DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordresjøvegen 58

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT ENEBOLIG

Nordresjøvegen 58, 5419 Fitjar



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
7 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

Takstmann
Bjarte Litlabø
Litlaboveien 270
5417 Stord
blitlabo@gmail.com
Tlf: 41212244

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:61, Bnr: 282
Hjemmelshaver:		Kari Bjørndal
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		898 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Boligbebyggelse iht reguleringsplan
Offentl. avg. pr. år:		ca 20000
Forsikringsforhold:		Ikke kjent
Ligningsverdi:		Ikke kjent
Byggeår:		1998

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	4.5.26
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys, 8 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler utvendig og innvendig
Oppdragsgiver:	Kari Bjørndal
Tilstede under befaringen:	Takstmann Bjarte Litlabø
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med natursteins murer, hellebelagt uteområde, asfalt, plen og treplattinger
Eiendommen ligg lunt til og har flott utsikt over sjø og gode solforhold.
Kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg og fitjar sentrum med alle fasiliteter.

Det er medfølgende ubebygd naust tomt ca 50m i fra eiendommen. Det er etablert flytebrygge med plass til båt ved naust tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fast grunn.
Støpt betong plate på mark og betong grunnmur
Yttervegg konstruksjoner over grunn er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Bjelkelag i treverk.
Vinduer med tolags isolerglass i trekarmer. Terrassedør og ytterdører i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltaks konstruksjon av takstoler, taket er tekket med undertak, lekter, rekter og betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og i god teknisk stand.
Det er noe vedlikeholdsarbeider utvendig på to vinduer og noe skadet kledning på ark og ved balkong.

Innvendig er det noe bruksmerker på overflater og baderom i 2.etasje er noe slitt

ANNET:

OPPVARMING:
-Ildsted i stue og på kjøkken
-Varmekabler i deler av entre, bad og vaskerom.
-Elektriske panelovner

TAKHØYDER:
-1.etasje 2,389m
-2.etasje skråtak med høy himling

PLANAVVIK:
-1.etasje +-5mm
-2.etasje +-5mm

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok og eiendomsverdi

EIERSKIFTERAPPORT™

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

VEGGER:
-Furupanel på alle vegger
TAK:
-Furupanel i himlinger
GULV:
-Furugulv i alle oppholdsrom.
-Fliser i del av entre

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og panel på vegger. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask
Bad med keramiske fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger. Dusjsoner med glassvegger og garnityr, innredning med heldekkende vask og blandebatteri. Gulvstående toalett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer utført etter bygggeår:
-Garasje ca år 2000
-Ny port og åpner i garasje 2017
-Nytt toalett på bad i 1.etasje i 2017
-Nytt ildsted i stue fra 2011
-El billader fra 2023
-Ny motor i villavent avtrekk fra 2017
-Ny platetopp i 2014
-Ny vask kjøkken 2020
-Ny puss på pipe i 2021
-Nye sprosser og vinduslister på en del vinduer i 2025
-Vask av utvendig tak 2025
-Skifer og murer ved inngangsparti

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	92	5		
2.etasje	72			4
SUM BYGNING	164	5		4
SUM BRA	169			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		24		
Garasje 2.etasje		20		
Eldhus/utestue		20		
SUM BYGNING		64		
SUM BRA	64			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:
1.etasje:
-Entre
-Hall
-Bibliotek/tv stue
-Stue
-Kjøkken
-Bad
-Vaskerom
2.etasje:
-Bad
-Soverom x4
-Loftstue
-Bod

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e:
-Utvendig vedbod.
Frittstående bygninger:
-Garasje
-Eldhus/utestue

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser.
Gulvarealer i 2.etasje er målt til 89kvm
Gulvarealer i 2.etasje garasje er målt til 30kvm

Plattinger på mark er ikke oppmålt

GARASJE / UTHUS:

Garasje fra ca år 2000 med støpt ringmur, Bindingsverk vegger i treverk med liggende kledning utvendig. Saltak med utvendig betong takstein.
Garasje har innredet loftsrom
Eldhus i fra 2021 med peis og bakerovn. Bygget på støpt plate med bindingsverk yttervegger med royalimpregnert kledning, vinduer i treverk, og saltak av treverk med utvendig minster betong takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

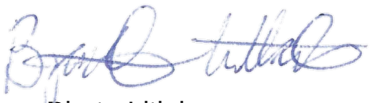
---

Ansvarlig for rapporten:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

11/05/2026



Bjarte Litlabø

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering på faste masser av fjell. Synlig fjellformasjon rundt bygning. På befarings dagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Betong grunnmur er synlig på 2/3 deler av hus. Det er ikke oppdaget sprekker eller svakheter på synlig mur
Drenering av taknedløp i eget system i grunn.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er fall bort i fra bygning på alle sider.
Ingen bygningsdeler under grunn

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk i treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning med musebånd

---

Merknader:

Det er registrert sprett råteskade på kledning. Det er råteskade på lister til vindu på balkong i 2.etasje og på kledning på ark. Enkelte mindre skader på vegg mot sør.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med to lags isolerglass i trekarmer i fra byggeår.
Terrassedør i tre i fra byggeår
Malt ytterdør og biingangsdør

Furu innerdører.

Merknader:

Det er montert på nye sprosser og glass lister utvendig på en del vinduer i 2025
Vinduer i ark har skader og det er påvist et punktert glass.
Det er ikke observert flere punkterte glass på befaringen. Punkterte glass kan allikevel forekomme, for å avdekke
punktert glass kreves rett lys og temperatur.
Det er påvist påbegynt råteskade på balkongdør i 2.etasje.

Innerdører er stedvis noe trege og kan trenge justering.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Takkonstruksjon av takstoler virker til å være i god stand.
Ingen fukt eller råteskade funnet ved inspeksjon på tilgjengelige plasser på kott
Lufting og ventilering av undertak er synlig på kott
Betong takstein med underliggende sutaksplater, lekter og rekter fra byggeår.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1998
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutaksplater, lekter og rekter.
Betong takstein fra byggeår som er rengjort i 2025
Skorstein i lettklinker betong med utvendig murpuss fra 2021

Merknader:

Det er ikke montert snøfangere på boligen selv om dette var krav i byggeår.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet i byggeår.
Tilkomst til kott via dør på bad

Ingen tegn på lekkasjer i gjennomføringer.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Balkong i 2.etasje med tredekke og rekkverk i tre.
Platting på mark i 1.etasje. med tredekke

Merknader:

Rekkverkshøyde er målt til 0,9m. Dagen krav til rekkverk er på 1,0m.
Deler av tredekke og underliggende konstruksjon er skiftet ut senere år i følge eier.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling.
Utslagsvask med blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekk via villavent løsning

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg
Fall er målt til 20mm fra høyeste punkt på gulv til topp sluk.
Topp tettesjikt er målt til 30mm
Terskel høyde er målt til 50mm over sluk

Merknader:

Det er påvist stedvis motfall på gulv og steder evt lekkasjevann ikke renn til sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av vinylbelegg med klemring i sluk og oppbrett på vegg

---

Merknader:

Alder på tettesjikt er grunnlag for tilstandsgrad



7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger i dusjsone og panel på resterende vegger.
Panel i himling
Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Gulvstående toalett.

Merknader:

Det mangler stedvis tettemasse mellom fliser og baderomsplater i dusjsone.
Innredning er i fra 2017



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis
Fall er målt til 20mm fra høyeste punkt på gulv til topp sluk.
Topp tettesjikt er målt til 20mm
Terskel høyde er målt til 35mm over sluk

Merknader:

Det er stedvis motfall på gulv og steder evt lekkasjevann kan samle seg.
Lokalt fall rundt dusjsone
Topp tettesjikt er lavt i forhold til dagens krav

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Synlig membran i sluk av plast.
Fukt kontrollert med hulltaking i tilstøtende vegg uten tegn til fukt

---

Merknader:

Tettesjikt mangler dokumentasjon og 50% av forventet levetid er brukt opp.



7.3 Bad 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger i dusjsone og ved badekar. Panel på resterende vegger og tak
Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Gulvstående toalett og badekar.
Avtrekk via villavent løsning

Merknader:

Det er påvist avvik i dusjsone. Det mangler tettemasse mellom plater og sokkelflis, og det er påvist påbegynt skade i plate.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med fall til to sluker
Det er målt fall fra høyeste punkt på gulv til sluk på 20mm
Topp tettesjikt er målt til 25mm
Terskel høyde er målt til 30mm over sluk

Merknader:

Det er stedvis motfall på gulv og steder der evt lekkasjevann kan samler seg.
Det er påvist sprekker i fuger i dusjsone



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Synlig membran i sluk av plast.
Fukt kontrollert med hulltaking i tilstøtende vegg uten tegn til fukt

Merknader:

Tettesjikt mangler dokumentasjon og 50% av forventet levetid er brukt opp.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1998

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

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

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

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

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

Furu kjøkken i fra byggeår med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket vask og blandebatteri.
Integrert steikeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin
Ventilator med avtrekk til villavent

Merknader:

Det er montert ny vask, blandebatteri og oppvaskmaskin i 2020 og ny platetopp i 2014.
Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Noe bruksmerker er påvist på overflater.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1998
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg av rør i rør fra byggeår med samlestokk på vaskerom. Ingen skap på samlestokk
Avløp i plast er synlig på bad og kjøkken

Merknader:

Kontrollert synlige rør og koblinger uten avvik.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på ca 200l i fra 1998 plassert på vaskerom med sluk

Merknader:

Alder på bereder er over 20år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2005

Varmepumpe fra ukjent årstall er ikke i funksjon og må skiftes ut.

Merknader:



TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1998

Anlegget ble sist fornyet i 2017

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer. Villavent avtrekk fra bad,vaskerom og kjøkken.
Ingen ventiler i vegger

Merknader:

Det er manglende ventiler for tilluft i oppholdsrom. Det er krav til ventiler i oppholdsrom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1998

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap på vaskerom med automatsikringer og 15 kurser iht kursoversikt.
Hovedsikring og kombivern
EL billader montert i garasje i 2023.
Nye kurser til platetopp i 2014 og vaskemaskin i 2021
Kurs på 40A til eldhus med egen underfordeling.

Det er ikke kjent at det har vert kontroll av elektrisk anlegg siste 5år
Sikringsskap er oppgradert med enkelte nyere automatsikringer for El bil lader og underfordeling till eldhus
Det er fremlagt samsvarserklæring på installasjon som er utført siste år.

Merknader:

Det er anbefalt med kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte og om det er lenge siden det har vert El kontroll.
Anlegget er visuelt undersøkt på befaringen pga en må ha spesial kompetanse for en fullstendig kontroll av anlegget

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tegninger er fremvist på boligen. Det er et avvik på plantegning i 2.etasje. Det er tegnet inn skråvegg ved balkong på bryst vegg, men denne er bygget bein
Egenerklæring på 9 sider, datert 27.04.26 er fremlagt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 med grunnlag av sprett råteskade på kledning. Vedlikehold og utskifting av råteskadde bord bør utføres innen kort tid for å hindre videre skade.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 med grunnlag av punktert glass og skader på vindu på ark. Balkongdør har påbegynt råteskade i nedre felt. Det er anbefalt utskifting av skadde vinduer og dør innen få år.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 med grunnlag av manglende snøfangere på boligen. Gang partier er ikke beskyttet for nedfall av snø og kan føre til skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 med grunnlag av lavt rekkverk i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk til dagens standard
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av stedvis motfall på gulv. Ved en renovering av rom bør fall forhold rettes opp
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på tettesjikt. Eldre vinylbelegg kan sprekke og føre til utetthet. Det bør jevlig følges med om det oppstår sprekker.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 med grunnlag av manglende tettemasse mellom baderomsplater og fliser. Skader i plater kan oppstå om det ikke lages ny tetting innen kort tid
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av stedvis motfall og lav høyde på tettesjikt. Fallforhold bør utbedres ved en evt renovering av baderom

7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på tettesjikt er over 50% av forventet levetid.
7.3.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 med grunnlag av manglende tettemasse og påbegynt skade i veggplater. Veggplater bør skites ut innen få år.
7.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på membran og manglende dokumentasjon, Tidspunkt for utskifting av tettesjikt nærmer seg.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 med grunnlag av alder på bereder er over 20år og tidspunkt for utskifting nærmer seg. Nøyaktig tidspunkt er vanskelig å si da den kan variere
10.5	Ventilasjon
	TG2 med grunnlag av manglende ventiler for tilluft i oppholdsrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG3 med grunnlag av stedvis motfall på gulv og sprekker i fugemasse i dusjsone. Baderom bør utbedres innen kort tid for å unngå videre skader
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	TG3 med grunnlag av manglende funksjon på varmepumpe
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Nordresjøvegen 58, 5419 FITJAR

27 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordresjøvegen 58	Nordresjøvegen 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden huset var nytt i 1998

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Bjørndal, Kari

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**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt toalett på bad i 1. etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hatlevik Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av glasslister og sprosser hovedsaklig i 1. etasje, men og ved altan i 2. etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fasadefornyeren SA

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Takvask på huset

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnhordland Fasadevask AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2017

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny garasjeport og garasjedør

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Engevik & Tislevoll AS

4.3.6 **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**

1998

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

La ned dreneringsrør rundt huset

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt inn strømkabel mellom eldhuset og huset

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aarskog Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Diverse på kjøkkenet i forbindelse med ny komfyr

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aarskog Elektro AS

10.2.6 **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

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**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Service på ventilasjonsanlegget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugesund Blikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis i stuen i 2011
Steinsenteret Haugesund AS

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61283878

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kari Bjørndal	**2026-04-27**

Identification

Kari Bjørndal

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kari Bjørndal	27/04-2026 15:34:12	BankID OIDC High

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 282	**Kommune:**	4615	Fitjar
Adresse:				
Veiadresse:	Nordresjøvegen 58, gatenr 1210 5419 Fitjar	**Grunnkrets:**	111	Fitjar 6
		Valgkrets:	6	Fitjar
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7050901	Fitjar
		Tettsted:	5061	Fitjar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.11.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	897,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4615/61/282	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1996	Avgiver	4615/61/240	-898,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4615/61/282	898,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordresjøvegen 58	Bolig	180,0	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.07.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	05.08.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.02.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	14672087			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	100,0		100,0			
H02		70,0		70,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	19.12.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.02.2001
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.12.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21856002			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			35,0	35,0			
L01			13,0	13,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	25,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301141734			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

H01	20,0	20,0	20,0	20,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

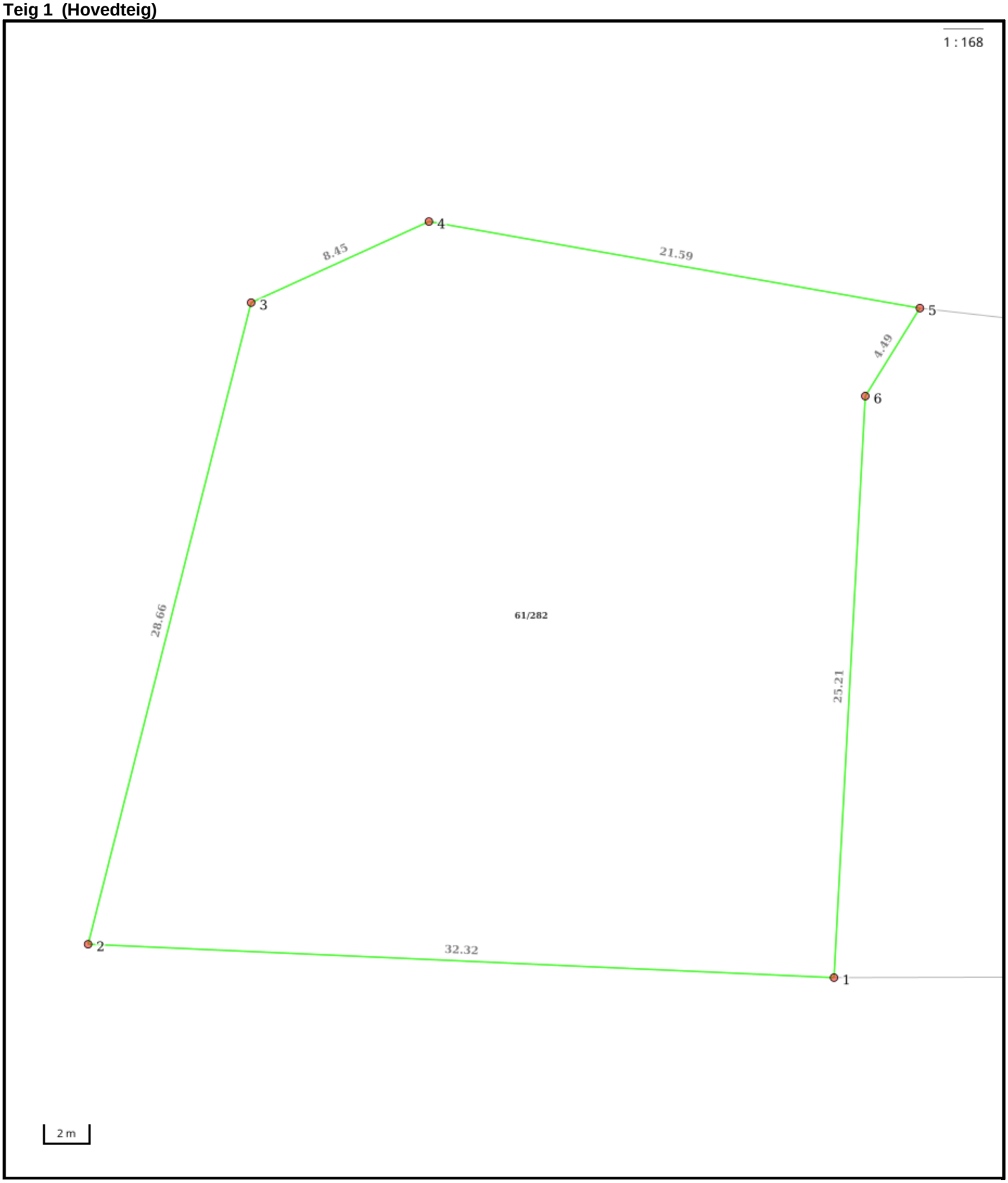
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 897,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 640,26	292 648,11	32,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 647 638,77	292 615,82	28,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 647 667,07	292 620,33	8,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 647 671,26	292 627,67	21,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 647 669,46	292 649,18	4,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 647 665,45	292 647,17	25,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

ambita

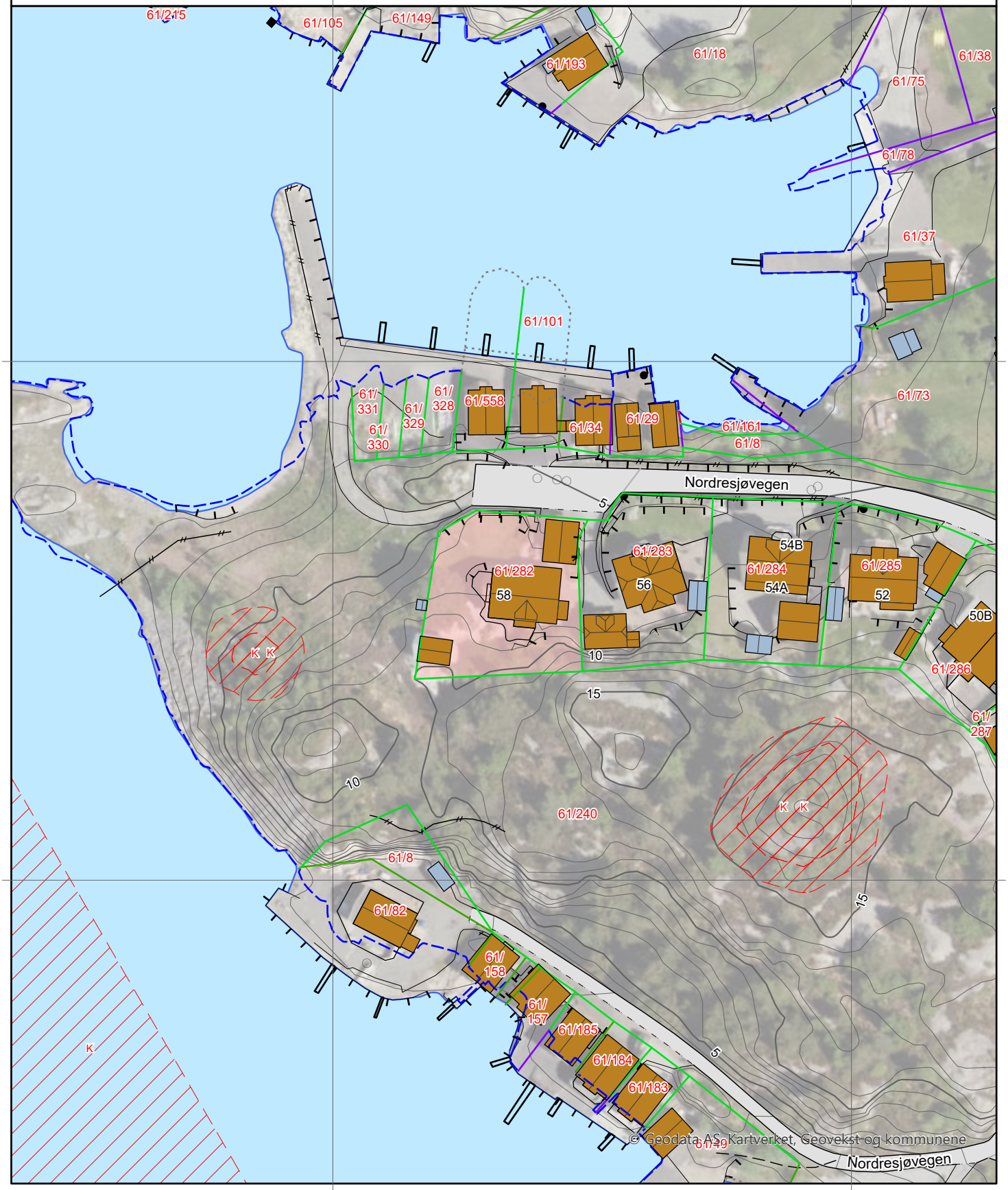
Kommune: 4615 Fitjar
Eiendom: 4615/61/282/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

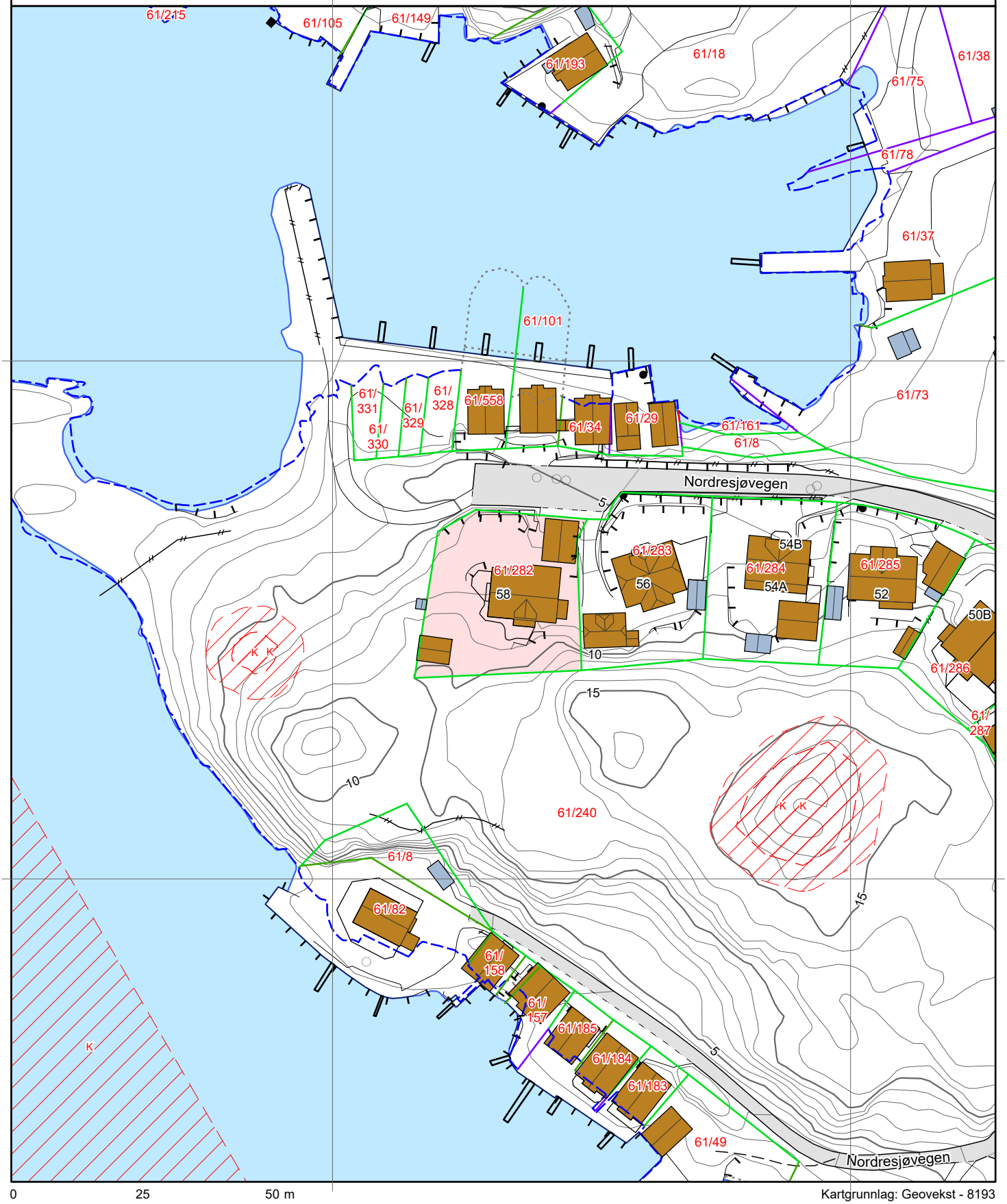
Kommune: 4615 Fitjar
Eiendom: 4615/61/282/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026

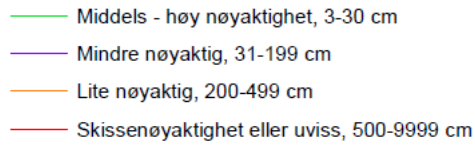


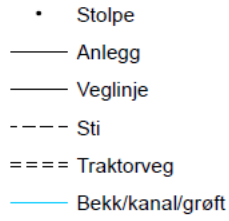
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

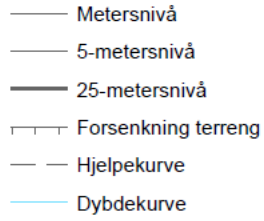


Eiendomsgrenser

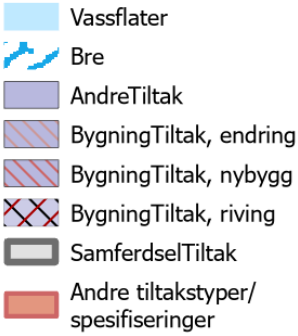




Høydekurver





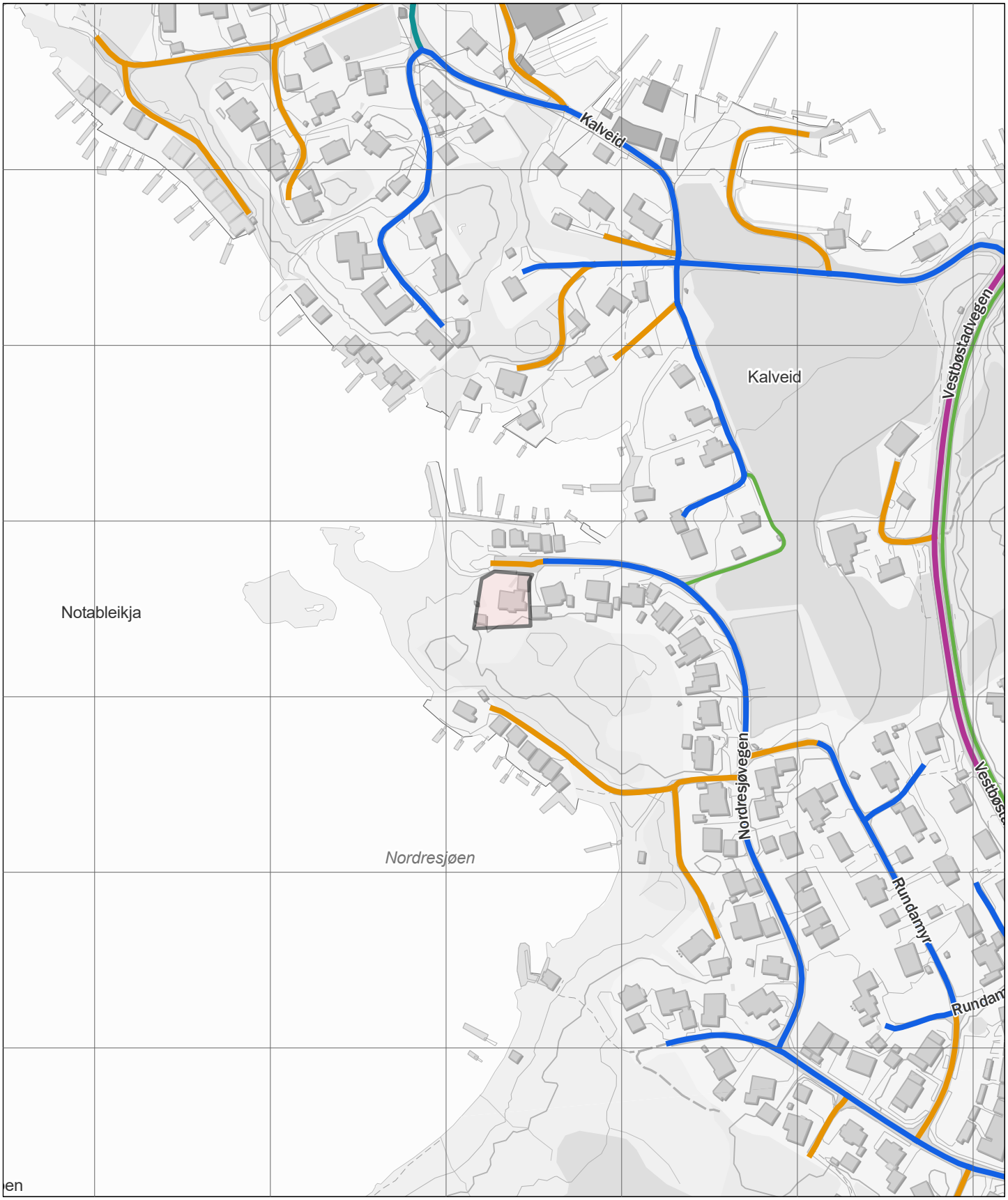


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Fitjar
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 61/282/0/0
Adresse: Nordresjøvegen 58, 5419 FITJAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/04/2026

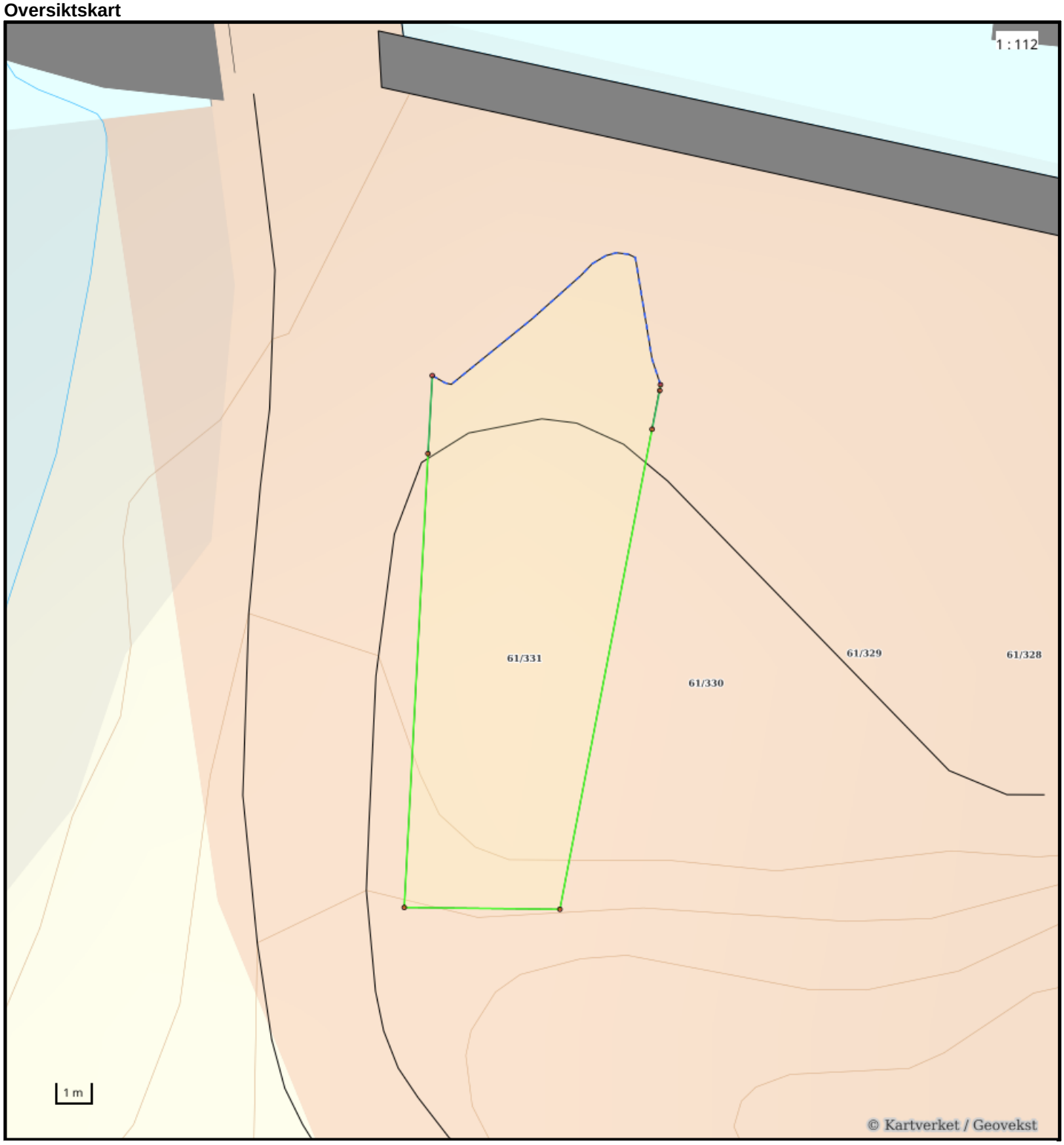


Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Fitjar	4615	-	61	/	331	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

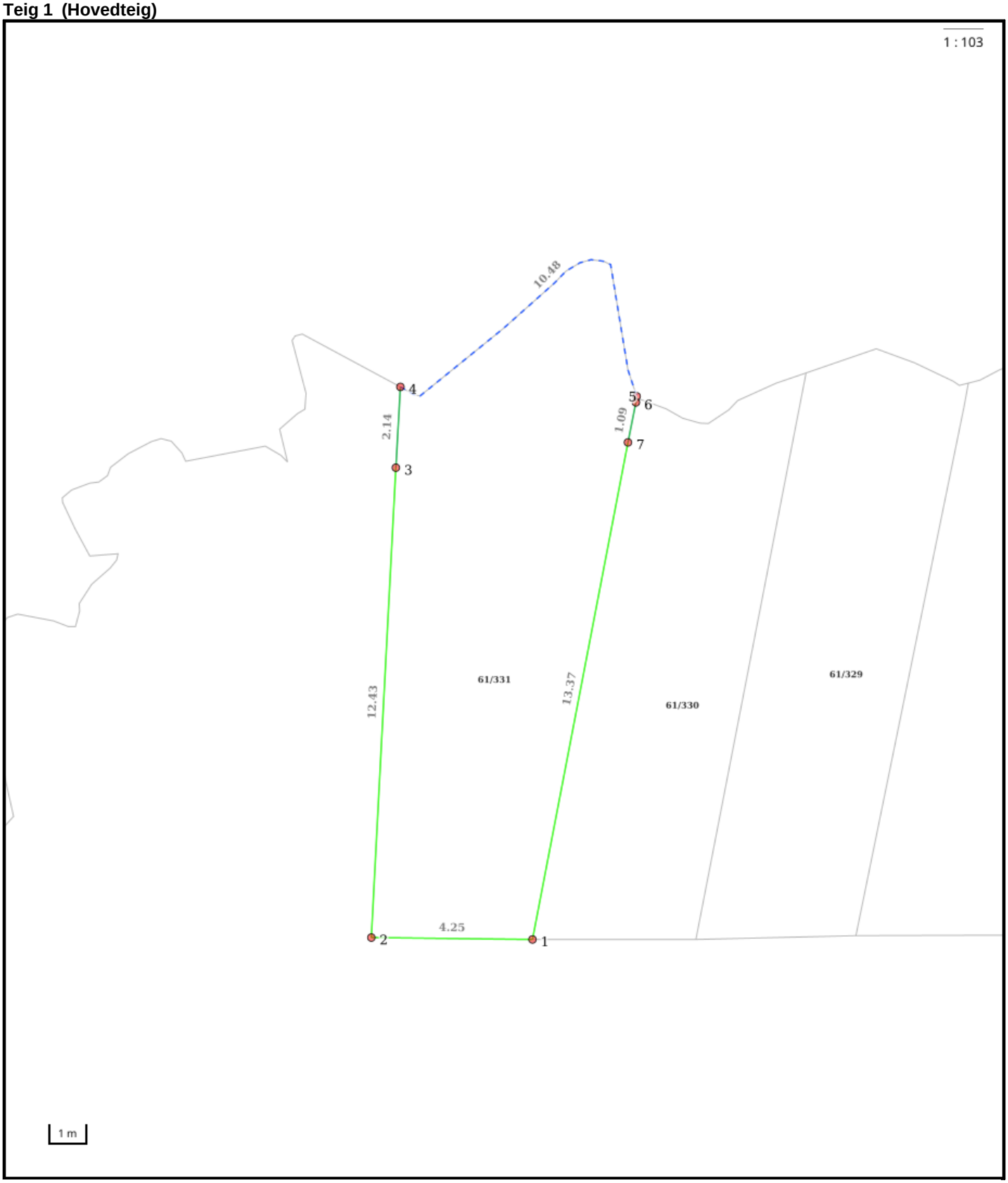
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 86,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 681,14	292 608,41	4,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 647 680,80	292 604,17	12,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 647 693,22	292 603,69	2,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 647 695,36	292 603,61	10,48m	Digitalt stereoinstrument	29		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 695,68	292 609,85	0,16m	Digitalt stereoinstrument	29		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 695,52	292 609,84	1,09m	Digitalt stereoinstrument	29		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 694,44	292 609,73	13,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

ambita

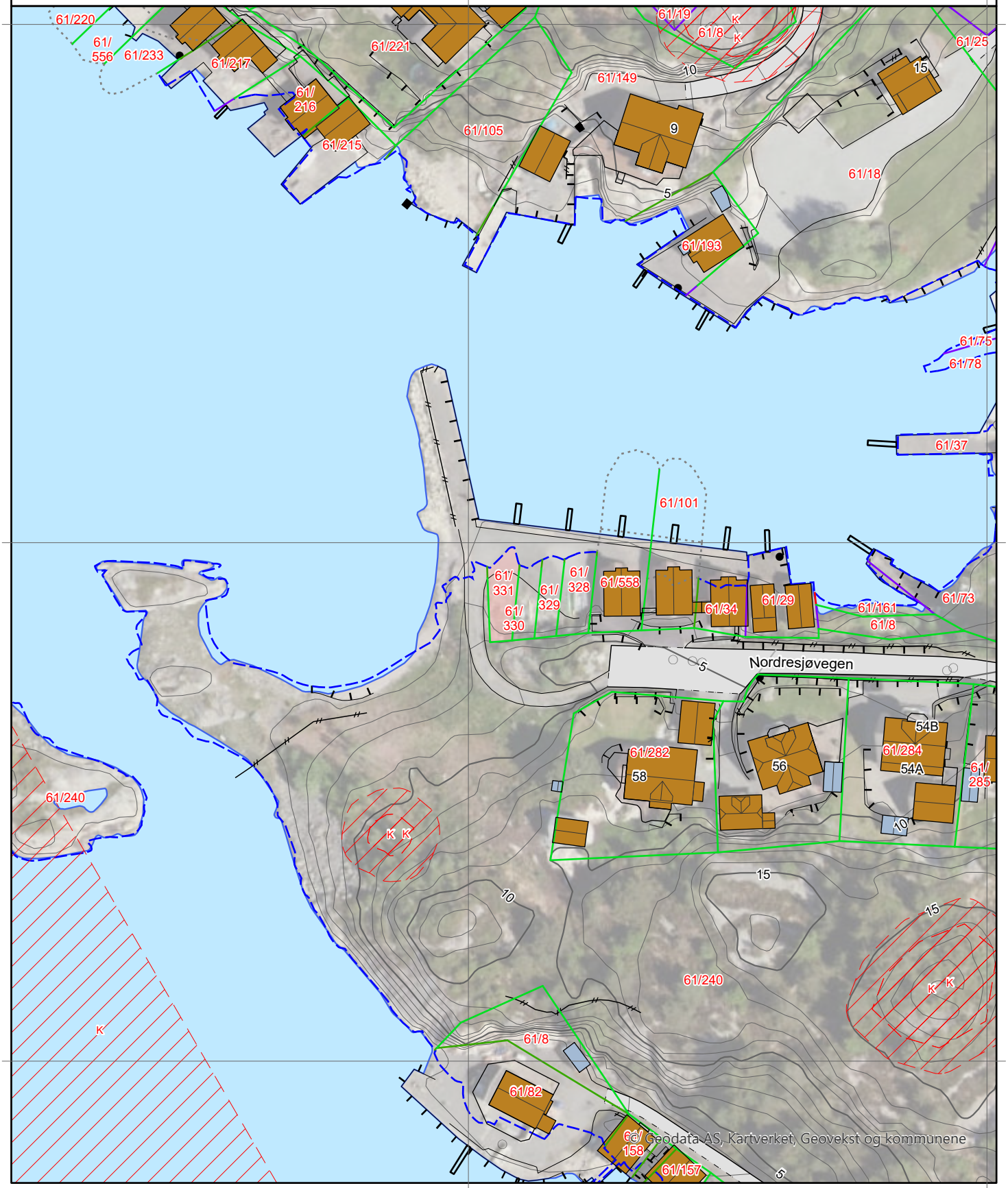
Kommune: 4615 Fitjar
Eiendom: 4615/61/331/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

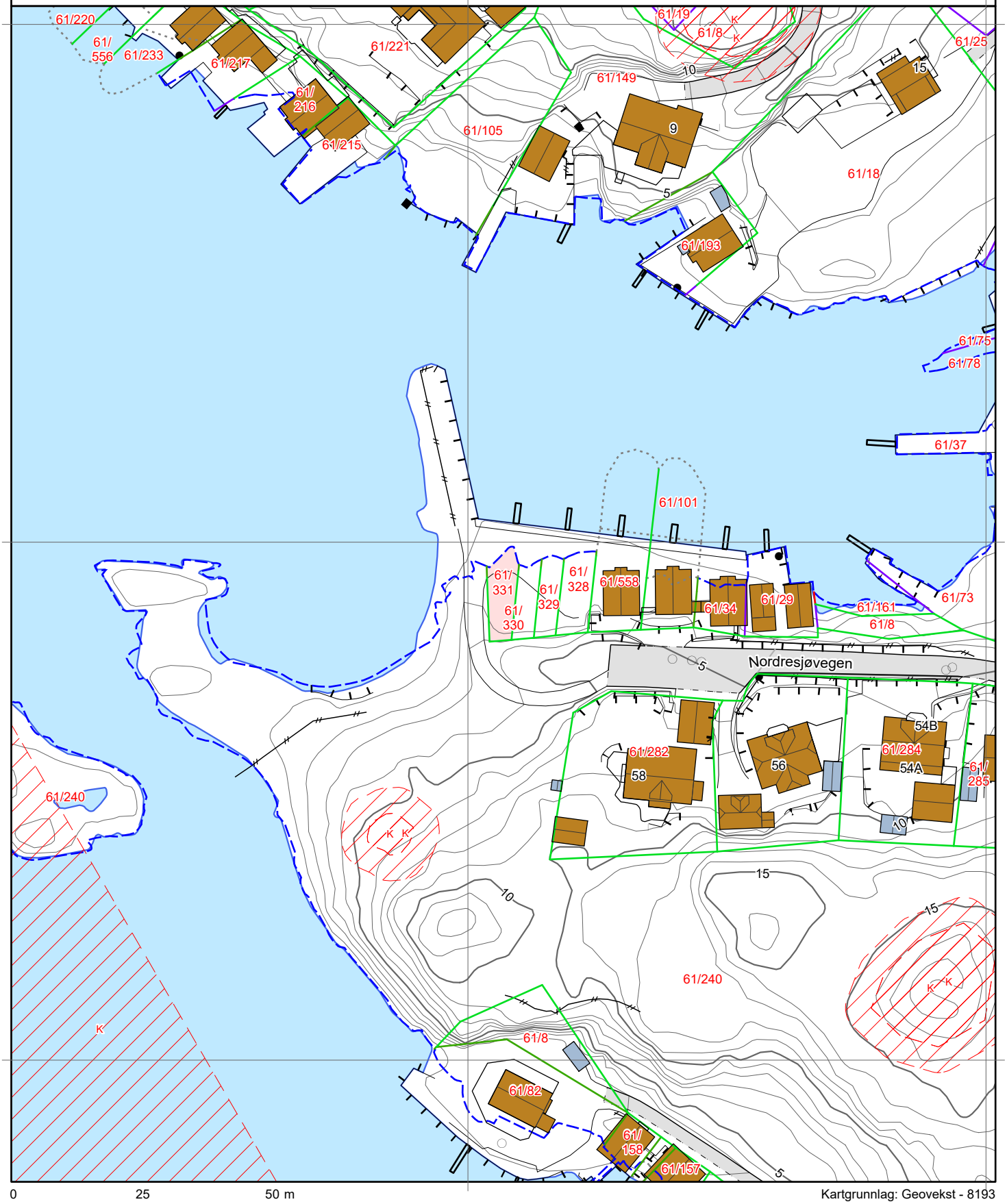
Kommune: 4615 Fitjar
Eiendom: 4615/61/331/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



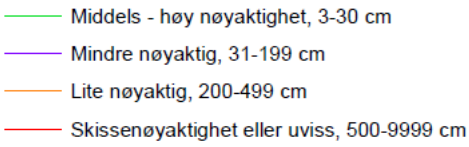
0 25 50 m

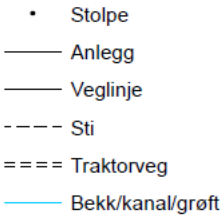
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

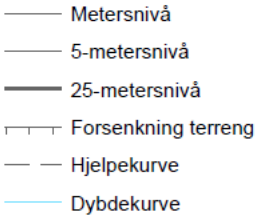


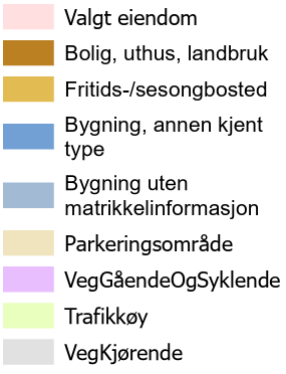
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4615	61	282	0	0	14672087	

Kunde
111955
Bjørndal Kari

Nordresjøvegen 58
5419 FITJAR

Eiendoms adresse:
Nordresjøvegen 58

5419 FITJAR

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 095,00	kr 1 095,00
682679	G1	Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
	K	Varm-kompostbinge	100,00%	1	kr 0,00	kr 0,00
150929	P1	Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
46159	R1	Restavfall 140l	100,00%	1	kr 720,00	kr 720,00
					Sum Totalt eks. m.v.a. :	**kr 2 235,00**
					m.v.a. 25%:	**kr 558,75**
					Sum Totalt ink. m.v.a. :	**kr 2 793,75**

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

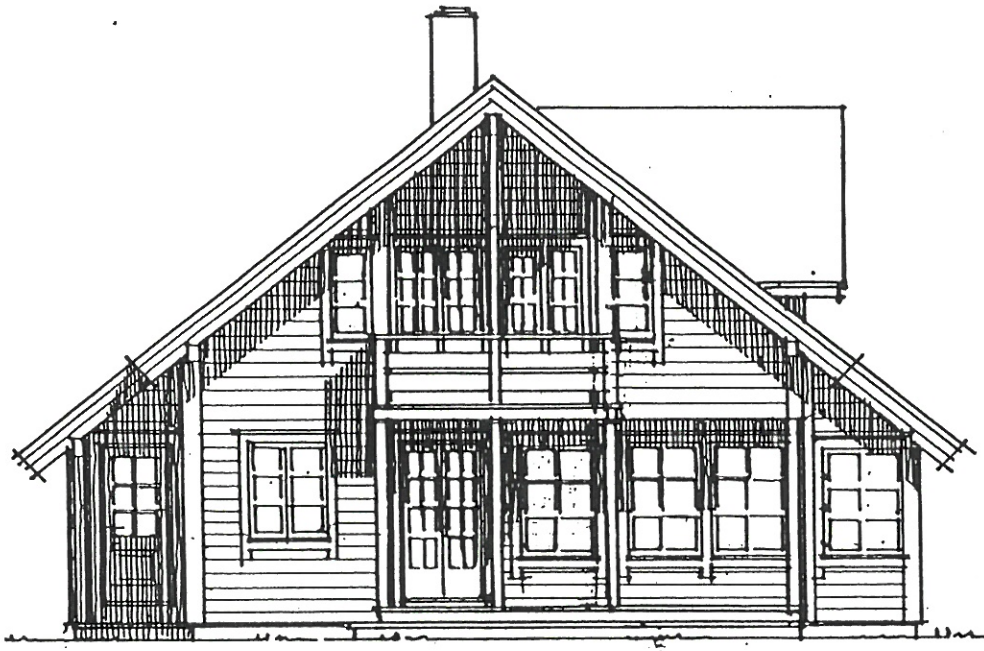
2026 - Eit standardabonnement i Fitjar kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 331,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 1 035,00.

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status

Dato utskriven: 21.04.2026

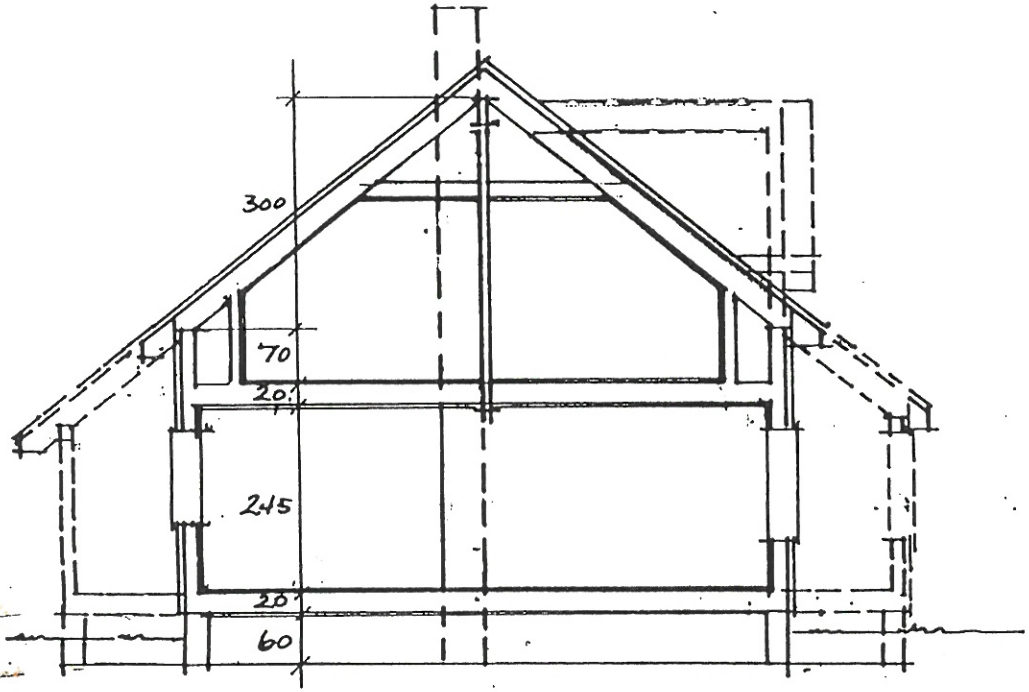
SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget N-5419 Fitjar
telefon 53 45 78 50
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as



FASADE VEST



FASADE SØR



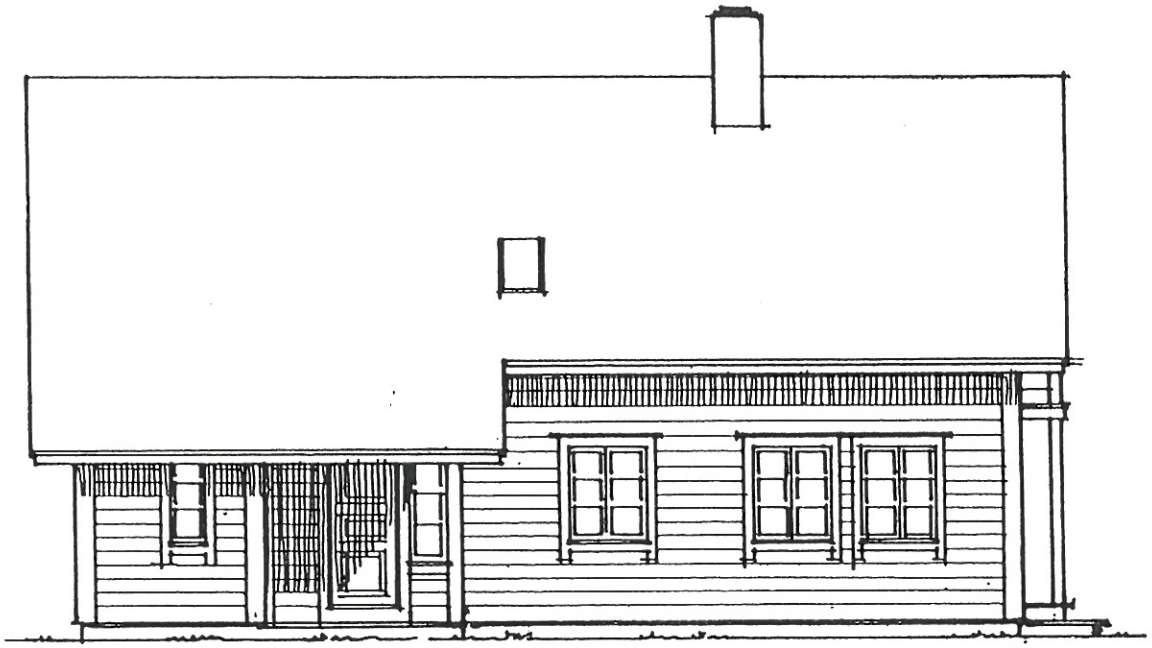
SNITT

FITJAR KOMMUNE
Godkjent etter fullmakt 31/7 1 -97
Sak: D-45/97
Sign.:

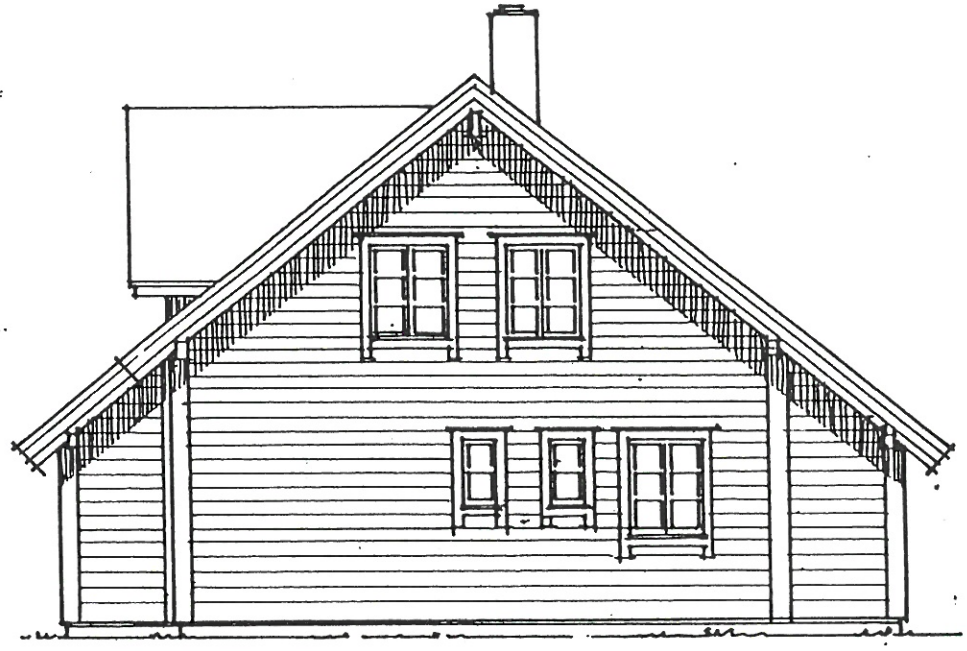
BOLIGHUS PÅ FITJAR
TILH. TOM OG KARI RYDLAND
5419 FITJAR

FASADER M 1:100

TEGN. OKT. 96 AU ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG



FASADE NORD



FASADE ØST

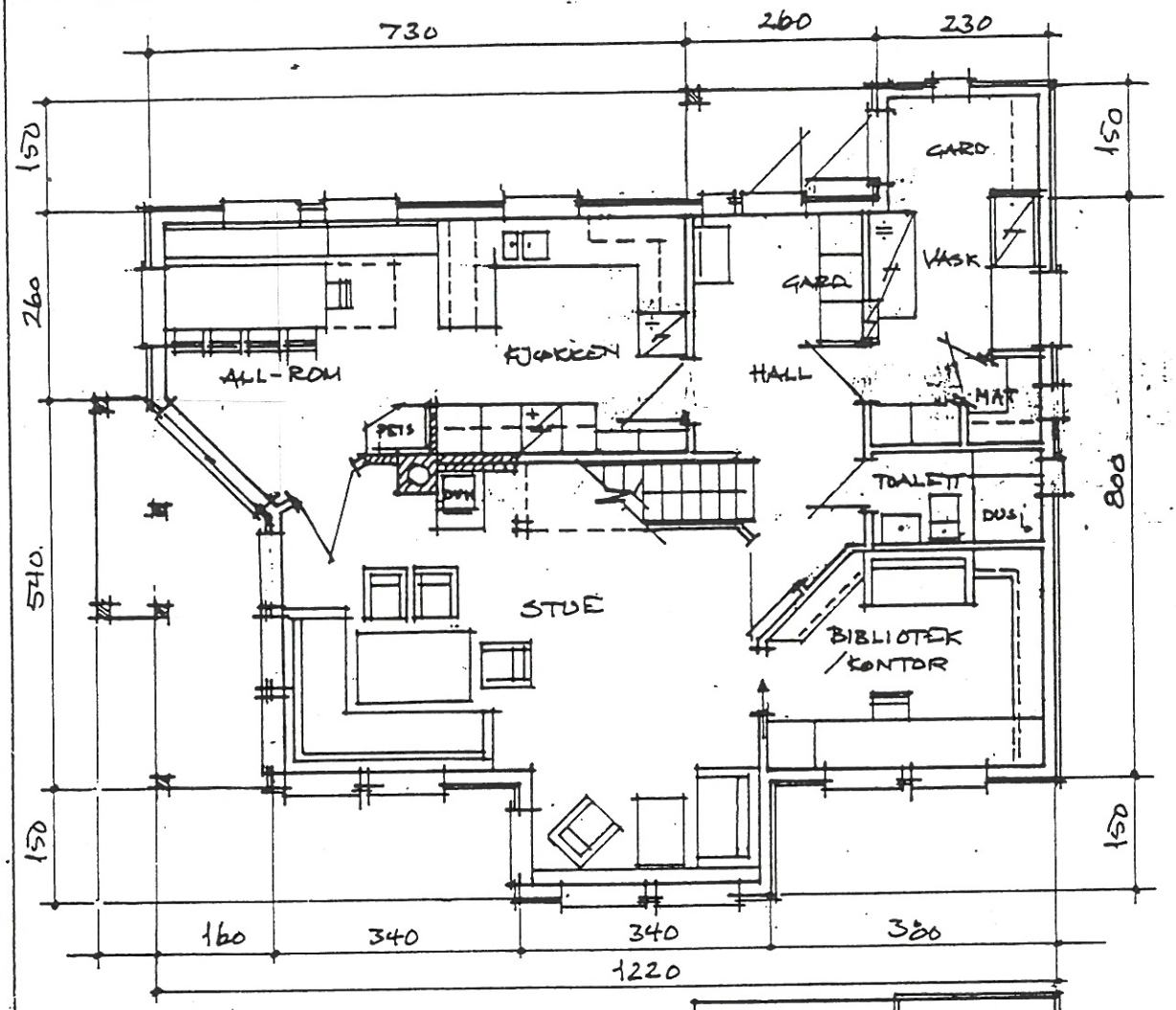
FITJAR KOMMUNE
Godkjent etter fullmakt 31/7 / -97
Sak: D-45/97
Sign.: Torgeir Aasen

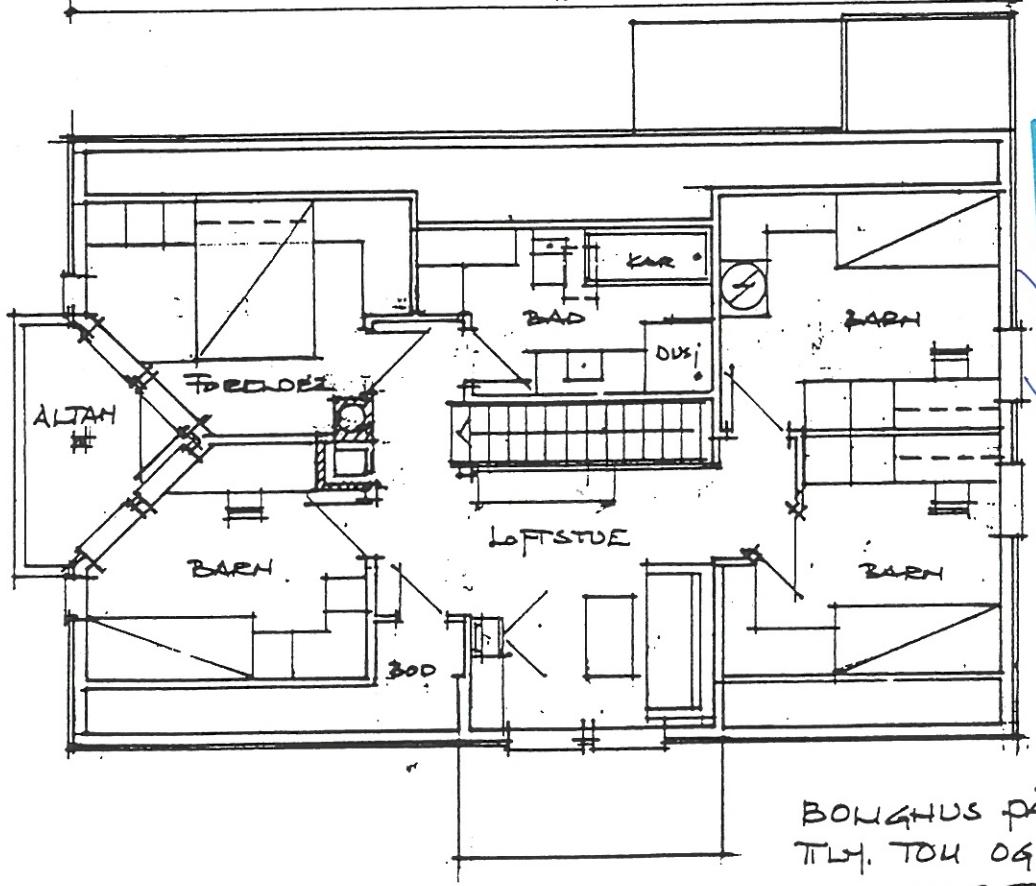
BOLIGHUS PÅ FITJAR
TLH. TOM OG KRRI RYDLAND
5419 FITJAR

FASADER M 1:100

TEGN. OKT. 96 AU ARK.
VIDAR-RUNE SYNNEVÅG







FITJAR KOMMUNE
Godkjent etter fullmakt 31/12-97
Sak: D-45/97
Sign.:

BOLIGHUS PÅ FITJAR
TLF. TOM OG KARI RYDLAND
5419 FITJAR

PLAN M 1:100

TEGN. OKT. -96 AV ARK.
VIDAR-RUNE GYNNEVÅG

Kommune

1222 FITJAR
Kommunalavdeling Plan og Miljø
5419 Fitjar
Postboks 43

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr 1

Meldar (namn, adresse)

Berge Sag og Trelast
Pb. 1340 Heiane
5400 Stord

Byggherre (namn, adresse)

Kari og Tom Rydland
5419 Fitjar

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Vestbøstad III	61	282		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
26.06.97	Nybygg	Bustad

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Administrativt vedtak	31.07.97	D-45/97

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyve eller gjeldande føresegn i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jf pbl § 93.

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Fitjar	Torgeir Steien
Dato: 20.02.1998	

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
[X] ansvarshavande	Berge Sag & Trelast	Pb. 1340 Heiane, 5400 Stord
[X] andre	Kari og Tom Rydland	5419 Fitjar
	Fitjar likningskontor	5419 Fitjar
	Sparebank 1 Vest	5419 Fitjar

K-blankett 5139EN Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kalveid

Skålevik

Vestbøstad

Lambatøkje

Kalvevegen

Lusavik

Laddeberget

Moldmyr

Gjerdemyro

Nordre Nausthaugen

Søre Nausthaugen

Nausttjølen

Busteleitet

Vågen

Kolera Gravplass

Kolera gravplass

Buskarhaugen

Nordre Varden

Austre Varden

Valeberget

Mikkels berget

Pikhaugen

Nordre Skarpen

Søre Skarpen

Jrb.

Slipp

Uttshaugen

N1

B1 BYA = 15/25%

B2 BYA = 15/25%

B3 BYA = 15/25%

B4 BYA = 15/25%

B5 BYA = 15/25%

B9 BYA = 20/40%

B10 BYA = 20/40%

B11 BYA = 20/40%

B12 BYA = 15/25%

KVARTALSLEKEPLASS

R3 BALLØKKE 30X60 M

TEGNFORKLARING:

Pb §25. REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGJEOMRÅDE
- BUSTADER U= 0.15 / 0.25
- BUSTADER U 0.20 / 0.40
- NAUST U = 0.50

2 LANDBRUKSOMRÅDE
- JORD OG SKOGBRUKSOMRÅDER

3 TRAFIKKOMRÅDE
- KØYREVEG
- GANG/SYKKEL VEG FORTAU.

4 FRIOMRÅDE
- PARK, LEIK

5 FAREOMRÅDE

6 SPESIALOMRÅDE
- FELLES AVKJØYRSLE
- TILFLÅT OG OPPLAG FOR SMÅBÅTER

STREKSYMBOL M.M.
- PLANGRENSE
- FORMÅLGRENSE
- BYGGJGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VATN

MÅLESTOKK 1:1000 NORD

10 0m 60

Ekv. 1 m

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

FITJAR KOMMUNE

DEL AV GNR. 61

VESTBØSTAD - III

KART BLAD:

	DATO	KNV:
PLANFRAMLEGG	01.07.92	
JUSTERT BALLØKKE	8.7.92	KNV.
REV.	19.01.1993	
SAKSHANDSAMING	DATO -	
BYGNINGSRÅDET FØRSTE GANG	02.07.92	KNV:
PLANUTLEGG --SEPT. 92		
BYGNINGSRÅDET	28.01.1993	
justert	23.02.93	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK K-23/93	08.03.93	

Fitjar kommune **Komuneplanens arealdel 2011-2022**

Teiknforklaring	Noverande	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§ 11.7 Arealformål		
Bebyggelse og anlegg		
Bustader	1110	
Fritidsbusetnad	1120	
Sentrumsformål	1130	
Forretningar	1150	
Offentleg eller privat tenesteyting	1160	
Fritids- og turistformål	1170	
Næringsvirksomhet	1300	
Idrettsanlegg	1400	
Andre typar bygningar og anlegg	1500	
Grav- og urnelund	1700	
Kombinert byggje- og anleggsformål	1800	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2001	
Hamn	2040	
Kollektivnett	2060	
Grønnstruktur		
Friområde	3040	
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	5100	
LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.	5200	
Spreidde bustader	5210	
Spreidde næringsbygningar	5230	
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001	
Småbåthamn	6230	
Fiske	6300	
Akvakultur	6400	
Drikkevann	6500	
Naturområde	6600	
Friluftsområde	6700	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone	6800	
§ 11.8 Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevatn	H110	
Ras- og skredfare	H310	
Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar	H370	
Krav som gjeld infrastruktur	H410	
Omsyn landbruk	H510	
Omsyn friluftsliv	H530	
Omsyn landskap	H550 (Funksjonell strandsone)	
Bevaring naturmiljø	H560	
Bevaring kulturmiljø	H570	
Bandlegging etter lov om naturvern	H720	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
Bandlegging etter andre lover	H740	
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde	PLANID	
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringGrense		
Byggegrense		
Kraftledning		
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Turvegtrase		
Gang-/sykkelveg		
Skipsled		
Småbåtled		

SELEVIK

FITJAR SENTRUM

KOLØYHOLMEN

FORKORTINGAR

B	Bustad	A	Akvakulturområde/ anadrome artar
BH	Barnehage	FFNFA	Ferdsle/fiske/natur- og friluftsområde/ Akvakultur
F	Fritidsbustad	FFNF	Ferdsle/fiske/natur- og friluftsområde
FO	Forretning	GY	Gytefelt
FT	Fritids og turistformål (camping, utleige)	KL	Kaste- og låssettingsområde
G	Friområde	M	Akvakulturområde/ marine artar
GR	Gravplass	NF	Natur- og friluftsområde
H	Hamn	TR	Trålefelt
ID	Idrettsanlegg		
K	Kontor		
KY	Kyrkje		
LNFB	LNF- ja, der spreidd bustadbygging er tillate		
N	Naust		
N 1-29	LNF-ja, der naustbygging er tillate		
NV	Næringsverksemd		
SA	Småbåtanlegg		
SB	Småbåthamn		
T	Tenesteyting		
VA	Vatn og avløpsanlegg (høgdebasseng, pumpestasjon ol)		
KO	Kollektivnett (buss stopp)		

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: Fitjar kommune

Dato for basiskart: 07.12.2010

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høgdegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 100 m

Kartmålestokk: 1:40 000

N

Fitjar kommune

Kommuneplan 2011 - 2022

Kommuneplanens arealdel

MED TILHØYRANDE FØRESEGNER

Arealplan-ID

Forslagstillar
Fitjar kommune
Plankartprodusent:
Akvator AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato: 12.06.12	Revisjon: Revisjon til 3. gongs handsaming		12.06.12	LKL
20.04.12	Revisjon til 2. gongs offentleg ettersyn		20.04.12	NS
Kommunestyrets vedtak		KS 35/12	**20.06.12**	
3. gongs handsaming		PS 81/12	19.06.12	
Offentleg ettersyn frå 23.04.2012 til 04.06.2012				
2. gongs handsaming		PS 52/12	25.04.12	
Offentleg ettersyn frå: 10.11.2011 til 20.01.2012				
1. gongs handsaming		PS 100/11	10.11.11	
Kunngjering av planprogram og oppstart av planarbeidet			18.06.10	

PLANEN ER UTARBEIDA AV: akvator

Akvator AS Tlf.: 53 43 41 80
Borgvin 8 firmapost@akvator.no
Postboks 743 Foretaksregisteret NO 883 532 872 MVA
5404 STORD NO 883 532 872 MVA

DATO	TEGNNR.	SIGN.
27.09.2011	1642-01	LKL

Det stadfestast at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak av

Dato Ordførar



Kommuneplan Fitjar; arealdelen 2011 - 2022

Føresegner

Vedtekne i
Kommunestyret den 20.06.2012; sak KS 35/12

Dokumentdato: 12.06.2012





FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2011-2023)
FITJAR KOMMUNE

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart, datert 21. september 2011, revidert 12.06.2012.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningsliner.

1 ORIENTERING/DEFINISJONAR

1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene (datert 21. september 2011) er saman med plankart (datert 21. september 2011) juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er synt som omsynssoner, jfr tabell 1, Heimel: PBL § 11-8 f. Dette inneber at eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i omsynssone i Arealplanen, etter dette er vedtekne oppheva med heimel i Pbl § 12-12 jfr § 12-14.
- Nye reguleringsplanar skal utformast i samsvar med Fitjar kommune si startpakke for private reguleringsplanar.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare- og støyområde, infrastruktur, landbruk, funksjonell strandsone, kulturmiljø samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 9. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining, ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/redusere faren for skade.

- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.

- Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

1.2 Strandsone:

- Strandsona skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.

- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, *Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.*

  Vassdrag i Fitjar kommune som kjem inn under reglane i Pbl §1-8, er Storavatnet med Kjærelva. For andre elvar og bekker i Fitjar kommune gjeld ikkje strandsoneforbodet slik det er nedfelt i Pbl § 1-8.

  Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsone definert som;
  "*Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet*".

  Den funksjonelle strandsona kan nyttast som bakgrunn for å fastsetje ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiere strandsona ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsona enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

- Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av planområdet: Heile Stordøya i Fitjar kommune og Fonno samt strandsona langs Storavatnet er kartlagt. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland. Det er utarbeidd eigen rapport over strandsonekartlegginga i Fitjar som ligg som vedlegg til kommuneplanen (vedlegg 3).

- Funksjonell strandsone er fastsett som omsynssone i framtidige byggområde og i LNF-område. Innanfor desse områda skal det takast særskilt omsyn til strandsoneverdiar.

- I eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd innanfor 100-metersbeltet er det sett ny byggjegrense mot sjø. Reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrense. Det er ikkje fasett byggegrense i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

1.3 Kystgardar og kystlynghei i Fitjarøyane

- I samband med kommuneplanrulleringa er det kartlagt kjerneområde knytt til ulike typar landbruksdrift og skjøtsel av kulturlandskapet. Det er fastsett to ulike typar kjerneområde:
  A. viktige område for matproduksjon (matjordareal)
  B. kystlynghei og kystgardar (tidl. "tunutvikling" Fitjarøyane)

  Kjerneområda ligg som omsynssone i plankartet (heimel Pbl § 11-8c), og det er knytt retningsliner til omsynssona.

- Mål for kjerneområde kystlynghei er å ivareta verdiar knytt til kystgardar og kystlynghei. Verdiane vert best ivaretekne ved at både bygningar og landskap vert skjøtta. Kjerneområdekriteria, nedfelt i retningslinene, skal difor stimulere til bruk av kystlynghei, kulturmark og bygningar på ein måte som vil ivareta og skjøtte desse verdiane. Aktiv drift er vanlegvis den beste skjøtselforma, men dette er normalt ikkje økonomisk berekraftig i Fitjarøyane i dag.

- Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre.

- Kystlynghei og anna kulturmark vert best skjøtta ved beiting i tillegg til evt slått. Talet på beitedyr bør vere i samsvar med arealgrunnlaget, slik at beitet vert utnytta optimalt i høve til produksjon og skjøtsel. Bygningar vert best tekne vare på ved at dei er i bruk.

- Det er etablert omsynssoner kring særleg verneverdige bygningar og bygningsmiljø. Evt tiltak knytt til bygningar innafor omsynssonene skal vurderast av bygningsvernkonsulent med fagleg kompetanse. Verneverdige bygningar innafor omsynssonene kan gje rett til årlege driftstilskot gjennom Hordaland sitt regionale miljøprogram.

1.4 Friluftsområde

- Område som i tidlegare plan låg som friområde eller friluftsområde (på land) er vidareført i Arealplanen som friområde/ omsynssone friluftsliv.

- Store deler av fjellområdet, samt store delar av Fitjarøyane har status som regionalt viktige friluftsområde, men ein har ikkje lagt omsynssone på desse store areala. Det er i staden gjeve generelle føresegner til LNF-føremålet som tillet tiltak som fremjar friluftslivet.

- Til fjells gjeld dette tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahuker, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.

- I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahuker, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld for søknad frå ideelle organisasjonar tilsvarande når tiltaket er til bruk for ålmenta. Tilsvarande kan ein også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men sams for tiltaka er at dei i tillegg skal ha ålmenn tilgang og fremje friluftslivet i øyane. Ein føresetnad er at tiltaka ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona.

- Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområda/friområda.

2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistføremål
- Næringsverksemd
- Andre typar anlegg
    - Naust
    - Småbåtanlegg
    - Massedeponi
    - Høgdebasseng
    - Pumpestasjon/renovasjon

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kollektivnett

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust
- LNF-spreidd næring

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatn
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
    - Natur og friluftsområde (NF)
    - Fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde (FFNF)
    - Fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde. Akvakultur (FFNFA)

3 GENERELLE FØRESEGNER

3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før områda inngår i reguleringsplan.
Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegner og retningsliner med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.

3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.

3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesvegar og byggjegrense langs veg. Der anna byggegrense langs veg gjeld, er denne vist på plankartet. Her er byggjegrensa sett til 25m frå senterlinje veg. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld nye bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

3.6 I samband med detaljregulering, planlegging og gjennomføring av tiltak skal det etablerast gang- og sykkelvegar internt i området. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.

3.7 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100-metersbeltet) gjeld i Fitjar kommune langs sjø samt for vassdraget Storavatnet med Kjærelva.
Følgjande unnatak erstattar 100-metersbeltet som byggjegrense:
* Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggjegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.
* Innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde, der byggjegrense er definert som angitt i tabell 4. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.
* I reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2
* Langs vassdrag, unnateke Storavatnet og Kjærelva, gjeld byggjegrense på 20m på begge sider. Byggjegrensa kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å stette aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.

3.8 Naust er å rekne for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal ikkje leggjast til rette for innlagt vatn og avlaup. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper. Det er ikkje tillete med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vere maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgd 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark eller karnapp. Vindauge kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjer maksimum 10% av rommets golvareal. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vere som for tradisjonelle naust. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og § 11-11 nr. 5.

3.9 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og

tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7

3.10 Område med natur- og kulturverdiar skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6

3.11 Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Verneverdige enkeltbygningar og 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

3.12 Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen for fråsegn, jf. Kulturminnelova §9. Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

3.13 BYA: For alle einebustadtomter – både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde – gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 1-5.

3.14 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr bueining under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr bueining over 100 kvm BRA. For einebustader skal det uansett storleik etablerast min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleigeeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringssone på eiga tomt. Bilar må kunne snu på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

3.15 Leikeareal i utbyggingsområde: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m2 areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m2 i konsentrerte bustadområde. Bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m2 lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafikksikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafikksikring. Leikearealet skal opparbeidast med minimum sandkasse, eitt leikeapparat, benk og noko planert areal. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Arealet skal i tillegg til bord og benker, sandkasse og leikeapparat innehalde ballfelt, sykkelbane, skateramper, el.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

4.1 Generelt

4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Dette gjeld ikkje dersom byggjeområdet ligg innanfor 100-metersbeltet til sjø og/ eller innanfor omsynssone for funksjonell strandsone, jf. § 4.1.5. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.

4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggjegrense fastsetjast i plan. Omsynssone for funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrense. Tiltak i den funksjonelle strandsona skal sikre ålmenn tilkomst fram til og langs sjøen. Heimel: PBL §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.

4.1.6 Nye tiltak i tilknyting til sjø skal dimensjonerast etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, o.l. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.

4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

Retningsliner for bygningar og anlegg:

- Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar.
- I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.

- Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning med minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft.
- I nye bygg over 500 m^2 bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.

- Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einebustadar vurderast, for å utvikle ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard

- I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.

- Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

4.2 Bustadområde

4.2.1 Føremålet er byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.2.2 Leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

4.3 Fritidsbustadområde

4.3.1 Føremålet er byggjeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst éin biloppstillingsplass. Dette gjeld ikkje for fritidsbustader i Fitjarøyane. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

4.3.3 For området på Skumsnes er det ikkje høve for oppføring av fleire einingar/frådeling av fleire tomter.

4.4 Forretning

4.4.1 Føremålet er byggjeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

4.5.1 Føremålet er byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage, idrettsanlegg, kyrkje, gravplass, serveringsstader, konsulentverksemder, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.6 Fritids og turistføremål

4.6.1 Føremålet er byggjeområde for fritids- og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.7 Næringsverksemd

4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.7.2 Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

4.7.3 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.

4.7.4 På næringsareal NV1 kan det ikkje etablerast verksemd som medfører ulemper i form av støy eller andre vesentlege ulemper mot tilliggjande bustadareal.

4.8 Andre typar anlegg

4.8.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, høgdebasseng, massedeponi, renovasjonsanlegg/pumpestasjon med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.8.2 For småbåtanlegg (SA) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. Plankravet gjeld likevel ikkje for småbåtanlegg ved allereie regulerte naustområde, dvs. småbåtanlegg SA 1-23. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggjast til rette for *éin* båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremålsgrensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.

4.8.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan og situasjonsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.

4.8.4 Område for massedeponi (Gnr 54/Bnr 3, vestom Tjuahaugen) skal ikkje omfattast av plankrav nedfelt i 3.1. Ved søknad om tiltaksløyve skal det gjennom driftsplan dokumenterast natur- og miljøkonsekvensar av drifta før, under og etter driftsperioden. Tiltak må avklarast i høve forureiningsforskrifta. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Retningsliner for andre typar anlegg:

- Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.

- I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådeling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.

- Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrenginngrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.

- Innanfor eit areal avsett til småbåtanlegg bør bryggjearrangementa byggjemeldast samstundes. Dette for å kunne dokumentere kravet om at anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar, samt at anlegg ikkje vert til hinder for ålmenta si ferdsle langs/ i strandsona.

- Ved etablering av nye bryggjer innanfor areal avsett til småbåtanlegg der det allereie er etablert tiltak, må nye tiltak sjåast i samanheng med dei eksisterande og vurderast ut frå regelen om at det berre skal etablerast éin båtplass pr naust og at anlegga skal grupperast.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.2 Kollektivnett

5.2.1 Føremålet gjeld område for kollektivnett/bussoppstilling. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.3 Gang- og sykkelvegar

5.3.1 Føremålet gjeld tracear for gang- og sykkelvegar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

Retningsliner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.

- Nye vegar inn i urørte område skal vere minst mogleg synleg og vere til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.

- I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.

- I samband med utbygging av hovudvegnettet, skal også utbygging av gang- og sykkelveg prioriterast på lik line med vegbanen.

6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

6.1 Friområde

6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.

6.1.2 Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett. Universell utforming skal tilstrebast. Heimel Pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-9 nr. 5.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

7.1 Landbruks-, natur - og friluftsområde (LNF)

7.1.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Heimel: PBL § 11-7 nr.5 pkt a.

7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.

7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld § 7.2.4.

7.1.4 For nye tiltak i tilknyting til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.

7.1.5 Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet.

Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2 og 6.

I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6.
Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområde/ friområde. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2 og 6.

7.2 Spreidd bustadutbygging

7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådeling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.

7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstrasèar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr.

7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt.

7.2.4 På eigedom som er utbygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Føresegna gjeld ikkje innanfor område avgrensa som funksjonell strandsone. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne 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.

7.2.6 Kvar einskild byggjesak innanfor LNF-spreidd bustadbygging, med unnatak av tiltaka skildra i § 7.2.4, skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve Kulturminnelova.

7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.8 Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar skal ikkje vere til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/frådelast i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID	Områdenamn	Omfang
LNF B1	Geitaneset	3
LNF B2	Geitaneset	3
LNF B3	Dåfjord a	3
LNF B4	Dåfjord b	3
LNF B5	Sælevik	3
LNF B6	Sælevik	3
LNF B7	Jordåen	3
LNF B8	Skara	3

LNF B9	Koløy sør a	3
LNF B10	Koløy sør b	3
LNF B11	Bustebråtet	0
LNF B12	Øvrebygda	0
LNF B13	Vastølen	0
LNF B14	Årbø	3
LNF B15	Tveita	2
LNF B16	Helland	3
LNF B17	Synningjo	3
LNF B18	Arhaugen	2
LNF B19	Landa sør	2
LNF B20	Landa sør	3
LNF B21	Landa sør	3
LNF B22	Orrahaugen	1
LNF B23	Landa nord	2
LNF B24	Osterneset	3
LNF B25	Skumsnes	3
LNF B26	Stokken	3
LNF B27	Tufteland	2
LNF B28	Sandvikvåg	2
LNF B29	Skotet	3
LNF B30	Engevik	3
LNF B31	Hovland, Vistvik	1
LNF B32	Hageberg	3
LNF B33	Raunholm	3
LNF B34	Eide a	3
LNF B35	Eide b	3

7.3 Spreidd næringsutbygging

7.3.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådeling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.

7.3.2 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne 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.

7.3.3 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/ frådelast med nye einingar i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID	Områdenamn	Omfang
LNF NV1	Geitaneset, Dåfjorden	0
LNF NV2	Hovland, Vistvik	1

7.4 Område for spreidd naustutbygging

7.4.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.4.2 Område avsett til LNF-spreidd naustutbygging kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista.

ID	Områdenamn	Omfang
N1	Dåfjorden (Djupevika)Nord	3
N2	Dåfjorden (Djupevika)Sør	3
N3	Lønevågen, Geitaneset nord	2
N4	Lønevågen, Geitaneset nord	2
N5	Geitaneset vest	6
N6	Stokkneset	3
N7	Skara	3
N8	Lønevågen, Øvrebygda	3
N9	Hellandsfjorden	4
N10	Årskog/Breivik	3
N11	Øydjordsvågen, Osternes Nord	2
N12	Øydjordsvågen, Osternes Sør	2
N13	Nesevågen, Osternes, Aust	3
N14	Nesevågen, Osternes Vest	3
N15	Tveitevågen	2
N16	Sandvikvåg	0
N17	Færøysund	5
N18	Engevik	2
N19	Engevik	2
N20	Engevik	4
N21	Engevik	4
N22	Vistvik	5
N23	Hageberg	2
N24	Raunholm	2
N25	Eide	5
N26	Fonno	1

7.4.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona; heimel Pbl § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

Retningsliner for spreidd naustutbygging:

- Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.

- I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådeling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.

- Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrenginngrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.

- Bryggjer i tilknyting til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av kai/bryggjer/uteliggjarar.

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

8.1 Generelt

8.1.1 Tiltak i strandsona på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

8.1.2 Innanfor strandsona på land og sjø kan det tillatast landbruksrelaterte tiltak som er naudsynte på staden. Heimel §§ PBL 1-8 4.ledd og 11-11 nr. 4.

8.1.3 I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6.

Retningsliner for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone:

- Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med alle typane kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande, og kan vere tiltak som bryggjer, gapahukar, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med ålmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må i hovudsak vere reversible. Heimel: PBL § 3-1 b).

- Inngrep i strandsona bør ikkje vere større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for ålmenta vert styrka.

- Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøke om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

8.2 Småbåthamn

8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningsliner for småbåthamn:

- Småbåtanlegg i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgjevern m.v.
- Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløysningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftsinteresser.
- Søkjar skal leggje fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.

8.3 Fiske

8.3.1 Føremålet er område for fiske. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Gytefelt (GY), Kaste- og låssetjingsområde (KL) og Trålefelt (TR) er fiskeområde med spesifiserte bruksområde.

8.4 Akvakultur

8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.4 Anlegg skal ikkje hindre eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.5 Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett akvakulturområde, likevel ikkje slik at det hindrar ferdsle på sjøen langs strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3 og 6.

Retningsliner for akvakultur:

- Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindre tilkomst til området.

8.5 Drikkevatn

8.5.1 Føremålet er område for drikkevatn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningsliner for område for drikkevatn:

- Det er lagt omsynssone for nedslagsfelt, Svartavatnet og Skumsnes.

8.6 Naturområde

8.6.1 Føremålet er område for naturområde, dette omfattar vatn som ligg under verna område etter naturvernlova/naturmangfaldlova. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.7 Friluftsområde

8.7.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag (inkl. ferskvatn) med tilhøyrande strandsone. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.8 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.8.1 Fiske-, ferdsel-, natur-, frilufts- og akvakulturområde (FFNFA) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda fiske, ferdsel, natur, friluftsliv og akvakultur er likestilte.

8.8.2 Fiske-Ferdsel-Natur- og friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda fiske, ferdsel, natur- og friluftsliv er likestilte.

8.8.3 Natur- og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

8.8.4 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.8.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.8.6 Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningsliner for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- FFNF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- NF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser.

9 OMSYNSSONER jfr PBL § 11-8

9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

9.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn

- H110_1 Skumsnes
- H110_2 Svartavatnet

9.1.2 Faresoner

- H310_1-12 Faresone stein- og snøras
  Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.

- H370_1-3 Høgspentlinjer

9.2 Ledd b) Sone med særskilt krav til infrastruktur med gitt type infrastruktur.

- H410_1: Ny planlagt vegtrase. Ny hovudveg (Fv 545) utanom Fitjar sentrum.
- H410_2: Ny planlagt vegtrase. Tilkomstveg til Sælevik.

9.2.1 Nye tiltak skal ikkje hindre framføring av ny vegtrase. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

9.2.2 Arealbruk og eventuelle nye vegtrasear må konsekvensutgreiast og avklarast gjennom eigne planprosessar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

9.3 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.3.1 Omsynssone kjerneområde landbruk. Omsynssona dekkjer område H510_1-2 i plankartet. For tiltak innanfor omsynssone kjerneområde landbruk gjeld fylgjande:

- Det skal ikkje tillatast tiltak utanom tiltak knytt til stadbunden næring. Tilleggsnæringar knytt til landbruksdrift kan tillatast, definert som i rettleiar Landbruk Pluss, T-1443:2005.

- Bustadhus nr. 2 kan tillatast dersom det er driftsmessig grunnlag for og trong for 2 våningshus på bruket. Våningshusa kan ikkje frådelast bruket.

- Då omsynssona viser store, samanhengande område, er område avsett til LNF-spreidd utbygging av 2-3 bustadtomter (jfr Pbl 11-7 nr. 5b) ikkje i strid med omsynssona dersom jordvernet og buffersoner mot aktivt landbruk er ivareteke.

9.3.2 Omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar. Omsynssona dekkjer område H510_9-26 i plankartet. Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre. For å stimulere til skjøtsel i kjerneområda vil:

- omsynssona dekkjer enkelte område i sjø. Retningslinene gjeld berre for landområde.

- det ikkje vere høve til frådeling av eigedomar i kjerneområdet. Oppstykking av eigedomane vert rekna som ei stor utfordring for framtidig skjøtsel av kystgard og lynghei.

- det kan gjevast høve for oppgradering eller bygging av lendingsplasser til av og pålessing av dyr og driftsmidlar, som er naudsynt for landbruksdrift.

- det kan gjevast høve for naudsynt oppgradering av lendingsplasser for båt.

- Kommunen vil vere positiv til søknad om oppattbygging av bygningar på gamle murar på tunet i tilknyting til eksisterande kystgardar i drift. Bygget skal i det ytre vere tilsvarande det opphavlege.

- Ubygde øyar skal ikkje kunne utbyggjast, sjølv om der er gamle murar. Mindre tiltak av omsyn til landbruksdrift er likevel mogeleg med god grunngjeving.

- det kan gjevast høve til å få bruksendring for driftsbygningar som grunna endra driftsform ikkje lenger vert nytta. Særleg er løene ei utfordring på fleire kystgardar som i dag ikkje lenger har storfe. Tal nye bueiningar på kystgarden må avgrensast og vurderast i høve til totalbehov for drifta. Omdisponering av naust til bueining er ikkje ynskjeleg.

- det kan vurderast løyve til nybygg som er naudsynte i tilknyting til kystgarddrift. Nybygg må byggast i ein storleik og byggjestil som harmoniserer med eksisterande bygningsstruktur og byggeskikk.

- Det kan opnast for sjøtilknyting til eigedomane, i form av anten:
  Naust–(berre til kystgardar. Dette gjeld på areal der kystgarden har hatt tradisjon for lending, anten arealet er dekka av omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar eller anna arealbruk.)
  Kai (evt. som felles anlegg til fleire eigedommar, med "offentlege funksjonar") for sikring av tilkomst
  Flytebryggjer - fleire nærliggjande eigedommar i fellesskap (også til hytter).

- Reglane skal ikkje gjelde i område som formelt er blitt hytteområde (eller kommuneplan opnar for regulering til hytter), eller område som har karakter av hytteområde i dag.

9.3.3 Omsynssone friluftsliv. Kommunale friluftsområde. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530_1 Svelto
- H530_2 To øyer ved Kalvaneset
- H530_3 Stora Eldøy
- H530_4 Nes/øyar ved Breivika
- H530_5 Straumøy. Statleg sikra friområde
- H530_6 Kvernaneset

9.3.4 Omsynssone landskap/funksjonell strandsone.
Omsynssona tilsvarar kartlagt funksjonell strandsone der strandsoneverdiar skal ivaretakast. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktliner til sjø skal ikkje byggjast ned. Kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og vidareutviklast. Nye tiltak skal som hovudregel ikkje lokaliserast nærare sjø enn eksisterande tiltak. Funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrense gjennom detaljplan.

- H550_1-7

9.3.5 Omsynssone bevaring naturmiljø

- H560_1 Naturtype og lavart, Sandvikvåg

9.3.6 Omsynssone bevaring kulturmiljø

- H570_1 Naust, Tveitevågen
- H570_2 Rimsvarden, Rimbareid
- H570_3 Kolerakyrkjegrad, Vestbøstad
- Tabell 3 viser oversyn over bygningar lokalisert til gnr/bnr som skal ha status som omsynssone bevaring kulturmiljø. Det kan søkjast om driftstilskot gjennom regionalt miljøprogram for vedlikehald av verneverdige bygningar. Tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø må gjennomførast etter antikvariske prinsipp og i samråd med kulturminneforvaltninga.

Bygg og kulturmiljø knytt til landbruksføretak, kan søkje om årleg driftstilskot gjennom regionale miljøprogram i Hordaland. *"Tilskot kan løyvast til vedlikehald av bygg og kulturmiljø som er freda etter Kulturminnelova, eller regulert etter plan og bygningslova som spesialområde eller omsynssone." (jfr. §10 i Forskrift om tilskot frå regionalt miljøprogram i Hordaland).*

Krav knytt til vedlikehald og istandsetting av bygningar innafor omsynssoner skal skje etter antikvariske prinsipp, og skal vere avklart med kulturminneforvaltninga i Hordaland fylkeskommune.

Bygg og kulturmiljø i omsynssone, i tillegg til alle SEFRAK- registrerte bygg, skal gjennom ei kulturfagleg vurdering før byggsak (tilbygg, fasadeendring, riving m.m) vert endeleg avgjort.

9.4 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

9.4.1 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

- H720_1 Eggeholmen - naturreservat sjøfugl
- H720_2 Vestbøstadtjørna - våtmark
- H720_3 Rimbareidtjørna - våtmark
- H720_4 Tangbleikjo - naturreservat
- H720_5 Osterneset - eiketre

9.4.2 Omsynssone bandlegging etter anna lovverk.

Fylgjande omsynssoner er bandlagde etter friluftslova. Det kan innanfor sonene tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H740_1 Pilapollen - Teløy, Smedholmen og Bondeholmen mfl. Statleg sikra friområde.
- H740_2 Straumøy. Statleg sikra friområde.
- H740_3 Tranøy. Statleg sikra friområde.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter vassdragslova.

- H740_4 Vassdrag ved Rydland.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter lov om kulturminne.

- H730_1 Mellomalderkyrkjegarden.

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalder-kyrkjegarden er gravlegging berre tillate i dei påfylte massane. Alle inngrep i grunnen

eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

9.5 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

9.5.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er vist med omsynssone i plankartet, og dei er opplista i tabell 1. For fylgjande reguleringsplanar gjeld at *deler* av desse vert oppheva slik plankartet viser:

- ID 198101 Fitjar sentrum nord
- ID 198501 Skålevik - Kalveid - Kalvaneset
- ID 199301 Vestbøstad III
- ID 199702 Kalveid utbyggingsplan og 199601 Kalveid reguleringsplan
- ID 200102 Skatholmen
- ID 200401 Ivarsøy Nord

Deler av reguleringsplan ID 198101 Fitjar sentrum nord er oppheva grunna miljørevisjon og endring i føremål. Føremålsendringane krev utarbeiding av ny reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jf. § 3.1.

For dei andre reguleringsplanane lista opp ovanfor, gjeld endringane at plangrensa er trekt inn til kystkontur for å leggje inn føremålet småbåtanlegg (SA1-23) framfor regulerte nausttomter, jf. § 4.8.

9.5.2 Vidareføring av eller ny byggegrense for reguleringsplanar som ligg i 100-metersbeltet mot sjø er synt i tabell 2.

Retningsliner for omsynssoner der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde:

- **ID 198001 Vestbøstad I og II:** Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering kan etablerast naust vidare sørover frå sørlegaste naustområde slik at naustområdet også inkluderer frådelte nausttomter gnr. 61 bnr. 251, 252, 253 og 296. Dette er i tråd med arealbruken i kommuneplan vedteken 2003.

- **ID 198002 Skaraneset:** Fitjar kommune ynskjer at det gjennom ei omregulering skal gjennomførast omdisponering av føremåla småbåthamn og natur- og friluftsområde i sjø i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område S2 (vedlegg 1).

- **ID 198201 Industriområde Årskog:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering som legg til rette for ei ei utviding/ omdisponering av arealbruken til industriføremål i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R1 (vedlegg 1).

- **ID 198402 Fitjar sentrum Nord Bakken:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå føremåla bustad, leik og landbruk til offentleg tenesteyting eldrebustader/ omsorgsbustader i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R6 (vedlegg 1).

- **ID 198501 Skålevik - Kalveid - Kalvaneset:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå småbåthamn til naust/småboder i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing. Det er ein føresetnad at revisjon av reguleringsplan vil omfatte

heile småbåthamna med tilhøyrande funksjonar som evt. naust/ småboder og parkeringsareal, jf. KU-rapport område R16 (vedlegg 1).

- **ID 198502 Varaldsmyro – Fitjar idrettspark:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå friområde til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1).

- **ID 198901 Fitjar sentrum – Vestbøstad:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå bustad til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1). Fitjar kommune kan også tillate ei omregulering frå jordbruksområde til bustadføremål for to delområde i tråd med gjennomførte konsekvensutgreiingar, jf. KU-rapport område R14 og R15 (vedlegg 1). Ein kan også gjennom reguleringsendring leggje om tilkomstvegen på Hegraneset slik at den vert lagt utanom verksemdsområdet til entreprenørverksemda Engevik & Tislevoll AS.

- **ID 200303 Fitjar sentrum nord Havn:** Fitjar kommune kan tillate ei utviding av planområdet samt omregulering/ detaljregulering av industriområdet i samsvar med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R4 (vedlegg 1).

- **ID 200304 Kråko:** Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering av delområde vert lagt til rette for kjørbar tilkomst til fritidseigedomane og at det ved regulerte naust- og hyttenaustområde kan etablerast enkle bryggjearrangement som enkle flytebryggjer el.l. tilsvarande oppankring av éin båt pr naust, men bryggjearrangementa må samlast. Kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for småbåtanlegg slik dei er nedfelt i §4.8 gjeld. Vidare gjeld føremålsgrensene som byggjegrenser, men desse vert nærare definerte gjennom delplanar/ detaljreguleringsplanar for dei einskilde delområda i planen.

10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk (jfr. PBL § 11-9 nr. 4).

10.2 I nye større bustadfelt skal gang- og sykkelveg vere opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

Stord, 27. september 2011
Revidert 20.04.2012
Revidert 12.06.2012

Akvator AS

Tabell 1. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Planid	Namn	Ikraft
198001	Vestbøstad I og II	19800422
198002	Skaraneset	19801014
198003	Fitjar sentrum- offentleg område	19801125
198101	Fitjar sentrum nord	19810615
198201	Industriområde Årskog	19820216
198401	Industriområde Årskog del II	19840124
198402	Fitjar sentrum- nord bakken	19840214
198501	Skålevik - Kalveid - Kalvaneset	19850423
198502	Varaldsmyro - Fitjar idrettspark	19851105
198801	Fitjarstølane II	19880913
198901	Fitjar sentrum - Vestbøstad	19890905
199101	Svartasmoget avfallsplass	19911210
199301	Vestbøstad III	19930308
199302	Tranøy	19930928
199601	Kalveid	19960221
199602	Rv 545, Skogabrekko - Rv1 Sandvikvåg	19960619
199603	Rv 545 Landatjødna - Spannstegen	19961127
199701	Rv 545, Fitjar sentrum nord - Rakabekken	19970430
199702	Kalveid	19970924
199801	FKIB - Vidaregåande skule	19980617
199802	Svartasmoget - Storevik	19980930
199901	Rv 545 Tveitatræ - Rimbareid	19990616
200001	Litla Kråko	20000628
200101	Koløyholmen fritidssenter	20010214
200102	Skatholmen	20010422
200103	Eie av Koløy	20011002
200104	Avløypet	20011002
200201	Skytebanen	20020424
200202	Hovstad, del av gnr. 50 bnr. 2	20020604
200203	Storevik, Bøkjeneset	20020619
200204	E39, Stord grense - Hageberg sør	20021030
200205	E39, Vistvik - Sandvikvåg	20021030
200301	Kobbahola	20030212
200302	Hellandsfjorden	20030212
200303	Fitjar sentrum nord, Havn	20030409
200304	Kråko	20030924
200401	Ivarsøy nord	20041027
200501	Breivik	20050216
200502	Sandvikvåg ferjekai	20050420
200503	Nesbø	20050928
200504	Fitjar sjø og camping, Spona	20051214
200601	Bøkjeneset	20060222
200602	Fitjar kyrkjegard	20060426
200603	Bakken barnehage	20060621
200701	Søre stølen	20070307
200702	Midtfjellet vindpark	20070627

200703	Fitjar sentrum	20070919
200704	Gnr. 63 bnr. 14, 19 og 67 - Gamlebanken	20071219
200802	Midtfjellet utbyggingsplan alt. B	20080826
200803	Midtfjellet- Børtveit, 300kv kraftlinje	20080917
200804	Koløyholmen	20081217
200805	Fiskaneset, gnr. 53 bnr. 7 m.fl.	20081217
200901	JKS Bil og Deler	20090930
200902	Industriområde Årskog, del III	20090930
200903	Vestbøstad del av gnr. 61 bnr. 14	20091216
201001	Gassatåo - Engesund, del av gnr. 17 bnr. 1	20100616
201101	Fv 545 Fitjar sentrum – Rimbareid	20110324
201102	Rossneset	20110324

Tabell 2. Byggegrense i reguleringsplanar som ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

Planid	Plannamn	Byggegrense, vurdering og fastsetting
198001	Vestbøstad (I og II)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen og illustrasjonsplanen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for bustadføremål. Byggegrense mot sjø for naust og småbåtplass følgjer føremålsgrense.
198002	Skaraneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til landbruksområde med unntak av eigedom 50/57. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrenser for hytteføremål for alle eigedommar utan byggegrense samt eigedom 50/57. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på hytte på eigedom 50/57. Byggegrense for areal knytt til naust/båtplass følgjer føremålsgrenser.
198003	Fitjar sentrum - off. område /Ny veg til Havn	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø for offentleg føremål. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på offentleg bygning (*gamleheim*), gnr/bnr. 67/4. For regulerte bustader er planen eintydig då areal mot sjø er avsett til offentleg føremål. Byggegrense for bustadføremål følgjer føremålsgrense.
198101	Fitjar sentrum Nord v/ aldersheimen	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr./bnr. 67/5, 7, 30, 48, 49, 50, 55). Byggegrense for naustføremål følgjer føremålsgrensa.
198201	Industriområde Årskog	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Byggegrense mot sjø følgjer formålsgrense for hamneføremål.
198402	Fitjar sentrum Nord Bakken	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i aust i planen, denne skal framleis gjelde.
198501	Skålevik - Kalveid - Kalvaneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen for bustadføremåla. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø for bustadføremål i sørvest. Ny byggegrense for eigedom 61/19 går i føremålsgrensa, då areal mot sjø er avsett til friområde. For eigedommar 61/18, 25, 27, 37, 38, 39, 73, 75, 78, 139 og 149 er ny byggegrense mot sjø 2 meter innanfor funksjonell strandsone. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø for bustadføremål i nordaust, då areal mot sjø er avsett til friområde og industri for bustad eigedommane 61/15, 132 og 64/67, 73, 98, 99. For eigedom gnr. 64/71 er byggegrense mot sjø ikkje eintydig. Ny byggegrense er to meter frå fadeliv på bustad for på eigedom 64/71. Byggegrense for industri-, småbåthamn- og naustføremål følgjer føremålsgrenser.
198901	Fitjar sentrum - Vestbøstad	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i planen, desse skal framleis gjelde. Byggegrense for industriverksemd (I1 og I2) og naustføremål (N1, N2 og N3)følgjer føremålslinje mot sjø.
199301	Vestbøstad III	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen og tilgrensande reguleringsplan (ID: 198001) er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for bustadføremål. Byggegrense mot sjø for naust følgjer føremålsgrense.

199302	Tranøy	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til naust, naust/fritidshus og sjø areal knytt til naustføremåla følgjer føremålsgrenser.
199702	Kalveid Utbyggingsplan	For store deler av planen er det fastsatt byggegrense mot sjø, desse skal framleis gjelde. . Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr/bnr. 61/221 og 223). For eigedom 61/219 som ligg mellom gnr. 61/22 og 223, er nybygg føresett å kome på linje med tilgrensande eigedommar/bygg. Bustadhus skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tilgrensande bustadar. Byggegrense for naustføremål følgjer føremålsgrensa.
199801	FKIB/ Fitjar vgs	Det er fastsett byggegrense mot sjø i planen, denne skal framleis gjelde.
199802	Svartasmoget - Storevik	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Byggegrense mot sjø følgjer formålsgrense for næring/renovasjon.
200101	Koløyholmen fritidssenter	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Fritidshusa ligg tett til sjø og byggegrensa følgjer fasadeliv på eksisterande bygg. Byggegrense for naust følgjer føremålsgrense.
200102	Skatholmen	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for fritidsføremåla i planen. Byggegrensa skal framleis gjelde. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn og naust følgjer føremålsgrenser.
200103	Eie av Koløy	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Arealføremåla er knytt til sjøareala, naust, småbåthamn og kai/molo. Byggegrense følgjer føremålsgrenser.
200104	Avløypet	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for deler av fritidsføremåla i planen. Planen er elles eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde med unntak av eigedom 18/25. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål for alle eigedommar utan byggegrense samt eigedom 18/25. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på hytte på eigedom 18/25. Byggegrense for areal knytt til naust og kai/gjestebrygge følgjer føremålsgrenser.
200203	Storevik (Bøkjeneset)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til brygge/båtfeste og småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
200301	Kobbahola (E&T)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrenser for fritidsføremål. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn i sjø følgjer føremålsgrenser.
200302	Hellandsfjorden	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av hyttene, då areala mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense for hytteføremål følgjer føremålsgrenser. Areal avsett til naust og hyttenaust er lokalisert og avgrensa. Byggegrense for hyttenaust og naust, samt småbåthamn følgjer føremålsgrense.

200303	Fitjar sentrum Nord Havn	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremålet i aust i planen, denne skal framleis gjelde. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense for bustadareal i sør. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr/bnr. 67/3, 18, 19, 20, 58 og 65/162). Planen er eintydig i høve til lokalisering av nye tiltak mot sjø innanfor føremåla industri, forretning, kontor, naust, småbåthamn og trafikkområde. Byggegrense følgjer føremålsgrensene i planen.
200401	Ivarsøy nord	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til naust følgjer føremålsgrenser.
200501	Breivik	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i planen, denne skal framleis gjelde. Byggegrense for føremål småbåthamn i sjø og på land er eintydig, og følgjer føremålsgrensene i planen.
200502	Sandvikvåg ferjekai	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av nye tiltak mot sjø. Areal ved kaifront som omfattar arealføremåla kai, fortau, g/s-veg, kjøreveg og parkering, dannar byggegrense mot sjø.
200504	Fitjar sjø og camping (Spona camping)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense for næringsområde, samt kai og småbåthamn.
200601	Bøkjeneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til brygge/båtfeste og småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
200703	Fitjar sentrum	For deler av planen er det fastsett byggegrense mot sjø. Desse skal vidareførast. Planen er elles eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense.
200704	Gamlebanken	For deler av planen er det fastsett byggegrense mot sjø. Planen er elles eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense.
200804	Koløyholmen, sentrale deler	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for føremåla bustad (frittliggjande småhusutbygging og blokk), fritid og kombinerte føremål (bustad/fritid, fritid/kontor) , men ikkje for resterande føremål. Byggegrense for areal knytt til offentlege trafikkområde og spesialområde følgjer føremålsgrenser.
200805	Fiskaneset	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for deler av planen. Desse skal framleis gjelde. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrenser for bustadføremål. Byggegrense for areal knytt til naust og småbåthamn i sjø og på land følgjer føremålsgrenser.
201001	Gassatåo	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for fritidsføremåla i planen. Byggegrensa skal framleis gjelde. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
201102	Rossneset	Byggegrense er fastsatt i planen. Desse skal framleis gjelde.
201103	Litla Kråko	Byggegrense er fastsatt i planen. Desse skal framleis gjelde.

Tabell 3: Verneverdige bygg og kulturmiljø i Fitjar; status omsynssone bevaring kulturmiljø

Desse nærare spesifiserte bygningane lokalisert til gnr/bnr skal ha status som omsynssone bevaring kulturmiljø:

Gnr./bnr.	Stad	Type bygg i omsynssone
13/1 og 13/2	Nordfonn	Gardstun inkludert to naust og ei sjøbu
14/2	Sørfonn	Tre naust
14/7	Sørfonn	Prestanaustet
15/1	Smedholmen	Kystgard bestående av sjøhus/notahus, våningshus, kårhus og uthus
17/1	Engesund	Handels- og gjestgivarstad med gardstun, bestående av gjestgiveri, butikk, tre våningshus, låve, brønnhus, amalahus og sjøhus/notahus
17/28	Revet, Engesund	Husmannsplass
18/3 og 18/1	Ivarsøy	Naustrekke
18/5	Ivarsøy	Gardstun, naust og notabu
19/1	Langøy	Kystgard bestående av våningshus, eldhus/skykkje, løe og sjøbu
22/1 og 22/2	Torsdagsøy	To kystgardar i eitt kulturmiljø.
23/1 og 23/2	Eggøy	Ein kystgard.
24/1 og 24/2	Eidøy	To kystgardar.
25/1	Hanøy	Sjøbruksmiljø og gardsmiljø.
39/3	Arholmen	Våninghus
39/1 og 39/2	Dalen	Rekketun knytt til to kystgarder
40/1, 6, 21, 47	Hatlevik,	Handels- og sjøbruksmiljø (éin bygning med kai)
56/1	Liarbø	Gardsbruk, bygningar i tun
58/3	Tveita	Våninghus og eldhus
58/6	Tveita	Gardstun med våningshus, løe og uthus
61/6	Vestbøstadvika	Sjøbruksmiljø, nokre naust og notbu
67/28, 14, 26, 17	Havn, Fitjar sentrum	Naustmiljø
69/3	Årskog museum	Gardsbruk bestående av våningshus, løe, eldhus, utedo og vedhus (Sunnhordland Museum)
70/1 (sameige)	Gloppevågen	Sjøbruksmiljø, naust og notbu
70/1	Landa	Gardstun bestående av våningshus og to uthus
73/1-4	Nesevågen	Sjøbruksmiljø, sjøbuer
73/2	Skumsnes	Stabbur
76/1	Tveitevågen	Naustmiljø
78/2	Tveitevågen	Notabu

79/4	Færøysund	Handels- og gjestgjevarstad
63/8, 18, 20	Fitjar sentrum	Handelstad (Dalebua) og to naust
49/20	Helland	naustmiljø

REGULERINGSPLAN FITJAR KOMMUNE - VESTBØSTAD III, REGULERINGSFØRESEGNER.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
Innfor denne begrensninga gjeld desse bestemmelsane ved sidan av byggningslov med vedtekt, for Fitjar kommune. Unntak frå bestemmelsane kan, der særleg grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor same lovramme.

§ 2. Innfor planområdet er det regulert til fylgjande reguleringsføremål:
- Byggeområde
- Landbruksområde
- Trafikkområde
- Friområde
- Spesialområder

§ 3. Utnyttingsgraden BYA vert utrekna etter forholdet mellom beb.areal jfr. NS 3940 og netto tomteareal.

§ 4. BYGGEOMRÅDE.

4.1. OMRÅDE FOR BUSTADER.

Innfor byggjeområda B1, B2, B3, B4 og B5, skal utnyttingsgraden BYA ikkje overstige 0,25.
Her kan kan det førast opp frittliggjande bustadshus, som einebustader, to-mannsbustader eller generasjons-bustader.

Områda B8, B9, B10 og B11 kan det utanom einebustader førast opp rekkehus eller annan tett, lav bebyggelse. Utnyttelsegraden BYA skal for desse områda ikkje overstige 0,4.

I bustadområda kan det som del av bustad innreiast lokale til mindre verksemder, kontor o.a. som etter bygningsrådets skjønn ikkje vil bli til nevneverdig genanse for omkringliggjande busetnad med omsyn til støy, trafikk, parkering mm.
Bestemmelsen gjeld likevel ikkje mindre næringsverksemder som er etablert utanfor bustaden før stadsfestingsdatoen. Slike bygg og anlegg kan ikkje aukast i omfang.
Maksimal byggehøgd vert sett til 9 meter frå kjellargolv i underetasje til møne.
Nærleikeplassar skal innpassast i utbyggings- og delingsplan, og opparbeidast som ein del av anlegget. Nærleikeplassar skal dimensjonerast etter fylgjande kriterier:

1. Max avstand til bustad 150 m.
2. Minimum 4 m² areal pr. nærleikeplass.
3. 1,5 m² pr. bustadeining. Max ant. bustadeiningar pr. leikeplass = 7.

4.2. OMRÅDE FOR NAUST.

Naust til fritidsbruk skal berre kunne førast opp innanfor områda N1 og N5.

Nausta skal byggjast i gruppe eller rekkje. Innanfor same gruppe skal møneretning og takvinkel være den same.
Utnyttelsesgraden BYA er sett til 0,5. Maks byggjehøgd er sett til 4,0 meter. Parkeringsplassane ved B1, B4 og ved N5 kan nyttast for naustområda.
Nausta skal ikkje innreiast med rom for varig opphald.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDE.

Områda merka JRB skal nyttast tillandbruksføremål. Innanfor desse områda skal det ikkje byggast til anna føremål enn det som naturleg er knytt til landbruks-verksemda.

Kårhus i tilknytning til gardsdrifta kan førast opp når dette er driftsmessig forsvarleg for bruket.

§ 6. SPESIALOMRÅDE.

FELLESAREAL.
Område regulert til felles privat atkomst høyrer til fylgjande eigedomer:

1. Felles privat avkomst v/ VEG 5 skal nyttast av eigedomane gnr. 61 bnr.100, gnr. 61 bnr. 119 og gnr.61 bnr.120.

2. Felles privat atkomst mellom Vestbøstadvegen og N5.skal nyttast av eigedomane gnr. 64 bnr.27, gnr. 64 bnr.32/40 og gnr. 64 bnr.55.

§ 7. TRAFIKKOMRÅDE.

7.1. Reguleringsplanen syner areal regulert til kjørevegar, fortog, gang- og sykkelvegar og parkering. Opparbeidinga av trafikkområda skal ha reguleringsbreidde og kurvatur som vist i planen.
Bygningsrådet kan gjere mindre vesentlege endringar i adkomstvegsystemet innfor eit utbygningsområde dersom dette fører til ei betre tomteinndeling, eller for å tilpasse vegsystemet til spesielle byggjeføretak.
Bygningsrådet si avgjerdsmakt gjeld ikkje for overordna vegnett.

7.2. Avkjørsle frå Fylkesveg R-75 og frå veg 1, kan berre tillatast der det er avmerka på planen. Langs anna kommunal veg skal avkjørsler som ikkje er vist i plan godkjennast av bygningsrådet.
Adkomstveg til deler av bustadområde austom Fv.R-75 er i plan lagt ut til gong- og sykkelveg, som er det overordna føremålet.

7.3. Alle busshaldeplassar skal forsynast med buss-skur som del av vegprosjektet.

7.4. Innfor frisiktsonene skal det være frisikt over ei høgd på 0,5 meter over tilstøytande vegers plan.

7.5. Innfor det regulerte området kan det ikkje plantast til med vegitasjon som reduserer frisikt eller som fører til mindre god trafikksikring langs vegar eller mot vegkryss.
Generande vegitasjon av ovanfornemd art kan vegstyresmakta krevja fjerna.

§ 8. FRIOMRÅDER.

8.1 I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller annlegg som har naturleg tilknytning til føremålet, eller som er nødvendige for dei tekniske anlegga innfor det regulerte området.

8.2 Kvartalsleikeplasser og balløkke skal opparbeidast som del av, og samen med øvrig tekn. anlegg.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER.

9.1. UTBYGGINGSPLAN.
Før byggjemelding og frådeling vert godkjent skal det liggje føre tomtedelings og utbyggjingsplan for alle utbyggigsområder for bustad. Slik plan kan utarbeidast feltvis.

9.2. BYGNINGANE SI PLASSERING.
Nybygg skal plaserast i eller innanfor byggegrenser. Der byggegrenser ikkje er vist kan hus plaserast fritt på tomta innanfor dei begrensningar bygningslova med vedtekter gir.

9.3. PARKERING.
Der anna ikkje er bestemt skal all biloppstilling skje på eigen grunn eller på felles garasje/parkeringsplass.
I bustadområde skal det avsetjast to biloppstillingsplassar for kvart husvære. Garasje, carport kan antan oppførast på eiga tomt, eller i fellesskap med andre tomter. Garasjar eller carporten sitt grunnareal skal ikkje overstige 50 m² pr. bustadeining. Areal pr. garasjeeining i felles anlegg skal ikkje overstige 25 m².

9.4. EKSISTERANDE VEGITASJON.
Noverande vegitasjon skal værnast så langt dette er mogeleg.

9.5. FORSTØTNINGSMURAR.
Forstøtningsmurar må ikkje førast opp i større høgde enn 0,8 meter. Forstøtningsmurar mot off.veg skal godkjennast av bygningsrådet. Murane skal utsetjast av Teknisk etat.

Fitjar kommune, teknisk etat
30 juni 1992. K. Vikestrand

Revidert i samsvar med sak B-64/92 den 8 juli 1992.
Revidert etter høyringsuttaler. 19.01.93 knv. sak B-2/93.
"reg-vestbostad"

FITJAR KOMMUNE tlf.: 53458500 faks: 53458501

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 61 Bnr.: 282 Fnr.: Snr.:**

8 Legalpant

Ubetalte eigedomsavgifter: Nei ☒ Ja ☐ kr Forfall:

Merknad:

Andre økonomiske krav med legalpant i eigedomen: Nei ☒ Ja ☐

Dersom ja, kva for krav:

Storleik: kr Forfall:

FITJAR KOMMUNE tlf.: 53458500 faks: 53458501

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 61 Bnr.: 282 Fnr.: 0 Snr.: 0**

7 Vatn, avlaup og eigedomsavgifter

Er eigedomen tilknytt offentleg **vassforsyning**?
Nei ☐ Ja ☒

Er eigedomen tilknytt offentleg **avlaupsanlegg**?
Nei ☐ Ja ☒

Dersom **nei**, er eigedomen tilknytta **privat slamavskiljar**?
Nei ☒ Ja ☐

Kommentarar dersom kommunen har tilleggsopplysningar om vassforsyning eller avlaup:

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen medrekna MVA.

Type gebyr:	Kryss av
Vatn	☒
Vassmålar	☐
Avlaup	☒
Tøming av slamavskiljar	☐
Renovasjon	☐
Brannsyn, feiing	☒

Faktisk gebyr kr 13 051

Eigedomsskatt kr 0 frå 2026

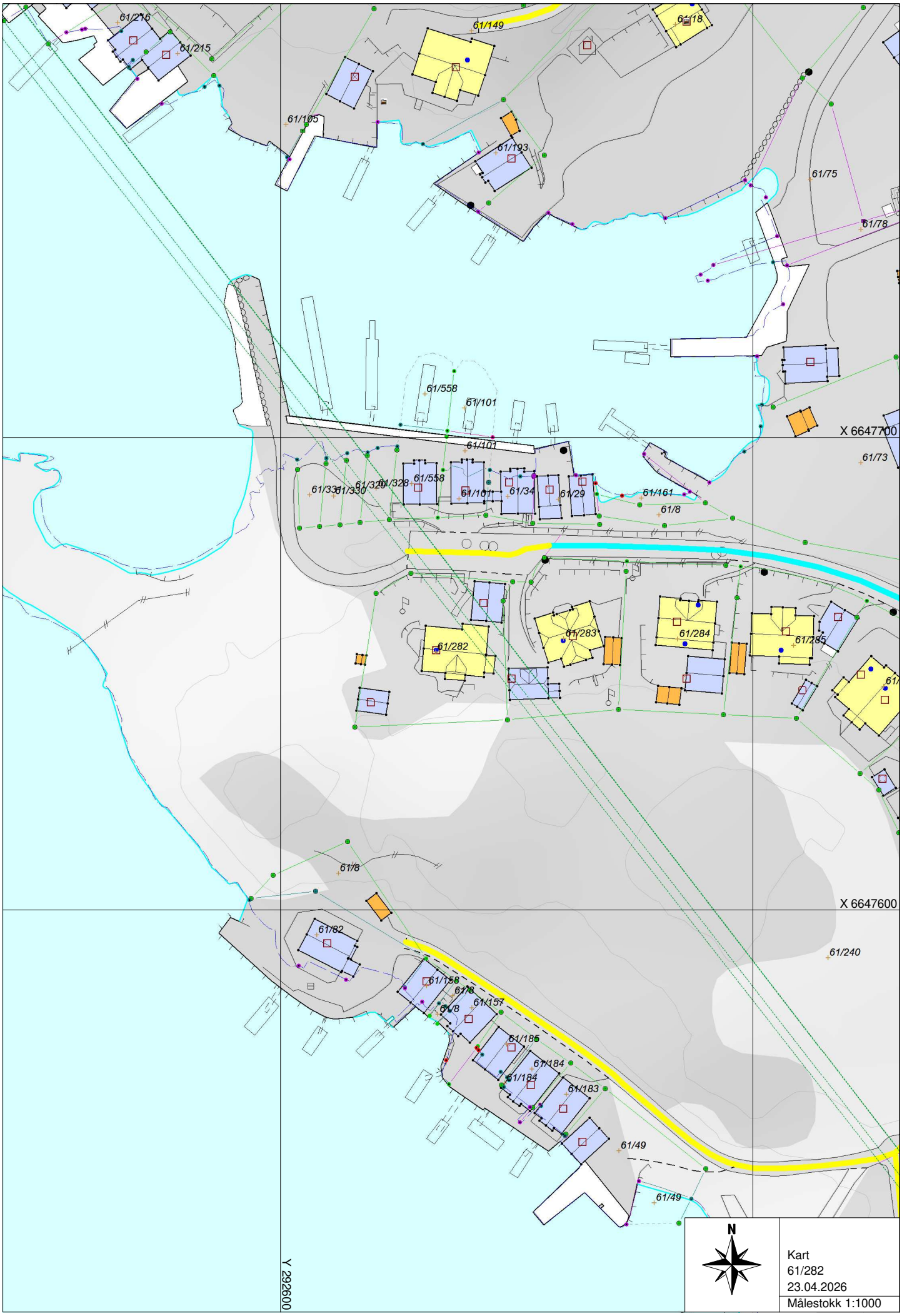
Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra. Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei ☒ Ja ☐ kr Forfall:

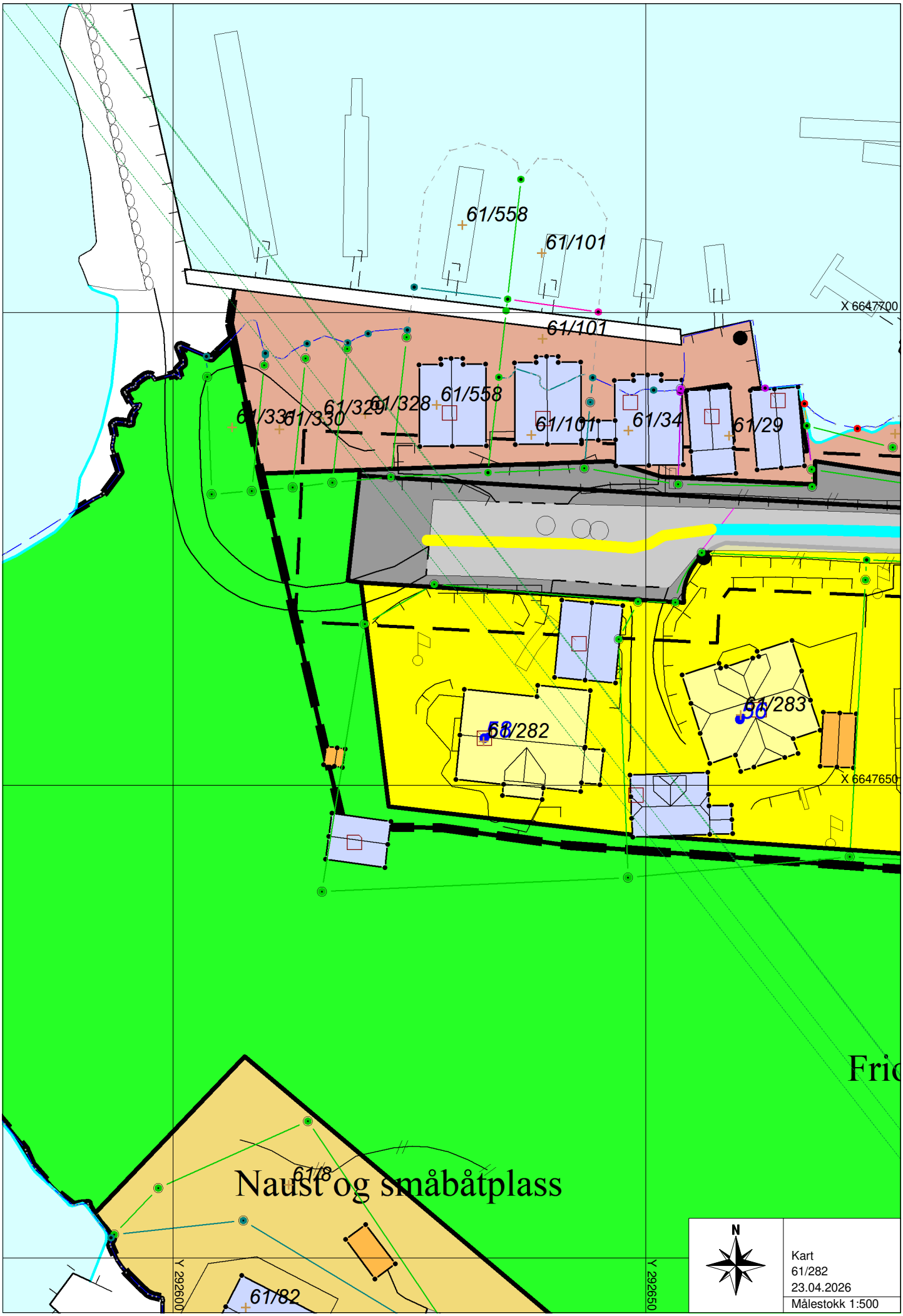
Merknad:

For renovasjonsgebyr ta kontakt med Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS - SIM, tlf.nr. 53 45 78 50.

Renovasjonsgebyr kjem på eiga rekning frå SIM.


61/216
61/215
61/149
61/18
61/105
61/193
61/75
61/78
61/558
61/101
X 6647700
61/401
61/73
61/328
61/558
61/330
61/34
61/29
61/161
61/8
61/283
61/284
61/285
61/282
61/8
X 6647600
61/82
61/240
61/158
61/157
61/185
61/184
61/184
61/183
61/49
61/49
Y 292600
N
Kart
61/282
23.04.2026
Målestokk 1:1000


61/216
61/215
61/149
61/18
9
61/105
61/193
61/75
61/78
61/558
61/101
61/101
X 6647700
61/73
61/330
61/328
61/558
61/161
61/34
61/29
61/161
61/8
54A
61/283
61/284
61/282
54A
52
61/285
50B
61/8
X 6647600
61/82
61/240
61/158
61/8
61/157
61/8
61/185
61/184
61/184
61/183
61/49
61/49
Y 292600
N
Kart
61/282
23.04.2026
Målestokk 1:1000


61/558
61/101
61/101
X 6647700
61/331
61/330
61/329
61/328
61/558
61/101
61/34
61/29
58/283
58/282
X 6647650
Naust og småbåtplass
61/8
61/82
Y 292600
Y 292650
N
Kart
61/282
23.04.2026
Målestokk 1:500

Retur til:

SPAREBANKEN VEST
Region Sunnhordland
5400 STORD

DAGBOK [illegible] Skøyte [1]

10. JAN. 1997
DAGBOKNR: 217
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Opplysningane i felta **1-6** vert registrert i grunnboka

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell del
1222	Fitjar	61	282			

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn [ ] Ja [x] Nei

Art:
[ ] 1 Bygd [x] 2 Ubygd

Bruk av grunn:
[x] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Bustadtype:
[x] FB Frittliggj. einebust. [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-husvære [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 168.572,oo

Lyst ut til sal på den frie marknaden [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[x] 1 Fritt sal [ ] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 168.572,oo

4. Går over frå

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
00944073310	Fitjar kommune	

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
16 07 67 [redacted]	Kari Rydland	
20 02 67 [redacted]	Tom Rydland	

Doknr: 217 Tinglyst: 10.01.1997 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar [5]

OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Tomtekjøparane har innbyrdes rett til legging av leidningar for vatn og kloakk over kvarandre sine eigedomar, når dette er turvande og skjer etter pålegg frå bygningsrådet.

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-94

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

Elles gjeld salsvilkår for kommunale bustadtomter, vedteke av Fitjar kommunestyre 15.06.81.

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.v.[6)]

☐ Eg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gifte med kvarandre/registrerte partnere og båe skal skrive under. ☐ Eg er gift/registrert partner, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller båe sin leveveg knytt til eigedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Fitjar, den 12. desember 1996

Utferdaren si underskrift [7)] | Her med maskin eller blokkbokstavar
Per-Gunnar Bukkholm
Per-Gunnar Bukkholm

FITJAR KOMMUNE ORDFØRAREN

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Eva P. Tufteland
Eva P. Tufteland
Adresse
5419 Fitjar

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Vigdis Urdshals
Vigdis Urdshals
Adresse
5419 Fitjar

Som ektemake/registrert partner samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken/registrert partner si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse

RETT KOPI VERT VITNA Sparebanken Vest Fitjar

Notar:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.
2) Dersom eigedommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til eigedommens salsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Fyllest båe felta ut, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er føretaksregisteret sitt føretaksnummer som skal nyttast.
5) Det er bare opplysningar som skal (og kan) tinglysast som skal takast inn her. Andre avtalar kan eventuelt førast på skøytet sitt side 2.
6) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnere, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles.
Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte.
Dersom ingen av dei 3 alternativa er kryssa av, og heimelshavaren er ein fysisk person, må ein ha samtykkje frå heimelshavaren sin ektemake/registrerte partner, jf. ektefelleloven og partnerskapsloven.
7) Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partner, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

DAGBOKFØRT
10. JAN. 1997
DAGBOKNR: 212
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

TINGLYST
GEBYR BETALT MED KR. 958.-
DOK.AVG. BETALT MED KR.
MERKNAD TGLL. § 11: 4.200.-

DAGBOKFØRT
28. SEP. 2000
DAGBOKNR: 7971
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Gnr. 61, bnr. 282 kan berre seljast saman med gnr. 61, bnr.331

Kari Rydland

Doknr: 7971 Tinglyst: 28.09.2000 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREV

☐ utan grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune: FITJAR

J.nr.: 244/96

Målebrev nr.: 28/96

Evt. mlb. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	61	282	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	898.0 m^2		

Delingslova § 4-2 første leddet

"*Kommunen* skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. *Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*"

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	18.09.1996
Rekvirent	Fitjar kommune v/ Ordføraren.
Styrar	Sigurd Huglen
Forretning	Den 18.09.96 vart det i medhald av delingslova av 23.06.78 nr.70 og forskrifter av 19.10.79, halde kart-og delingsforretning over parsell av gnr.61, bnr.240 på garden Vestbøstad. Parsellen sine grenser, form og nabotilhøve framgår av målebrevskartet. Areal: 898 m2.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
FITJAR	11.11.96	Sigurd Huglen	Halvard Wiik

GAB

Registreringsstempel:

DAGBOKFØRT
14. NOV. 1996
DAGBOKNR: 10025
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)

Dagbokstempel:

Doknr: 10025 Tinglyst: 14.11.1996 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814 N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96

Gnr	Bnr	Festenr
61	282	

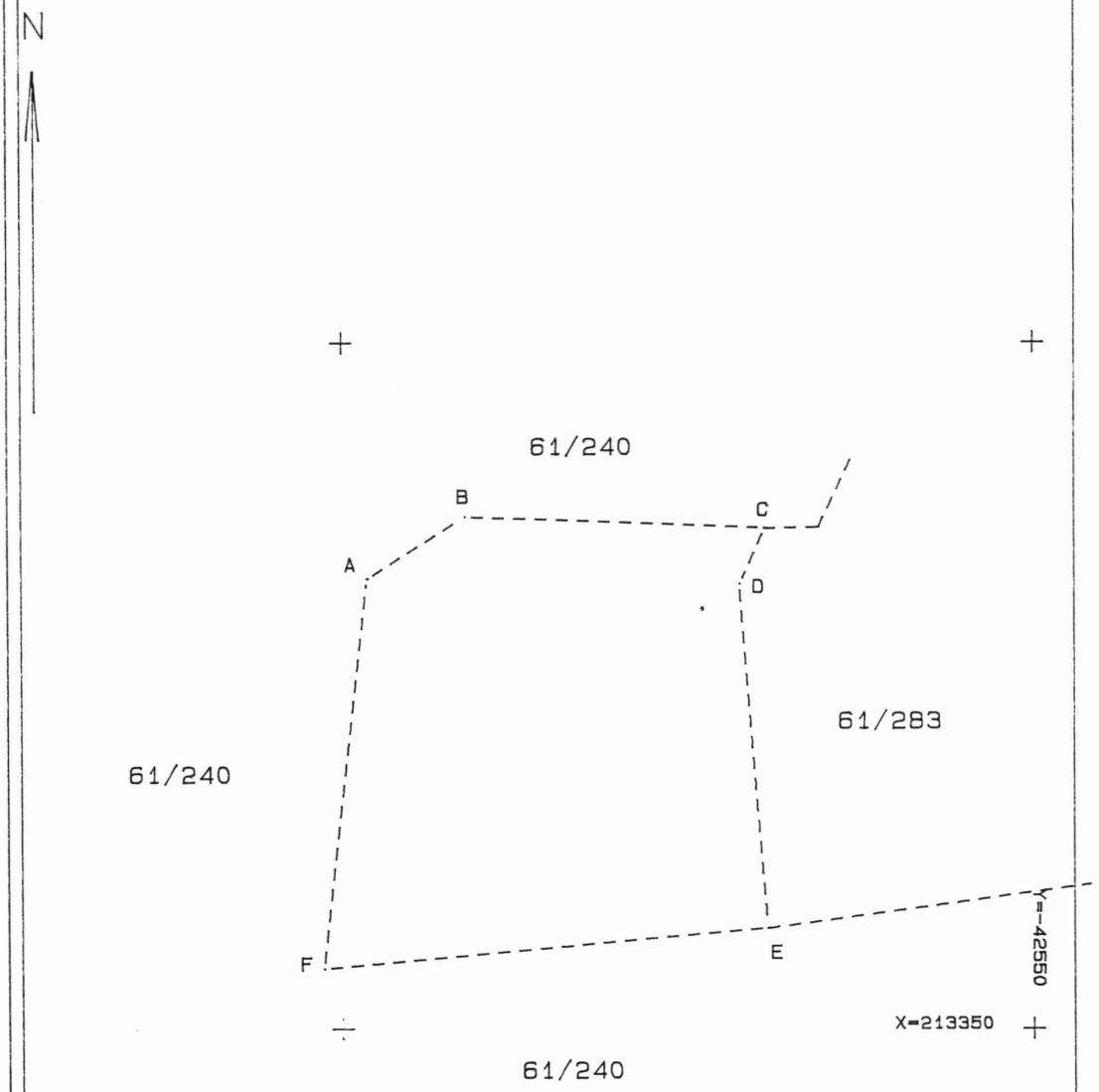
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 213371 Y -42585 Z

Kartblad	X	Landsnett
AG045-1-35		

Målestokk	Areal
1: 500	898.0 M²

Jnr	Målebrev nr
244/96	28/96



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
A	Gkj. grensemerke	213382.85	-42598.12		
B	Gkj. grensemerke	213387.36	-42590.97	8.45	
C	Gkj. grensemerke	213386.52	-42569.40	21.59	
D	Gkj. grensemerke	213382.43	-42571.23	4.48	
E	Gkj. grensemerke	213357.31	-42569.17	25.20	
F	Gkj. grensemerke	213354.38	-42601.36	32.32	
				28.65	

Vesla/Geonor

Returneres til:

DAGBOKFØRT
28. SEP 2000
DAGBOKNR: 7969
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1222	Fitjar	61	331			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 30.000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 30.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
944073310	Fitjar kommune	

Doknr: 7969 Tinglyst: 28.09.2000 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20 02 67 [redacted]	Tom Rydland	[X] Ja [ ] Nei	
16 07 67 [redacted]	Kari Rydland	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 61 bnr 331 kan berre sejast saman med gnr 61 bnr282.

Kari Rydland

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

FITJAR 17.08.00

Utsteders underskrift [7)] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

AGNAR AARSKOG

FITJAR KOMMUNE SKATTEKRAFTEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: FITJAR 17.08.00

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TOM RYDLAND

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 200267 37185

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: 21/8-00

Ektefelle/registrert partners underskrift: Kari Rydland

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

MELLOMBELS FORRETNING

Kommune	
	Fitjar

X	utan grensejustering
	med grensejustering
J. nr.	D111/98

Mellombels forretning for

Eigedom	Gnr. 61	Bnr. 331	Festenr.	
	Bruksnamn / adresse			
Representasjonspunkt	X 213408	Y -42611	Z	
	Kartblad AG045-1-35	X Landsnett		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
01. DES 1999
DAGBOKNR: 10041
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, vert det attestert at det er rekvirert

Dato	25.11.99		
Rekvirert	X delingsforretning for ein parsell av	Gnr. 61	Bnr. 240
	kartforretning over festegrunn av		
Rekvirent	Namn: Fitjar Kommune v/Ordføraren		
Løyve	Bygningsrådet i møte den	Dato	Sak nr.
	X etter delegasjon den	17.12.98	D111/98
	Nødvendig løyve frå andre organ er og gjevne, sjå pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Spesifikasjon			
Lokalisering og grenser	er påvist i marka	Ca. areal	
	X er ikkje påvist i marka	56 m2	
Innbetalte gebyr	Kr. XXXXXX 3927,-		
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 25.11.2002		

Underskrift

Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmanen forlenga fristen. Vilkåra for å fullføra forretninga er til stades.

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Fitjar	25.11.99	Øyvind Agdestein	Hallstein Madsen

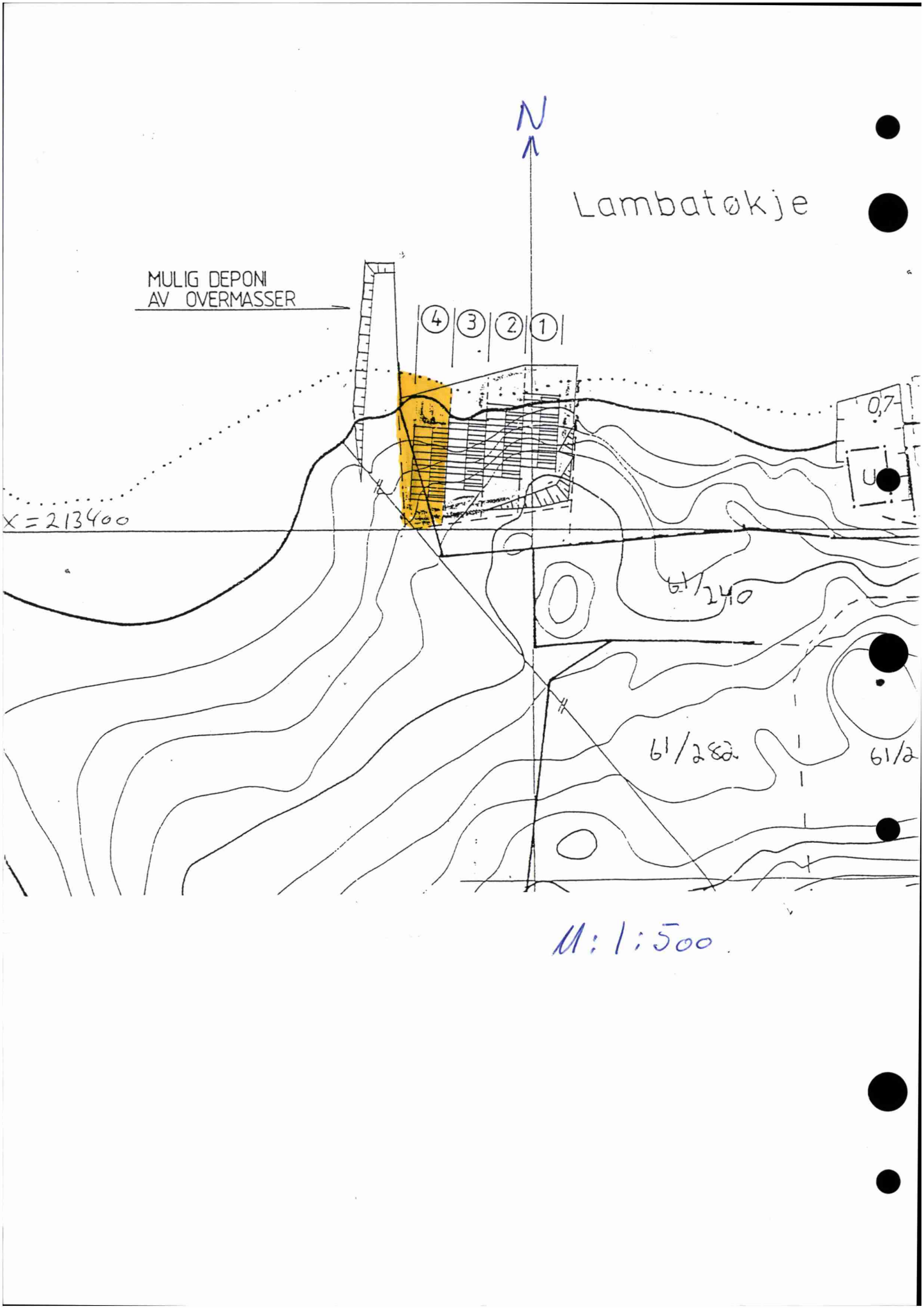
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 10041 Tinglyst: 01.12.1999 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87


N
Lambatøkje
MULIG DEPONI
AV OVERMASSER
4
3
2
1
0,7
U
X=213400
61/240
61/252
61/2
M: 1:500

enova

Energiattest



Adresse **Nordresjøvegen 58, 5419 FITJAR**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284641**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14672087**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **282**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **167,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 721 kWh**



Nordresjøvegen 58, 5419 FITJAR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordresjøvegen 58, 5419 FITJAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.