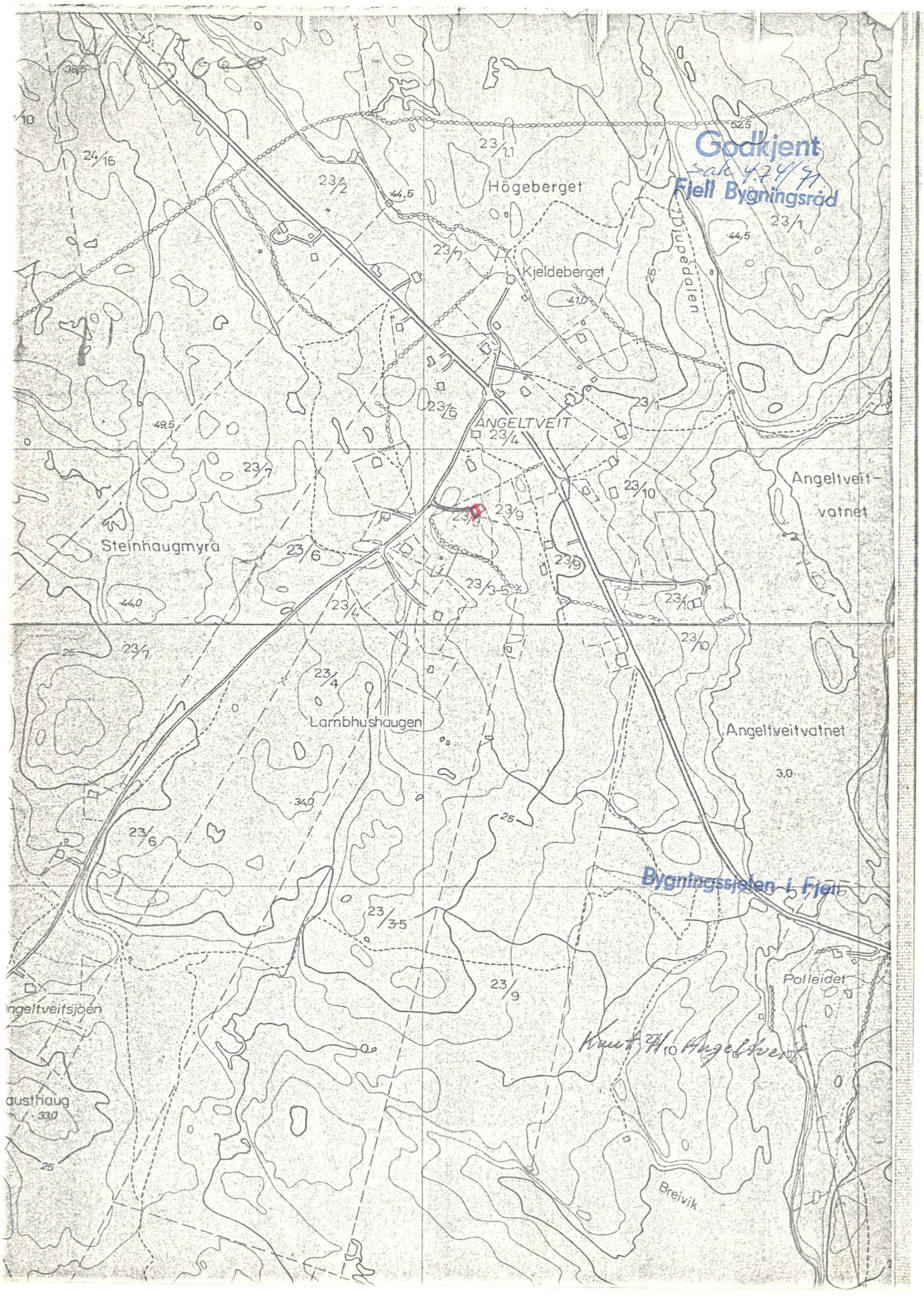


Bygningssjefen i Fjell

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


Godkjent
Sak 47/71
Fjell Bygningsråd
Bygningssjefen i Fjell
Högeberget
Kjeldeberget
Lippedalen
ANGELTVEIT
23/4
Angeltveit-
vatnet
Angeltveitvatnet
Steinhaugmyra
Lambhushaugen
Polleidet
Breivik
Kaut H 10 Angeltveit

Stempel Fjell Bygningsråd

APPROBASJON

Arbeidsstad	J.nr./sak nr.
Angeltveit	474/71
Kva slag arbeid	**Byggjemeldinga motteken**
Nybygg	15/7-71
Kva slag bygning	**Teikning nr.**
Bustadhus	
Byggherre	
Knut H. Angletveit, Mövik	
Meldar	
Gustav Angeltveit, Mövik	

Byggjemeldinga med vedlagde teikningar og spesifikasjonar vert med dette godkjend i samsvar med bygningslova, byggjeforskriftene, bygningsvedtektene og særskilde føresegner fastsette med heimel i lova, § 3.

Approbasjonen er gjeven under føresetnad av at approbasjonsvilkåra som ligg ved og følgjande særvilkår vert oppfylde:

Vass- og kloakkleidningar skal knytast til off. leidningar når slike vert lagde i området.

Dei godkjende teikningane og spesifikasjonane må ikkje endrast eller fråvikast utan at bygningsrådet har gjeve skriftleg samtykke.

Kontrollerte, byggjetekniske konstruksjonsteikningar og andre spesialteikningar gjeld berre når dei er i samsvar med denne approbasjonen.

Byggjearbeidet må ikkje ta til før byggjesamtykket ligg føre.

Byggjesamtykket kan først gjevast når:

x ansvarshavaren er godkjend
– avgiftene for tilsyn o.l. er betalte
– det ligg føre melding om at veg-, vatn- og klaokkspørsmålet er ordna
– event. byggjeløyve ligg føre
– event. tinglyste fråsegner (jfr. ovanfor) er framlagde
– event. konsesjon på tomten ligg føre

Vidare gjer ein merksam på at:

– røyrleggjararbeidet må meldast til kommuneingeniøren og tilknyting til offentlege vatn- og kloakkleidningar må skje i samsvar med kommunale føresegner.
x utgreiing om konstruksjonar med naudsynte teikningar og utrekningar må sendast inn i 2 eksemplar.
– fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må meldast særskilt.
– approbasjonen gjev ingen rett til elektrisk kraft til oppvarming sjølv om einskilde rom ikkje har omn.

Fjell den 15/10-71

Bygningssjefen i Fjell

M. Aasen

M. Aasen
bygn. sjef

Nr.2283 L.S. Einerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69

Möte i Fjell Bygningsråd den 4. okt. 1971. Sak nr. 474:

Samröystes vedtak:

Bygningsrådet har ingen merknader til oppföring av bustadhus slik det går fram av tilsendte teikningar.
Helserådet sine pålegg må fylgjast. Vass- og kloakkleidningar skal knytast til off. leidningar når slike vert lagde i området.
El. verket må kontaktast for det som gjeld framföring av el. straum.

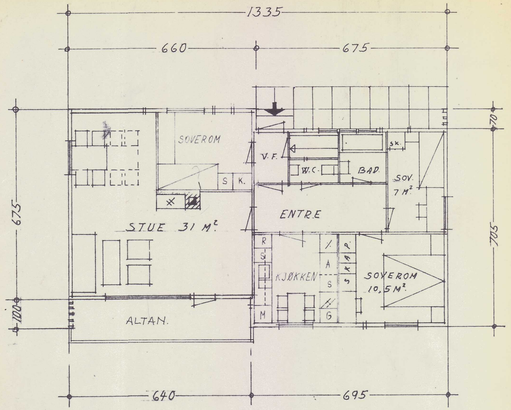
Fjell Bygningsråd, den 15. okt. 1971.

M. Aasen

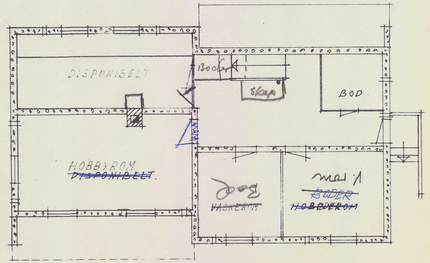
M Aasen
bygn. sjef

Bygningssjefen i Fjell

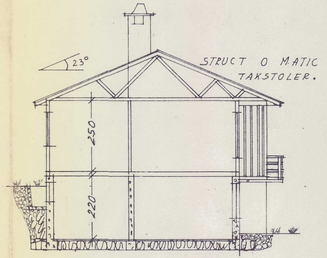
Nr. 2284 Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.



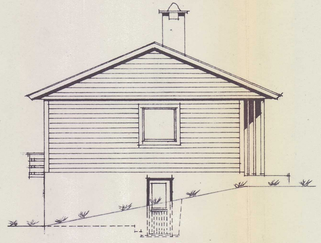
1. ETASJE:



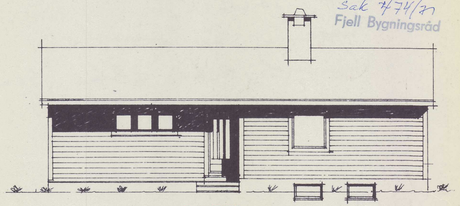
KJELLER:



SNITT:



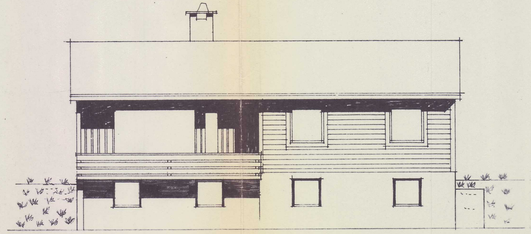
NORD



VEST



SYD



ØST

Godkjent
Sak 474/71
Fjell Bygningsråd

Bygningssjefen i Fjell

FB

HUS NR. 120A + MEDRANG

A.S FLORVAAG BRUK · 5001 BERGEN
POSTB. 171 · VALKENDG. 4 · TELF. 31620

BYGGHERRE: Hr KNUT H. ANGELTVEIT

PLANER, SNITT OG FASADER

TEGN. NR.	1
DATO	7-7-71
MÅL	1:100
BR.GR.FL.	92 M²
NT. LEIEAR.	55 M²
SIGN.	
RETTET	

Den som bygger etter denne tegning forpliktet seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

Øygarden kommune

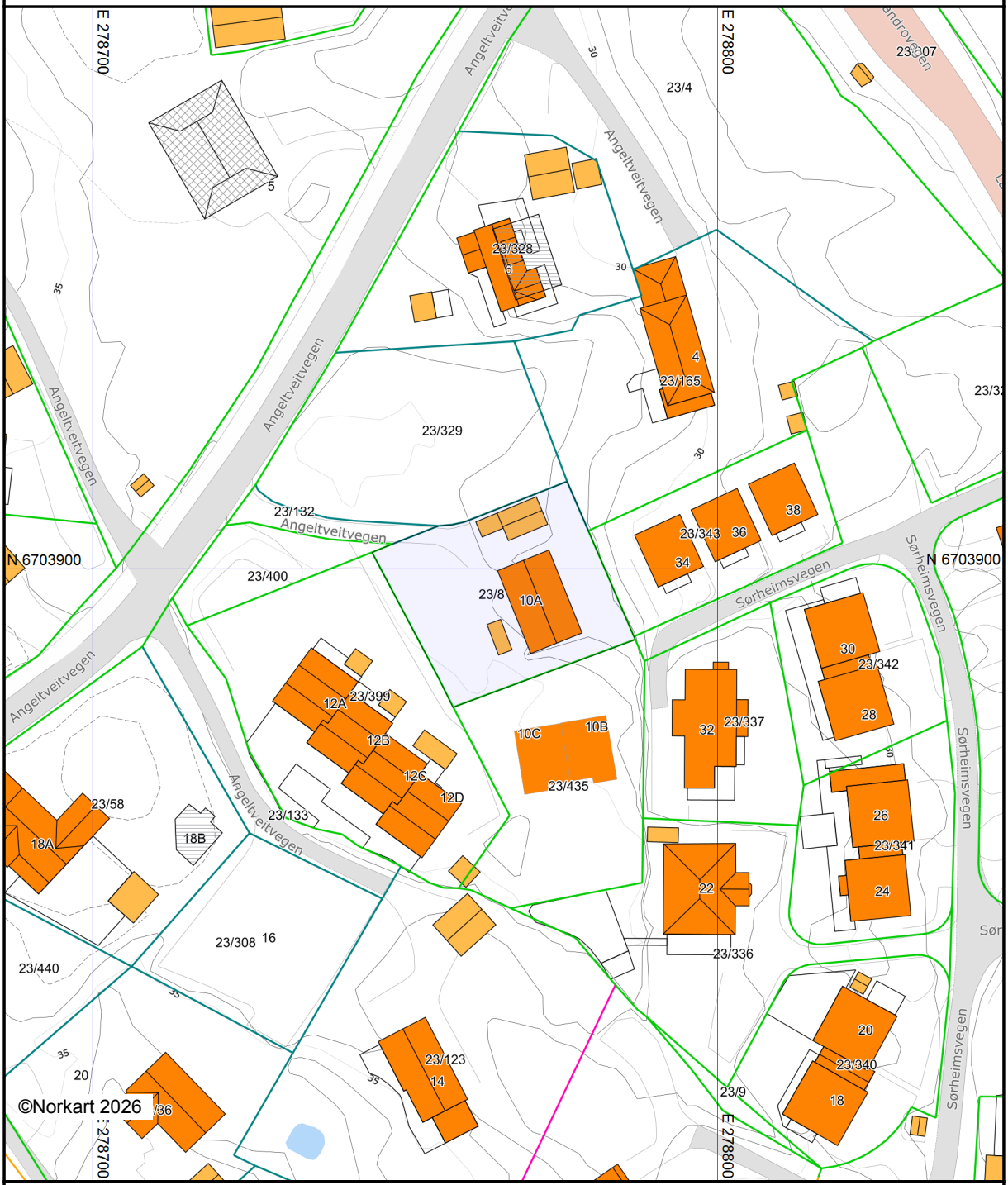
Grunnkart

Eiendom: 23/8
Adresse: Angeltveitvegen 10A
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

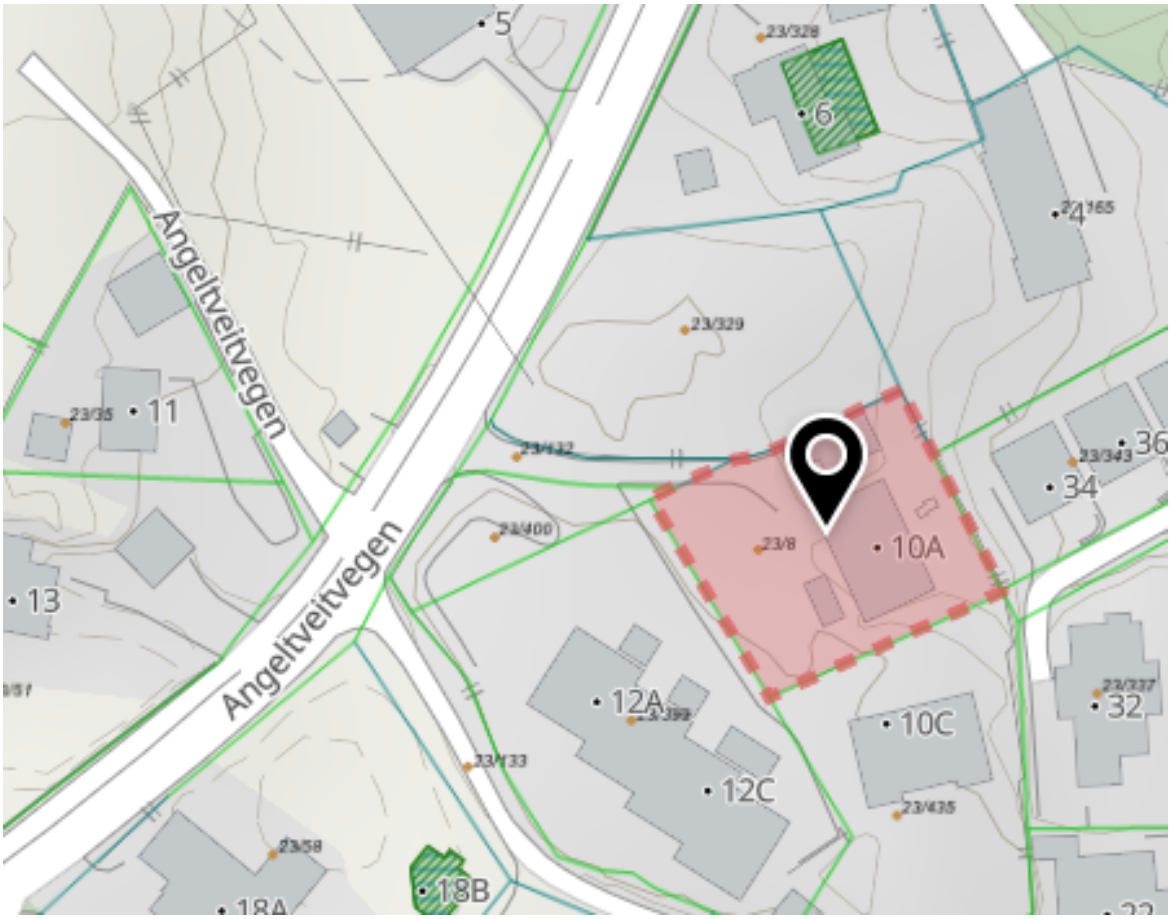
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

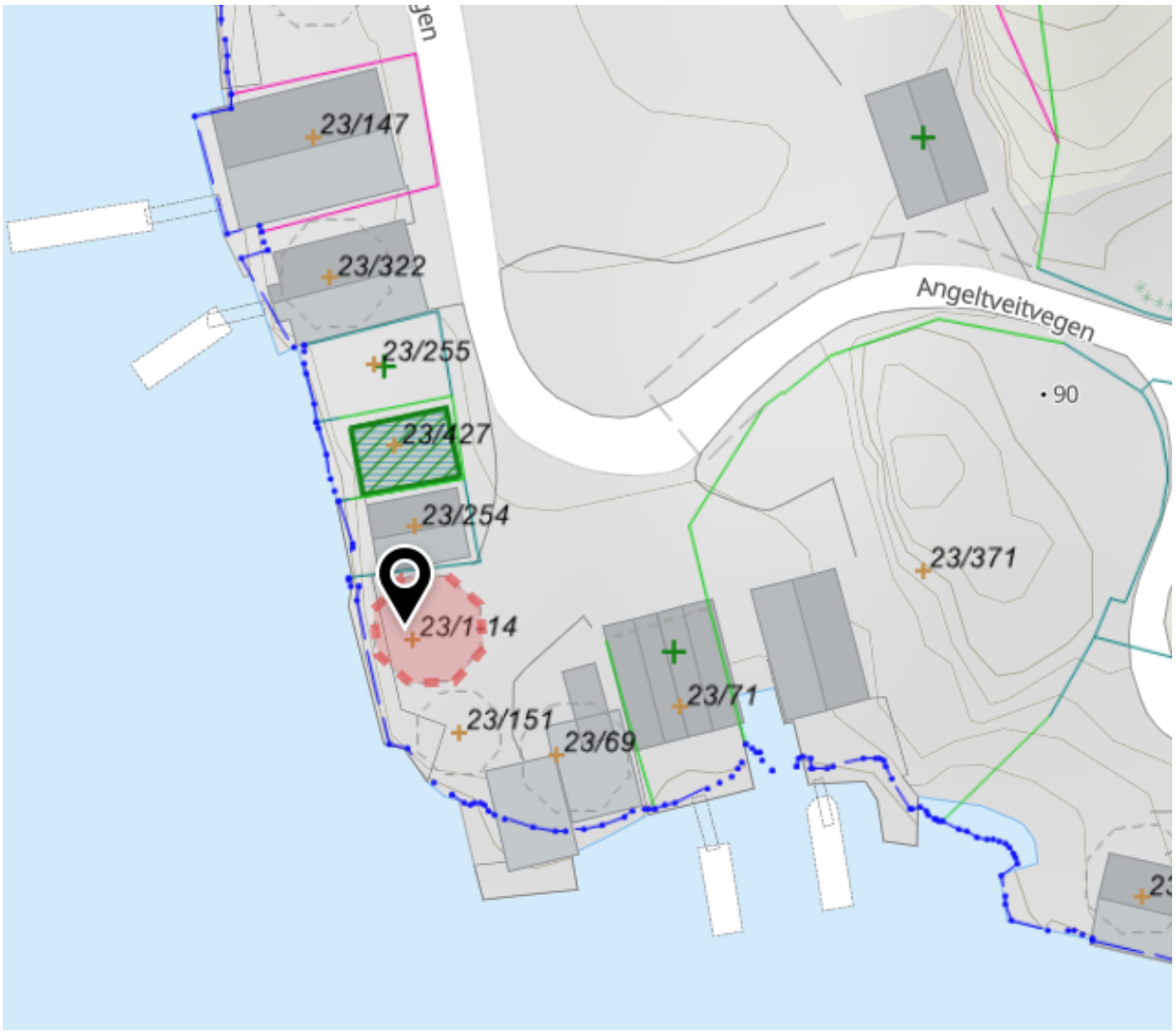
Tilleggsinformasjon for gnr. 23 bnr. 8 i Øygarden kommune

Eigedomen gnr.23 bnr. 8 er etablert etter skylddelingsloven. Når vi søkjer han opp i kartet, ser vi at han er teikna inn i matrikkelkartet som to teigar, ein med god kvalitet på grensene kring bygning:



(denne teigen er registrert i matrikkelen med kvalitet på grensepunkt og grenselinjer)

- og ein teig markert som fellesteig – åttekanta felles for gnr 23 bnr 1-14 (ved kaiområde), sjå kart:



Sjekk med grunnboka og gamle dokument, kva servitutt eller eigedomstype detter er. Er dette eit areal med grensepunkt er det grunneigarene som kan rekvirera oppmålingsforretning for eventuelle grensepunkt.

Les skyldskifte med skildring av eigedomen sine grenser.

Eigar kan rekvirera oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen, som vil utgjera eit nøyaktig areal for eigedomen. Ein sirkel kan vera ein rett og ikkje ein eigedom nødvendigvis.

Generell informasjon for skylddelt eigedom

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til delingsloven kom i 1980. Seinare kom matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Ved frådeling etter skylddelingslova vart grensepunkta merka i marka. Plassering av grensemerka og grenseforløpet vart deretter berre tekstleg skildra i skylddelingspapira. Skylddelinga inneheld ikkje kart.

Eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinnmålt ved kartforretning etter delingsloven eller oppmålingsforretning etter matrikkelloven, har stort sett **unøyaktig plassering og areal** i kartet.

Nokre eigedomar kan ha eitt eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av dårleg nøyaktigheit. Til dømes dersom det er halden oppmålingsforretning over ein naboeigedom. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Plassering av grenser og oppgitt areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før alle grensepunkt er oppmålt og matrikkelført, basert på ei oppmålingsforretning.

Fram til ein skylddelt eigedom er oppmålt ved ei oppmålingsforretning, er det skylddelingsdokument med skildring av grensene som gjeld, ikkje plasseringa som ein ser i kartet.

Skyldskiftet kan tingast hjå:
Eiendom | Kartverket.no
eller
Arkivverket. Rettleiing: Veiledning til tinglysinger og jordskiftesaker - Digitalarkivet

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til Jordskifterettane.

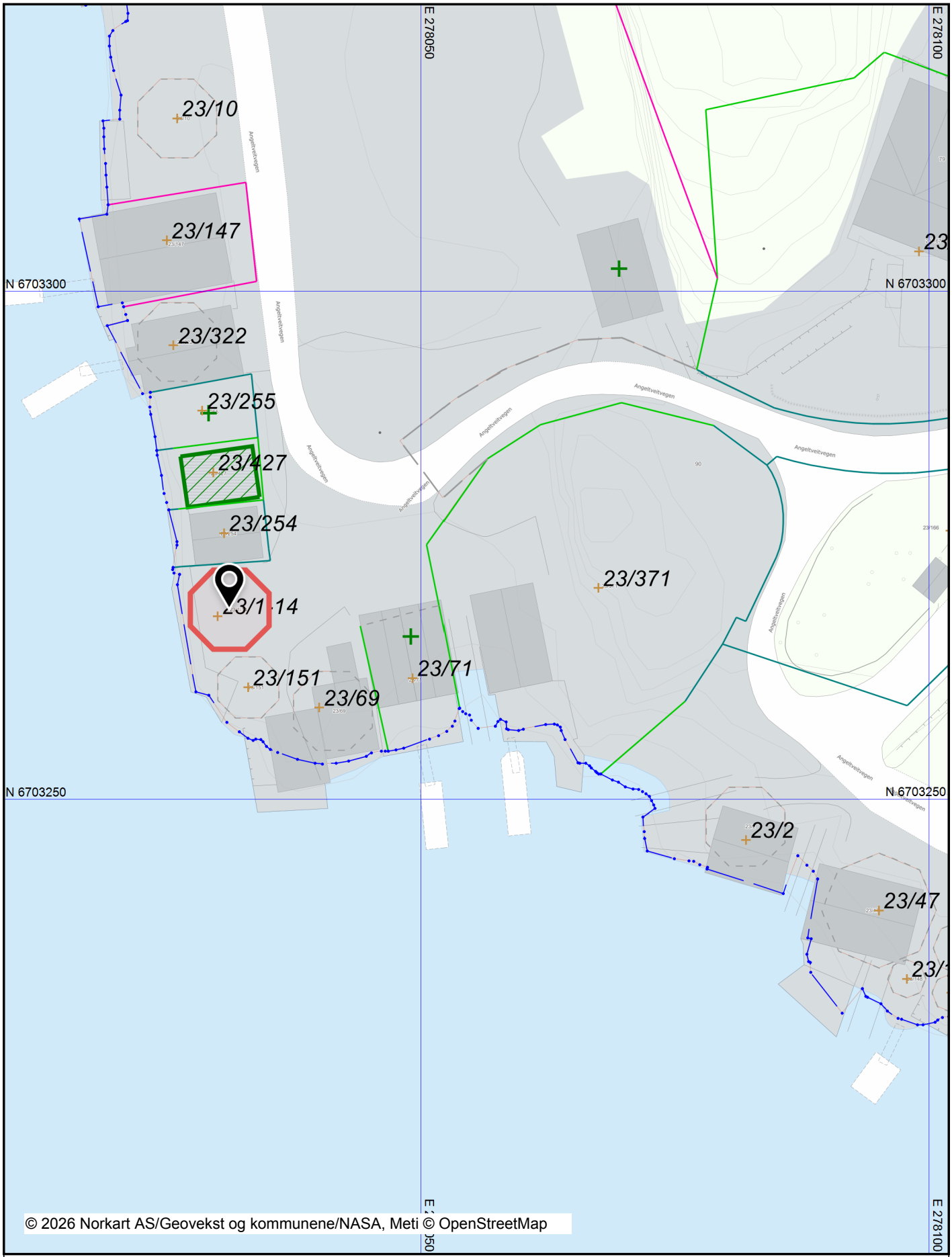
Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene:
Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no
eller
Påvising/klarlegging av eksisterande eigedomsgrense - Øygarden kommune

Send til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no

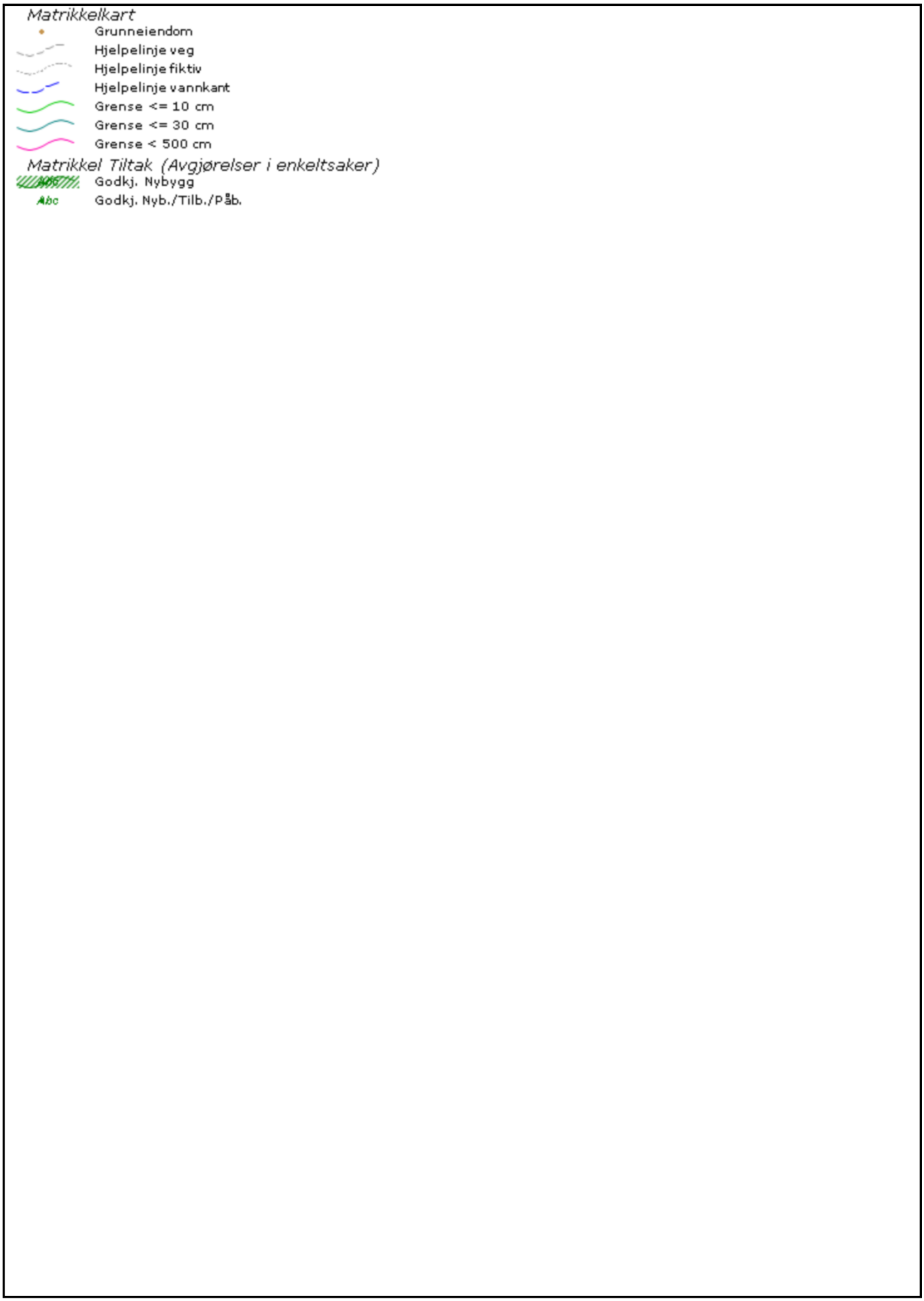
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



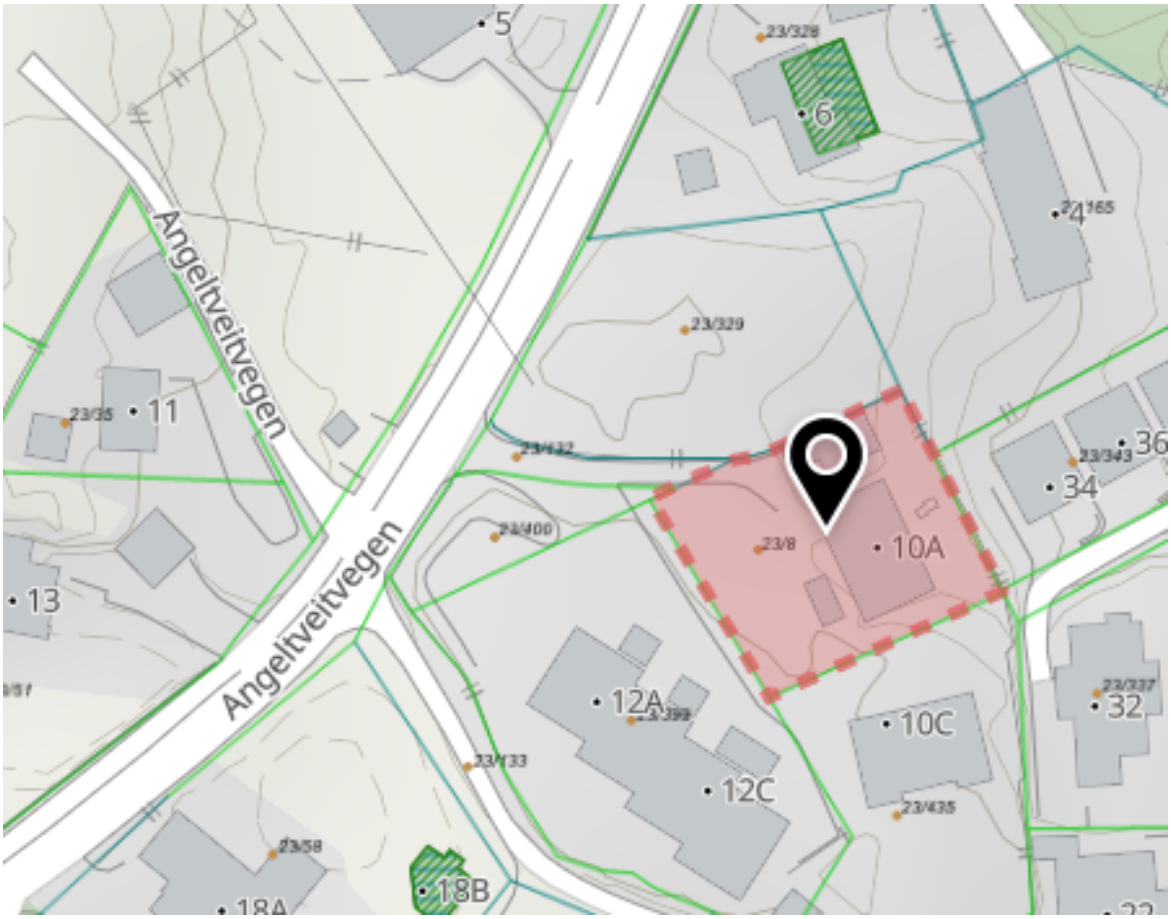
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



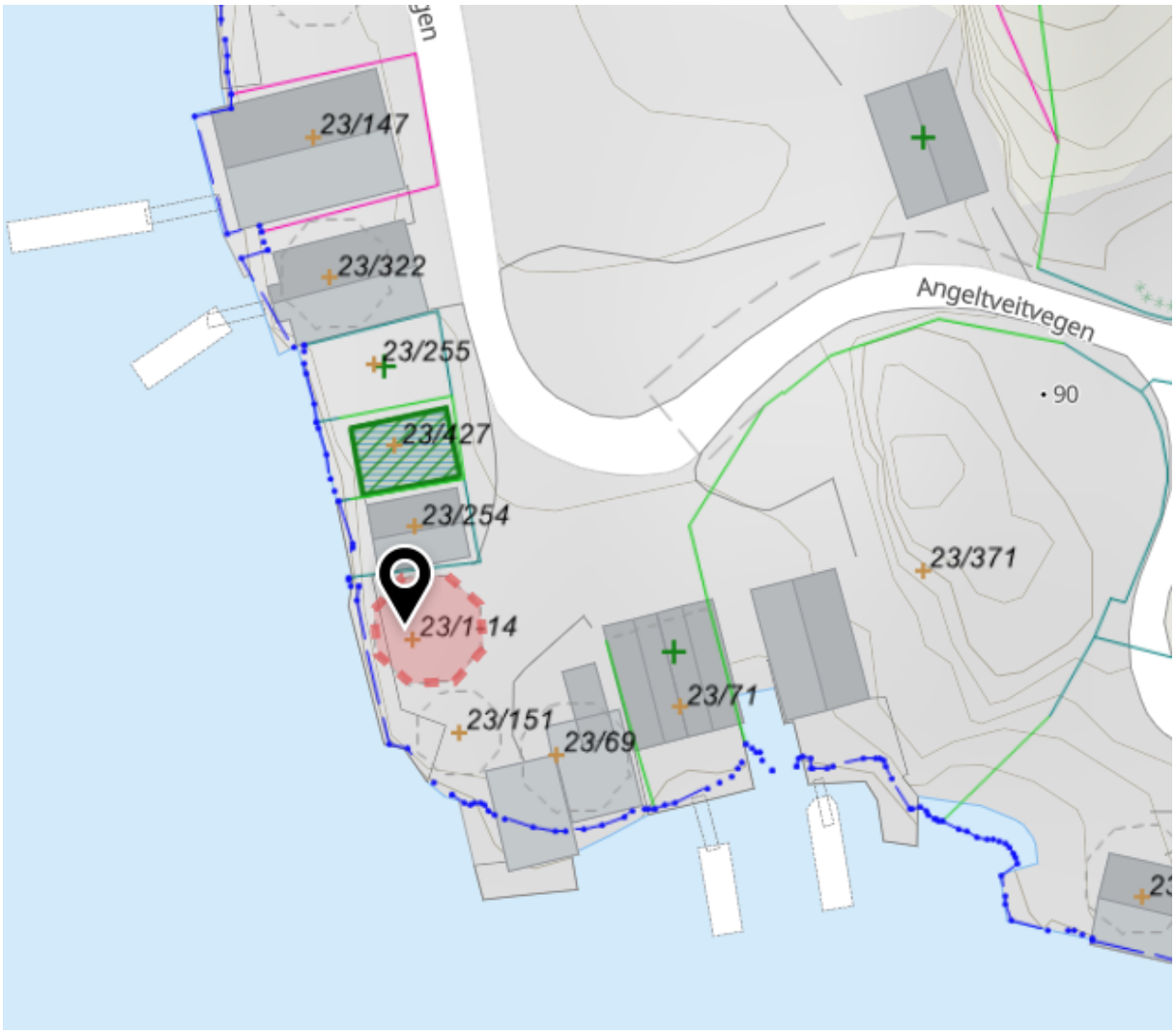
Tilleggsinformasjon for gnr. 23 bnr. 8 i Øygarden kommune

Eigedomen gnr.23 bnr. 8 er etablert etter skylddelingsloven. Når vi søkjer han opp i kartet, ser vi at han er teikna inn i matrikkelkartet som to teigar, ein med god kvalitet på grensene kring bygning:



(denne teigen er registrert i matrikkelen med kvalitet på grensepunkt og grenselinjer)

- og ein teig markert som fellesteig – åttekanta felles for gnr 23 bnr 1-14 (ved kaiområde), sjå kart:



Sjekk med grunnboka og gamle dokument, kva servitutt eller eigedomstype detter er. Er dette eit areal med grensepunkt er det grunneigarene som kan rekvirera oppmålingsforretning for eventuelle grensepunkt.

Les skyldskifte med skildring av eigedomen sine grenser.

Eigar kan rekvirera oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen, som vil utgjera eit nøyaktig areal for eigedomen. Ein sirkel kan vera ein rett og ikkje ein eigedom nødvendigvis.

Generell informasjon for skylddelt eigedom

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til delingsloven kom i 1980. Seinare kom matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Ved frådeling etter skylddelingslova vart grensepunkta merka i marka. Plassering av grensemerka og grenseforløpet vart deretter berre tekstleg skildra i skylddelingspapira. Skylddelinga inneheld ikkje kart.

Eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinnmålt ved kartforretning etter delingsloven eller oppmålingsforretning etter matrikkelloven, har stort sett **unøyaktig plassering og areal** i kartet.

Nokre eigedomar kan ha eitt eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av dårleg nøyaktigheit. Til dømes dersom det er halden oppmålingsforretning over ein naboeigedom. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Plassering av grenser og oppgitt areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før alle grensepunkt er oppmålt og matrikkelført, basert på ei oppmålingsforretning.

Fram til ein skylddelt eigedom er oppmålt ved ei oppmålingsforretning, er det skylddelingsdokument med skildring av grensene som gjeld, ikkje plasseringa som ein ser i kartet.

Skyldskiftet kan tingast hjå:
Eiendom | Kartverket.no
eller
Arkivverket. Rettleiing: Veiledning til tinglysinger og jordskiftesaker - Digitalarkivet

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til Jordskifterettane.

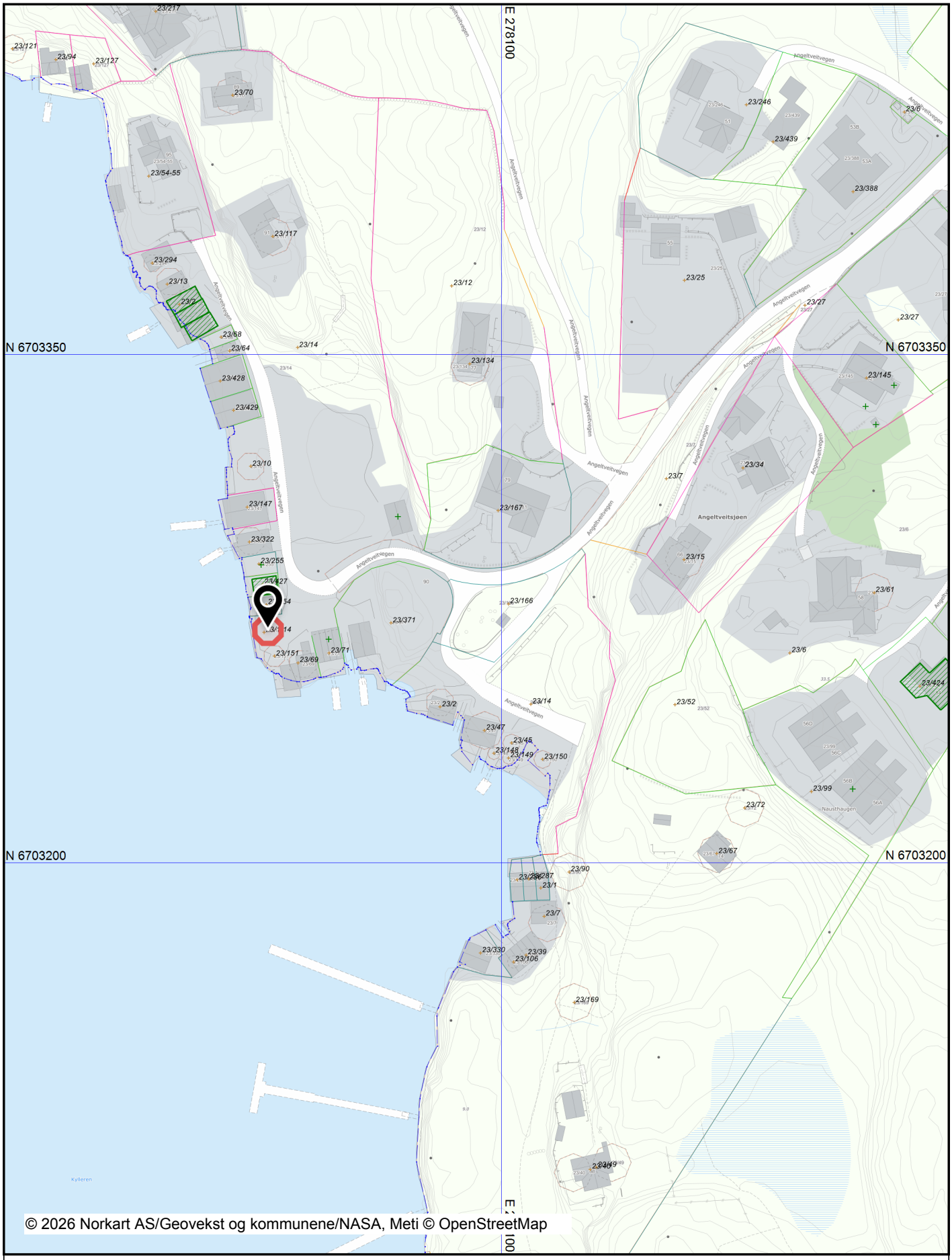
Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene:
Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no
eller
Påvising/klarlegging av eksisterande eigedomsgrense - Øygarden kommune

Send til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.06.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

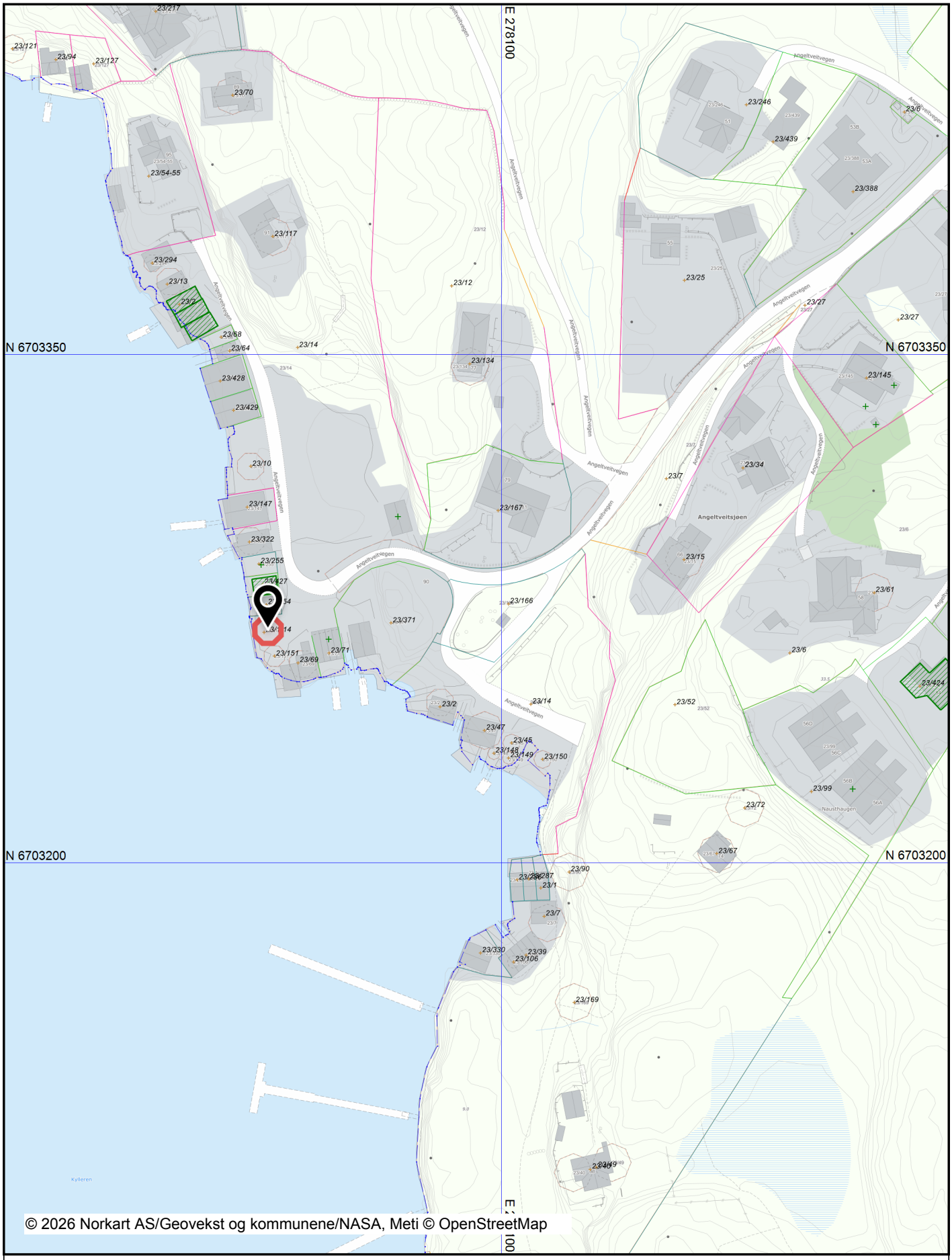
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.06.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

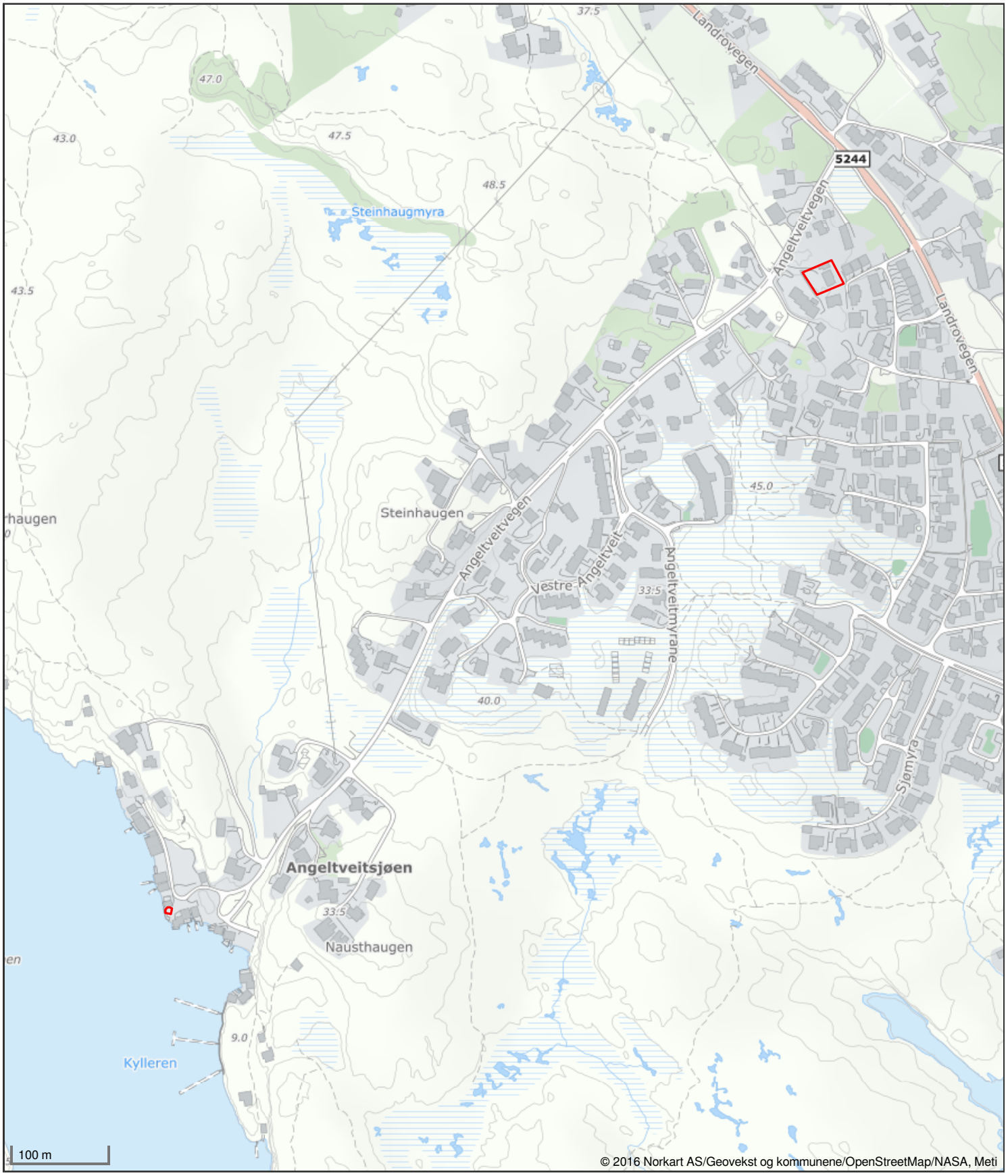
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 23/8//

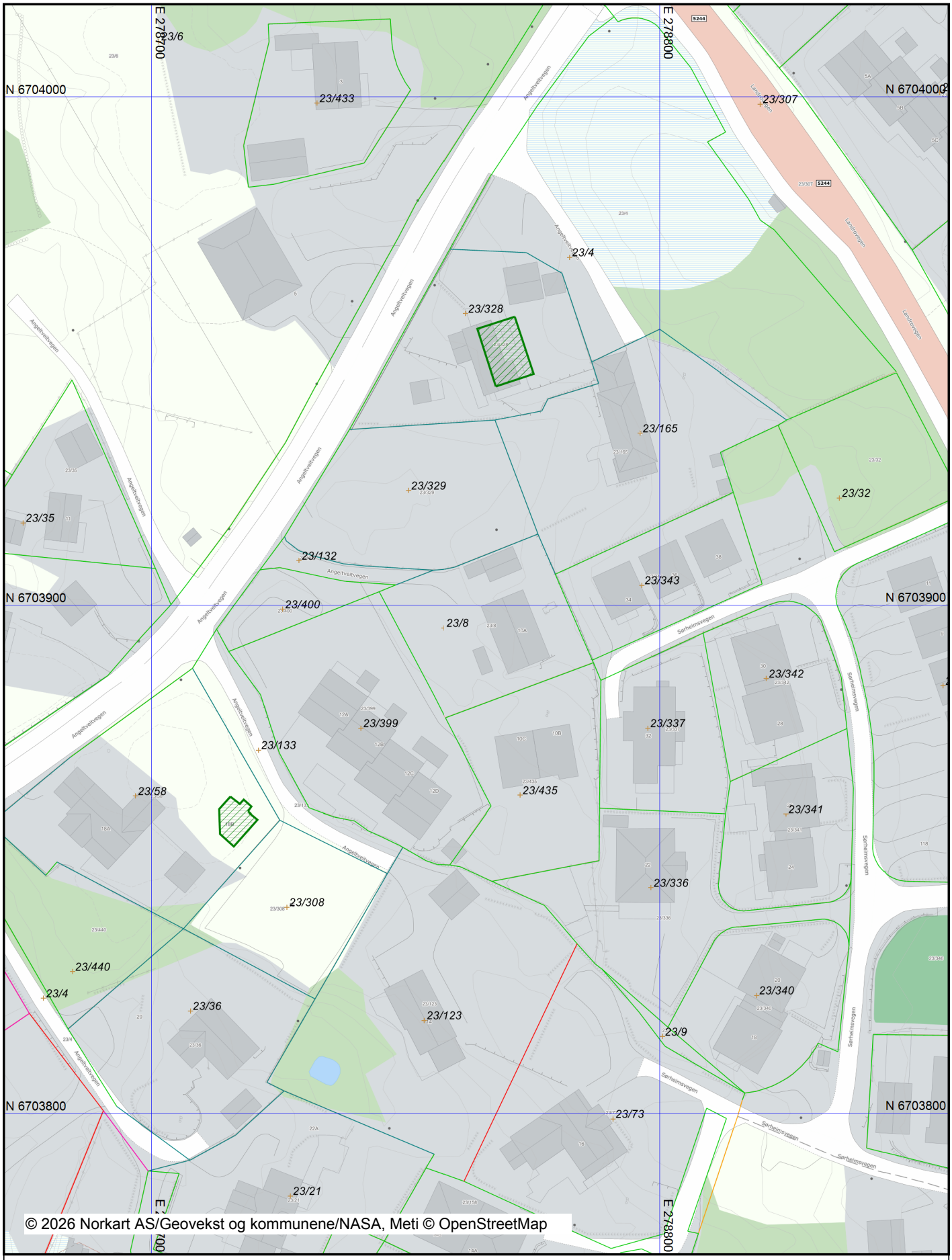


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

23/8

Dato: 04.06.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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

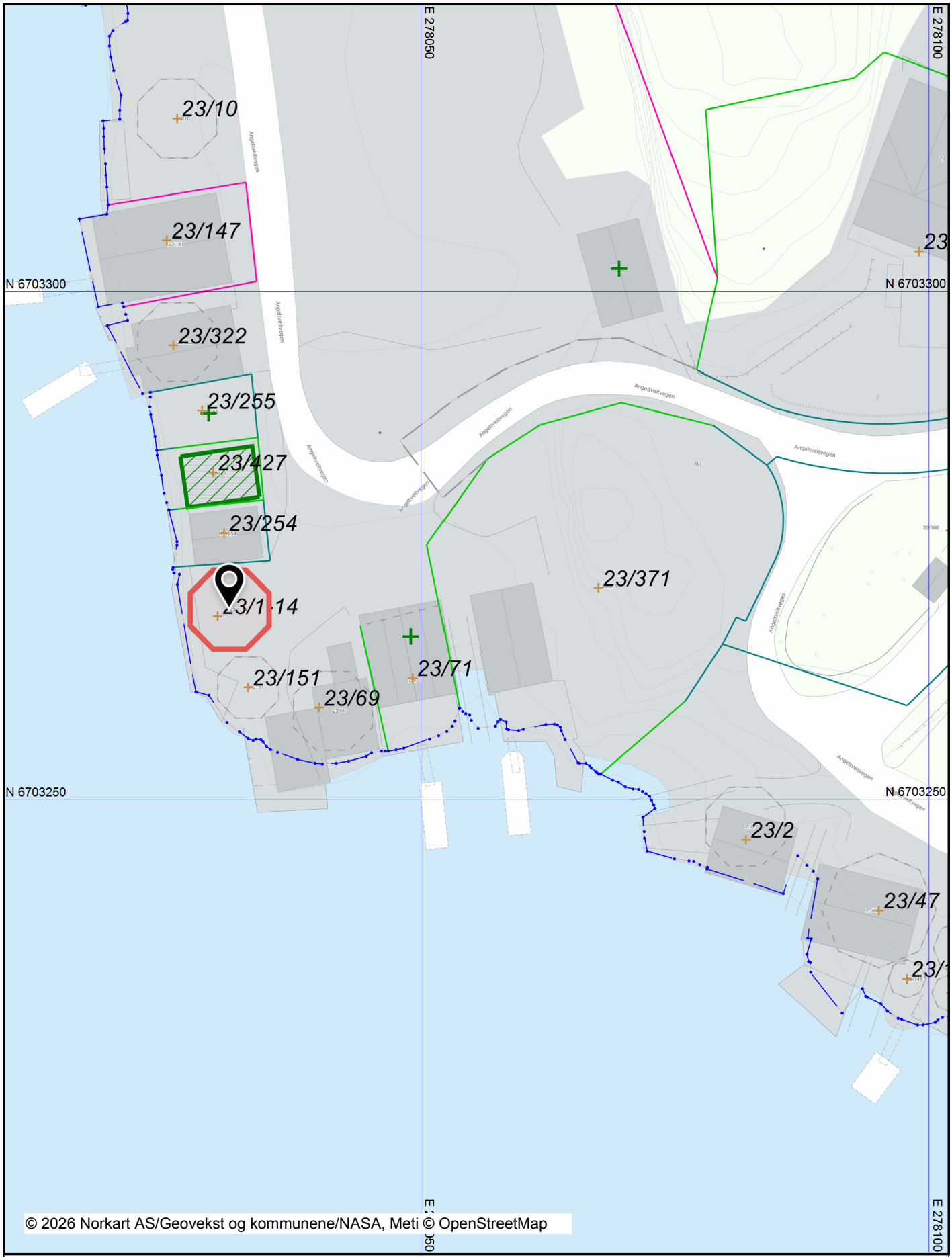
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



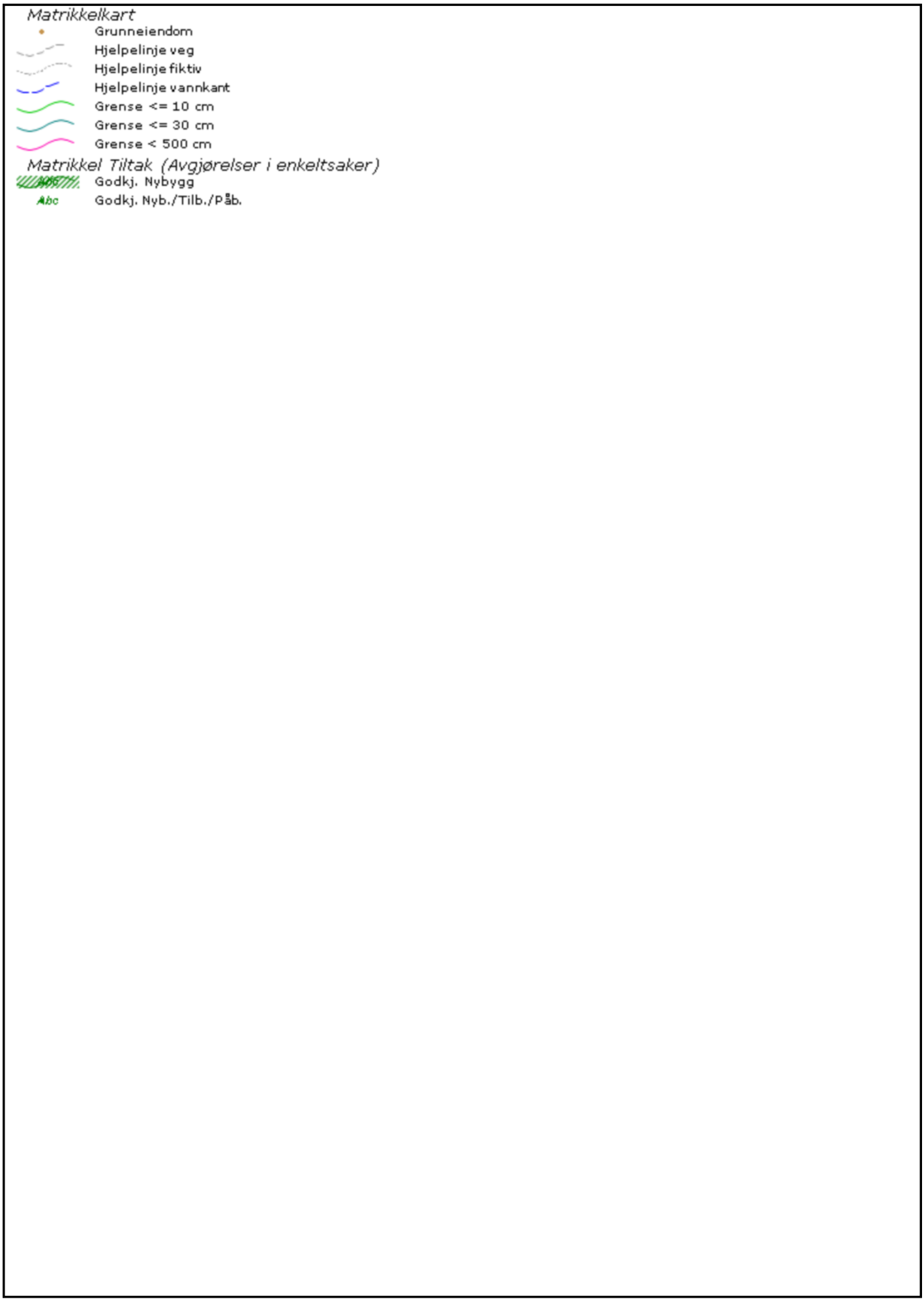
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 23/8//

Teig 1 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

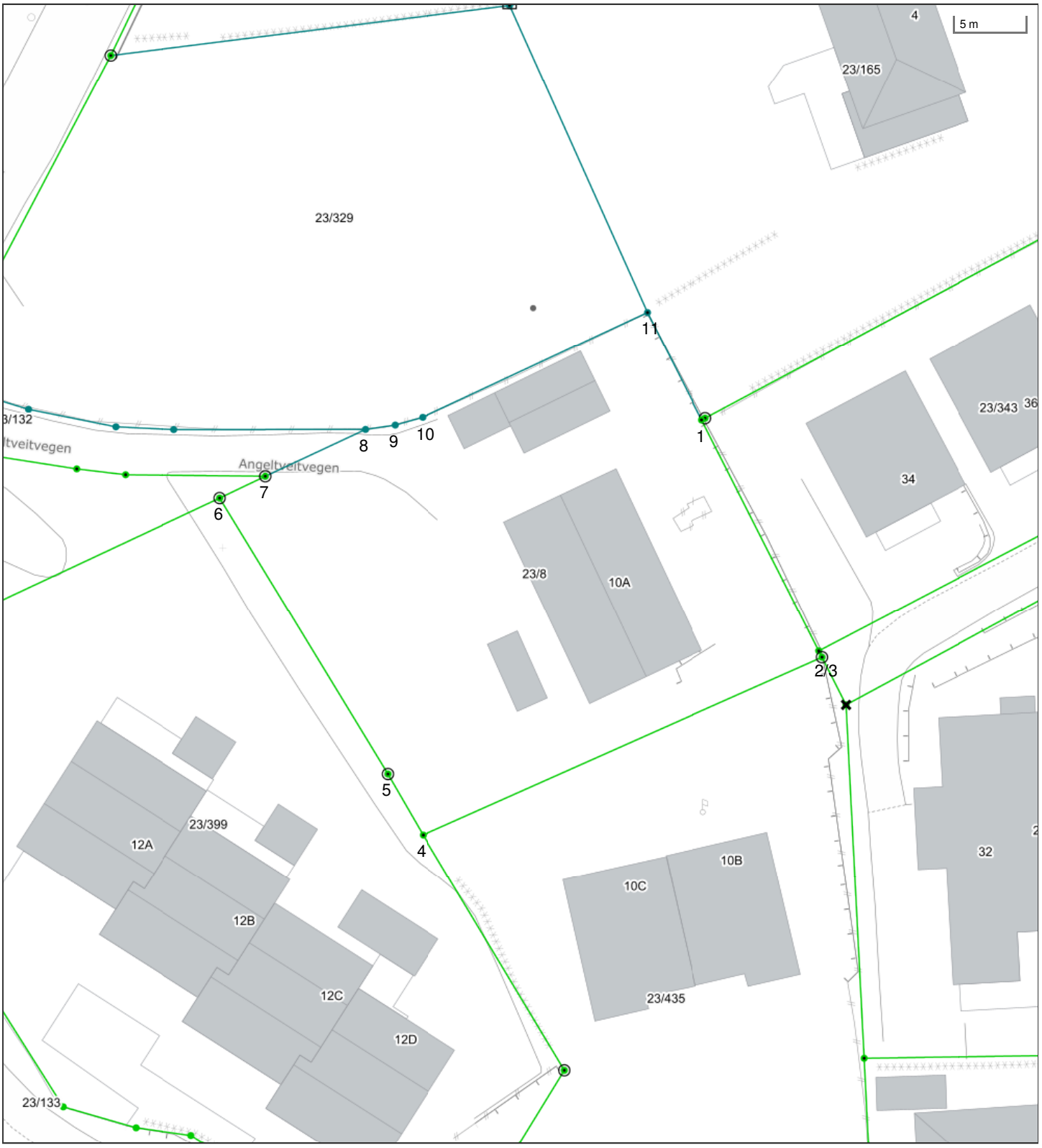
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	49,90 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6703268	**Øst**	278030	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6703272,54	278029,57	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	884,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6703895,51914	**Øst**	278757,514522	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6703906,1	278779,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
2	6703889,18	278786,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,43	
3	6703888,714	278786,872	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,51	
4	6703877,87	278757,728	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,10	
5	6703882,34252399	278755,480763835	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,01	
6	6703902,65593384	278744,724382377	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,99	
7	6703904,00341088	278748,062117252	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,60	
8	6703906,89	278755,38	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	7,87	
9	6703907,07	278757,51	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	2,14	
10	6703907,5	278759,5	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	2,04	
11	6703914	278775,96	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	17,70	

Produktet ble levert uten dokumenter.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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