DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Haugen 53

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Enebolig

Haugen 53, 5645 SÆVAREID

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 193, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-1914 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QQ7202

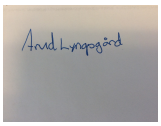
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer.
Bygningen er oppført 1950 ihht. kontaktperson.

REFERANSENIVÅ
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget i 1950 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen holder en eldre standard med behov for vedlikehold, oppussing og rehabilitering.

De frittstående byggene på eiendommen holder også en eldre standard med behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med decra takpanner og stål/aluminiumsplater.
Decra takpanner er fra 2020.
Resterende taktekking er fra ca 1980 og utover.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av plast.
Nyere takrenne og nedløp av stål på takopplett.

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjoner.

Vinduer med enkle glass og isolerglass i trekarmer.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
3 vinduer fra 2017 og 2019 i 2. etasje.
3 vinduer i stue i 1. etasje fra 2009.

Tredører med enkle glass.
Entredør til underetasje:
Tredør med enkle glass.

Betongtrapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Belegg, parkett, laminat, teppe og betong.

Vegger:
Panelplater, malte plater, strie, panel, tapet og betong.

Himling:
Malte plater, himlingsplater og panel.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i trebjelkelag:
1. etasje: ca 55 mm.
2. etasje: ca 29 mm.

Rehabilitert mursteinspipe.
Peis i stue i 1. etasje.
Sot/feieluke i 1. etasje.

Deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng.
De fleste vegger er åpen grunnmur.

Krypkjeller med lukeadkomst fra entré i underetasjen.

Tretrapper.

Fyllingsdører og tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Eldre bad.
Fliser på gulv i dusjsonen.
Belegg på gulv utenfor dusjsonen.
Baderomsplater på vegger.
Fliser på 2 vegger inne i dusjsonen.
Naturlig ventilering.
Det er ikke godkjent sluk i dusj. Her er det et enkelt avløp.
Utfra tykkelse på vegg er veggen antatt å være heltrevegg.
Med fare for å ødelegge et eventuelt tettesjikt i bad er det derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er utført fuktmåling med pigger i soverom mot dusjsone i bad.

Bad:
Eldre bad med nyere gulvbelegg.
Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegger.
Himling med himlingsplater.
Naturlig ventilering.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin..
Antatt heltrevegg mot bad.
med fare for å ødelegge et eventuelt tettesjikt i bad er det derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er utført fuktmåling med pigger i vegg mot dusjsone i bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp i innredningen.
Eldre ventilator.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate og stålbenk.
Det er ikke ventilator i kjøkken.

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter..
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Komfyr i kjøkken.
Det er ikke ventilator i kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran i kott i underetasjen.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilering.

Varmtvannsbereder er plassert i underetasjen.
Vannvolum på 190 liter.
Bereder er av eldre dato.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
Inntakssikringer med skrusikringer på loft med tilkomst fra soverom i 1. etasje.
Skrusikringer og en automatsikring i underetasjen.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Spørsmål til eier står ubesvart da dette er et dødsbo.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betong.

Støttemurer i betong.

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

Septiktank i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

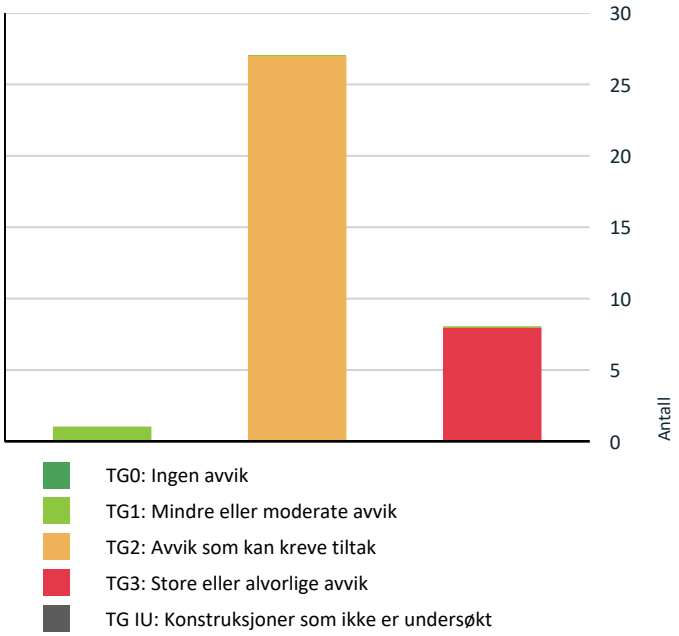
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

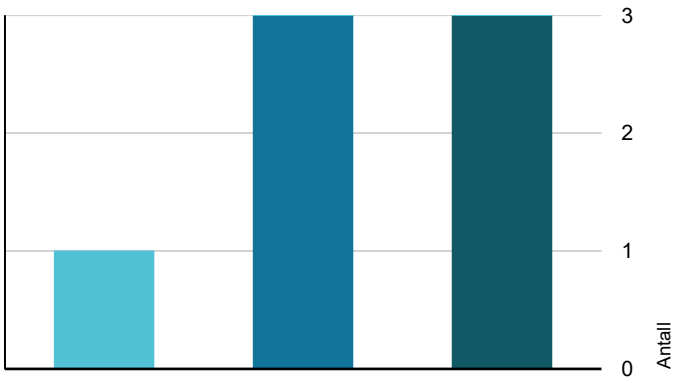
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1950	Kontaktperson

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med decra takpanner og stål/aluminiumsplater.
Decra takpanner er fra 2020.
Resterende taktekking er fra ca 1980 og utover.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Stedvis noe avflassing på eldre taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Planlegge utskifting av eldre taktekking.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Nyere takrenne og nedløp av stål på takopplett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag mellom takliv og takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Planlegge utskifting.
Montere beslag mellom takliv og takrenne.



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Stedvis fuktmerker i undertak.
Etasjeskillet er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolere bjelkelag for å hindre kondens i konstruksjonen.
Følg jevnlig med på konstruksjonen.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass og isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med slitasje og stedvis råte.
Enkelte glass er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vinduer med råte og glass som er punktert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
3 vinduer fra 2017 og 2019 i 2. etasje.
3 vinduer i stue i 1. etasje fra 2009.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dører med bruks og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Planlegge utskifting.







TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Entredør til underetasje:
Tredør med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har råte og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre trapper med slitasje og stedvis ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Belegg, parkett, laminat, teppe og betong.

Vegger:
Panelplater, malte plater, strie, panel, tapet og betong.

Himling:
Malte plater, himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og stedvis utskifting av overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i trebjelkelag:
1. etasje: ca 55 mm.
2. etasje: ca 29 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rehabilitert mursteinspipe.
Peis i stue i 1. etasje.
Sot/feieluke i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.





Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng.
De fleste vegger er åpen grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

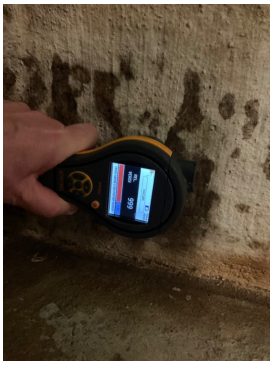
Påviste fruktkniver må ses i sammenheng med eldre drenering uten fuktbrytende sjikt mellom terreng og grunnmur, samt at gulv mot grunn er uten fuktbrytende sjikt. Dette medfører kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Fuktmåling direkte på innsiden av grunnmur.



Fuktmåling direkte på betonggulv mot grunn.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med lukeadkomst fra entré i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Høy fuktighet i Krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Skadet treverk må skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper.

Vurdering av avvik:

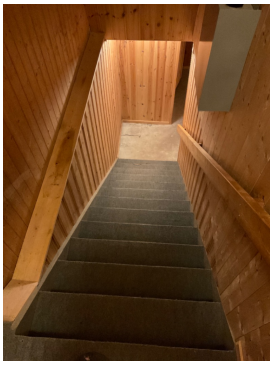
• Det er avvik:

Opprinnelige trapper med noe bruksslitasje og knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører og tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dører med bruksmerker og slitasje.
Noen dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/utskifting og justering.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mit.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis registret tegn til midt/borebille i trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behandle berørt trevirke for mit/borebille.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.
Fliser på gulv i dusjsonen.
Belegg på gulv utenfor dusjsonen.
Baderomsplater på vegger.
Fliser på 2 vegger inne i dusjsonen.
Naturlig ventilering.
Det er ikke godkjent sluk i dusj. Her er det et enkelt avløp.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

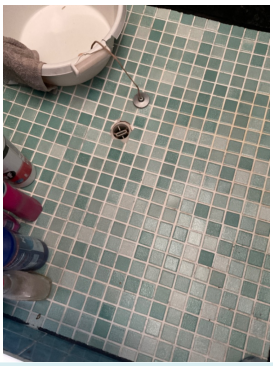
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Utfra tykkelse på vegg er veggen antatt å være heltrevegg.
Med fare for å ødelegge et eventuelt tettesjikt i bad er det derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er utført fuktmåling med pigger i soverom mot dusjsone i bad.

Vurdering av avvik:

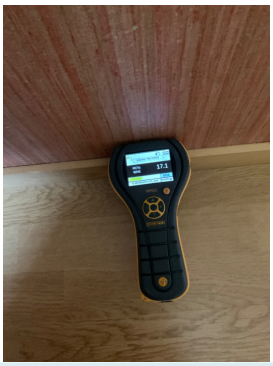
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forhøyet fuktverdi mot dusjsone med målinger i soverom mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjoner må inspiseres og eventuelt utbedres ved rehabilitering av bad.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med nyere gulvbelegg.
Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegger.
Himling med himlingsplater.
Naturlig ventilering.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin..

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Antatt heltrevegg mot bad.
med fare for å ødelegge et eventuelt tettesjikt i bad er det derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er utført fuktmåling med pigger i vegg mot dusjsone i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er målt noe forhøyet fuktverdi i vegg i gang mot dusjsone i bad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjoner må inspiseres og eventuelt utbedres når badet skal rehabiliteres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate og stålbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen er moden for utskifting.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montere ventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp i innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning med en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Eldre ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator er av eldre dato og er på slutten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Planlegge utskifting.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter..
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Komfyr i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montere ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran i kott i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrom har ikke elektrisk avtrekk.
2 kjøkken uten ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere elektrisk avtrekk i våtrom.
Montere ventilator i kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i underetasjen.
Vannvolum på 190 liter.
Bereder er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:

Planlegge utskifting.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
Inntakssikringer med skrusikringer på loft med tilkomst fra soverom i 1. etasje.
Skrusikringer og en automatsikring i underetasjen.
Det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring for instalering av automatsikringer fra 2012.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Spørsmål til eier står ubesvart da eiendommen selges på fullmakt.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

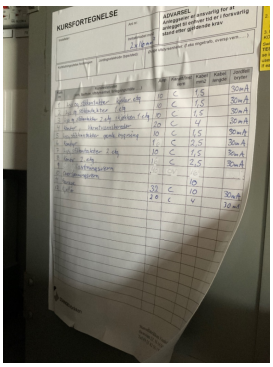
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av anlegget er av eldre dato og må påregnes å oppgraderes.
På grunn av alder på anlegget og usikkerhet når det sist ble utført el-kontroll av anlegget anbefales det at det utføres en full kontroll av anlegget og at eventuelle feil blir utbedret.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekker, riss og malingsavflassing i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer av grunnmur.



Tilstandsrapport








TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen sprekker og skjevheter i murer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i trekonstruksjoner.
Pulttak tekket med stålplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i trekonstruksjoner.
Saltak med stålplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i trekonstruksjoner.
Pulttak tekket med stålplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i trekonstruksjoner.
Pulttak tekket med stålplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i trekonstruksjoner.
Saltak med stålplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i trekonstruksjoner.
Saltak med stålplater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vegger i mur og trekonstruksjoner.
Pulttak med stålplater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

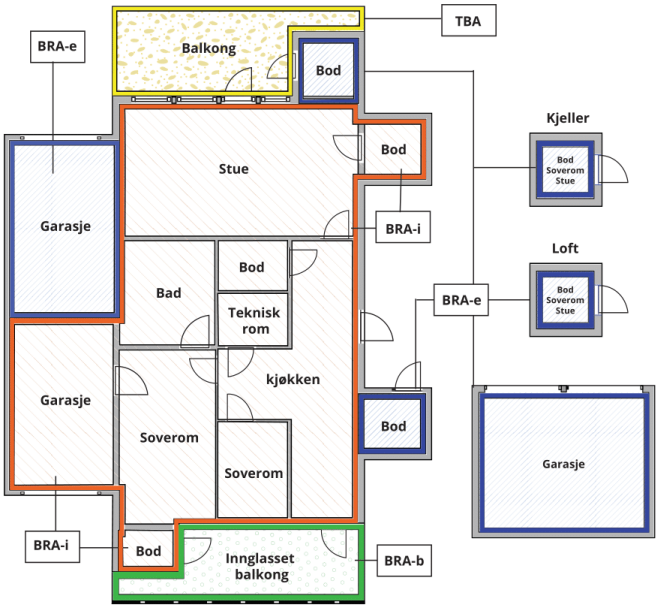
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	127			127	
Underetasje	92			92	
SUM	**264**				
SUM BRA	**264**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, stue, trapperom, stue 2, gang 2, bad, soverom 2, kjøkken, soverom 3		
Underetasje	Gang m/trapp, bod, bod 2, gang 2, bad, kott, kott 2, kjøkken, gang/kontor, stue, entré		

Kommentar

Netto rom areal:
2. etasje:
Gang m/trapp: 5,25 m²
Soverom: 4,99 m²
Stue: 12,71 m²
Kjøkken: 8,6 m²
Soverom: 5,72 m²
Soverom: 5,47 m²

1. etasje:
Entre: 11,29 m²
Gang m/trapp: 7,4 m²
Soverom: 7,92 m²
Stue: 36,64 m²
Trapperom: 4,2 m²
Stue: 16,93 m²
Gang: 1,81 m²
Bad: 4,02 m²
Soverom: 8,05 m²
Kjøkken: 19,49 m²
Soverom: 5,2 m²

Underetasje:
Gang m/trapp: 8,2 m²
Bod: 19,67 m²
Bod: 4,16 m²
Gang: 3,02 m²
Bad: 5,61 m²
Kott: 0,72 m²
Kott: 1,4 m²
Kjøkken: 6,52 m²
Gang/kontor: 6,68 m²
Stue: 27,08 m²
Entre: 2,7 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		40		40	
Underetasje		38		38	
SUM		**78**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, gang, bod, gang 2, bod 2	
Underetasje		Bod, bod 2, bod 3	

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Jan Styve	Kontaktperson.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	193	13		0	4071.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugen 53

Hjemmelshaver

Styve Lorentse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en landlig beliggenhet på Sævereid.
Fin utsikt mot sjø, nærområdet og omkransende fjell.
Ca 18 minutters kjøretid til Eikelandsosen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges på fullmakt. Det foreligger derfor ikke egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.03.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Kontaktperson	04.03.2026	Kontaktperson har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Eiendommen selges på fullmakt. Egenerklæring er ikke utfylt, og eiendomsinformasjon er dermed begrenset.

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3.
Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

Egenerklæring

Haugen 53, 5645 SÆVAREID

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugen 53	Haugen 53	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1963

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Styve, Jan Harry

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Stor bustadeigedom i Sævareid i Bjørnafjorden. Bustaden er over 3 plan. Det er mange tilleggsbygg på eigedomen, slik som skykkje, garasje, verkstad og vedhus. Bustaden er bygd rundt 1950, og påbygd/ombygd på 80-talet. (Hentet fra en verditakst fra 2017) Vedlikeholdsbehov

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 50890814

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Harry Styve	**2026-04-07**

Identification

Jan Harry Styve

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

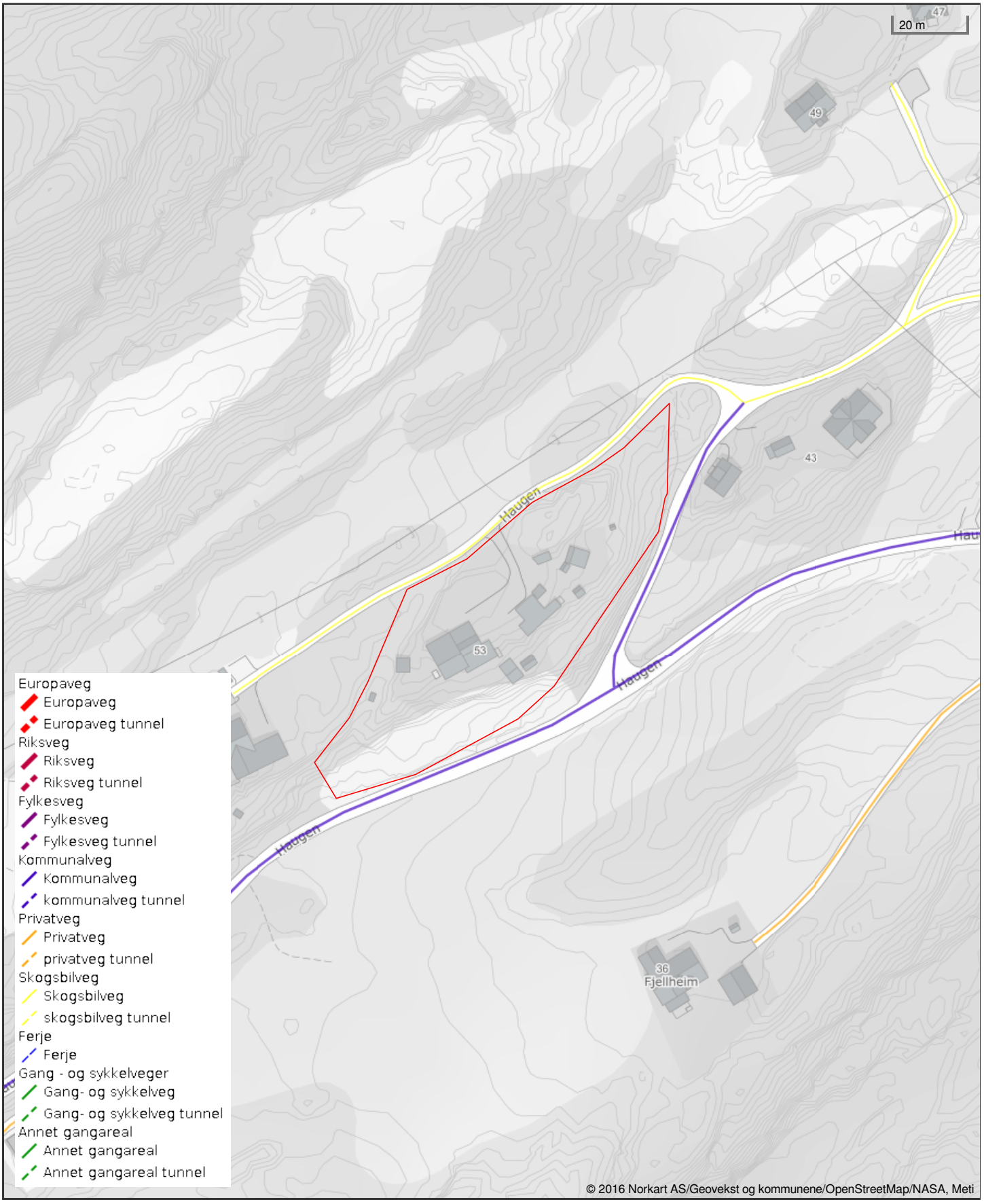
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Harry Styve	07/04-2026 19:55:31	BankID OIDC High

Utskriftsdato: 11.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 193/13//



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

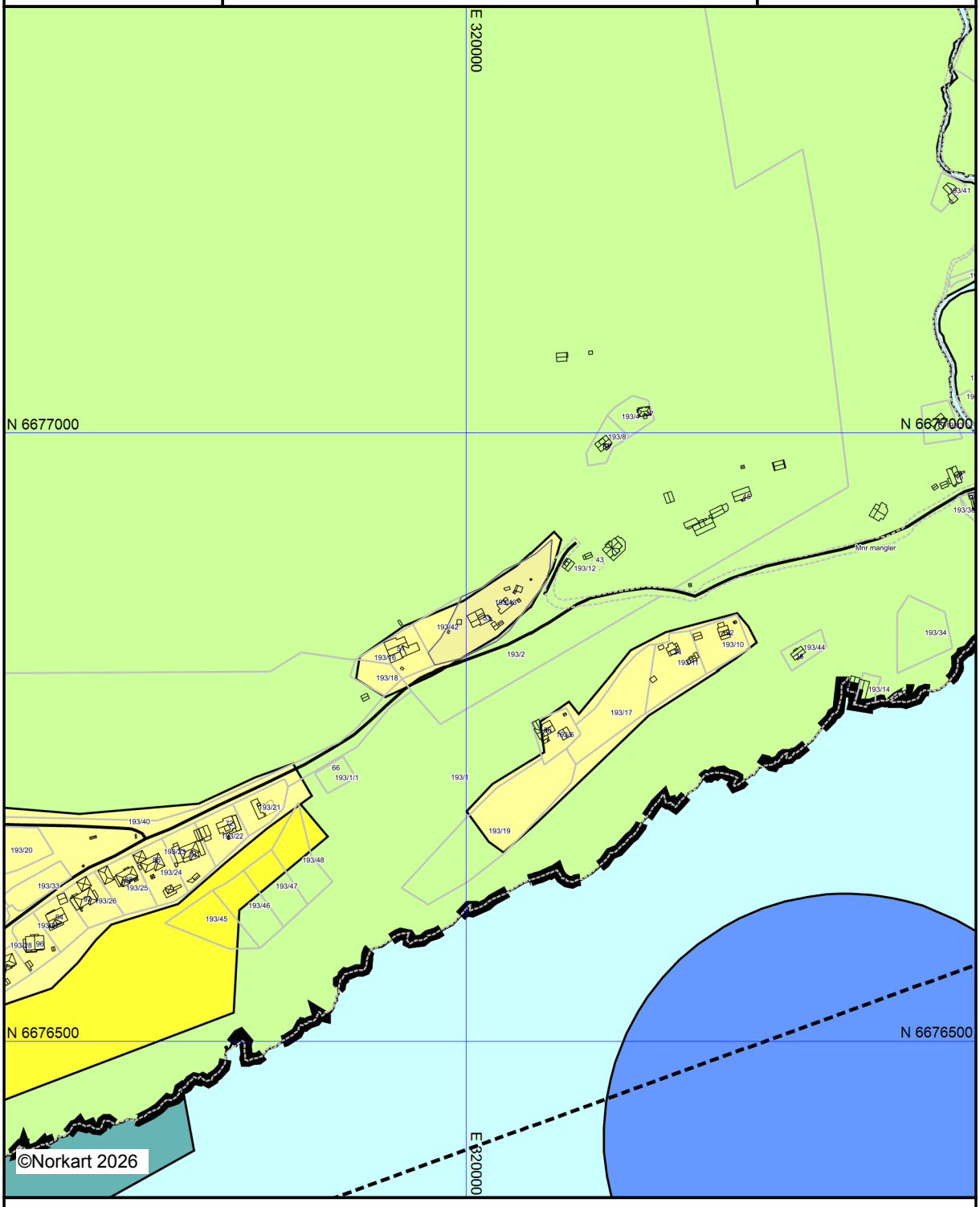
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 193/13
Adresse: Haugen 53
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:5000

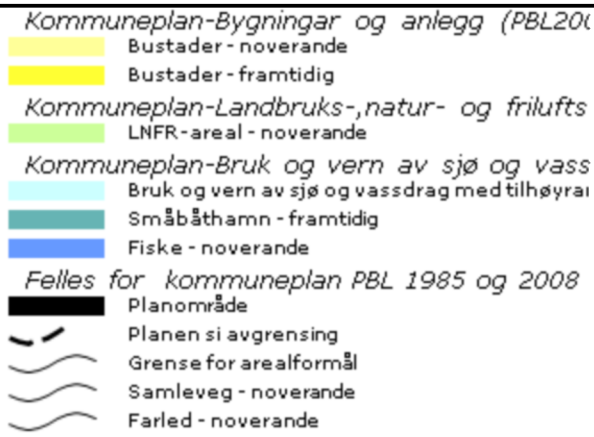
N

UTM-32



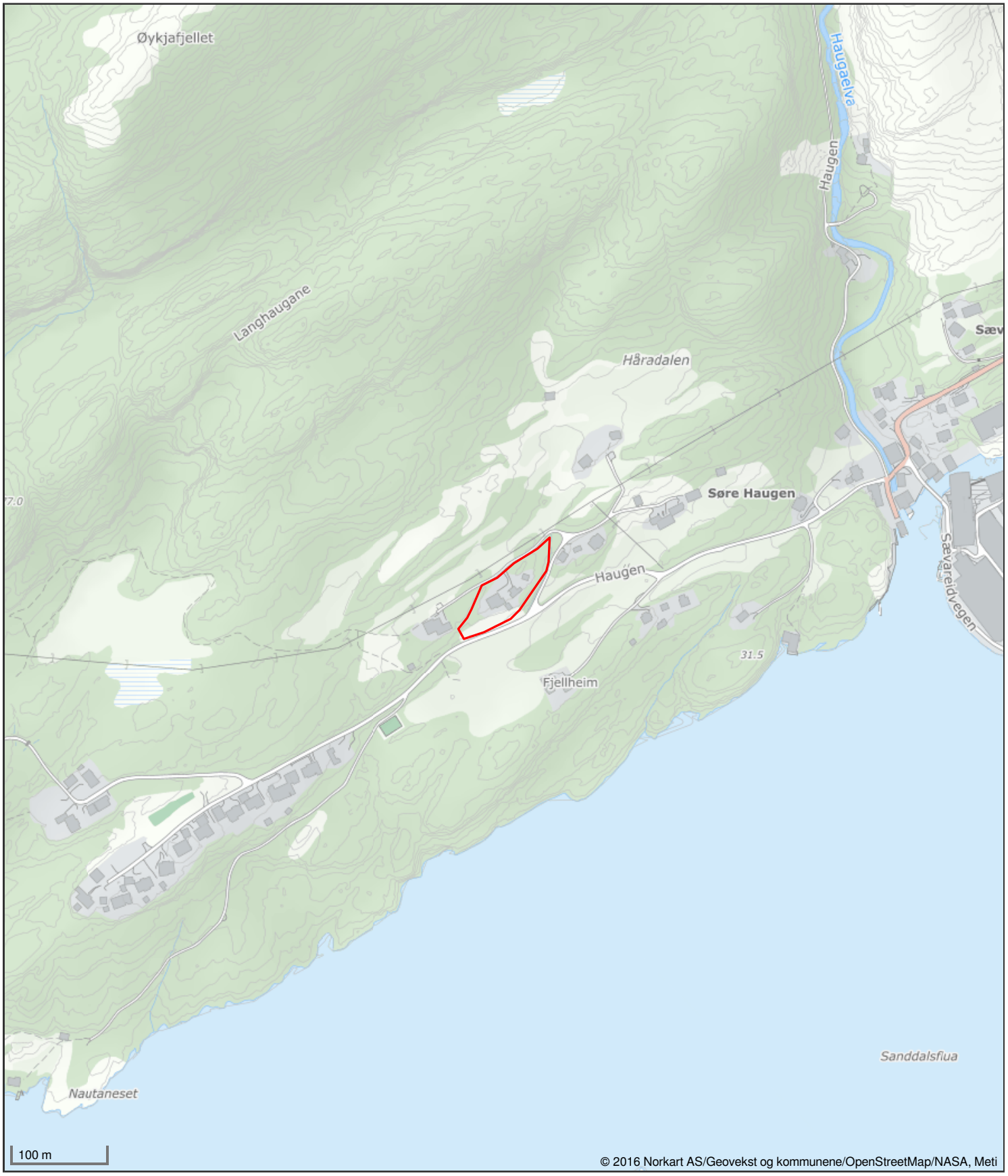
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.02.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 193/13//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KÅLHAUGEN	Beregnet areal	4071.9
Etablert dato	17.11.1948	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.3	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	193/13
Endre egenskaper Feilretting	26.04.2018 26.04.2018	18/543-2 Retta bruksnamn		193/13
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.04.2010 07.07.2010	09/1790	Tinglyst 13.07.2010	193/13 (-340,5), 193/42 (716,8) 193/2, 193/16
Forretning over eksist. matrikkelenhet Avtale om eksist. grense	18.09.2009 02.11.2009	09/1438		 193/1, 193/2, 193/13, 193/16, 193/18, 193/40
Skylddeling Skylddeling	17.11.1966			193/13, 193/16
Skylddeling Skylddeling	02.08.1963			193/13, 193/14
Skylddeling Skylddeling	17.11.1948			193/2, 193/13

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676833.88	320001.66		Ja	4071.9	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STYVE LORENTSE F170433*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvre Kråkenes 166 5152 BØNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Haugen 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5645 SÆVAREID	Kirkesogn	07021001 Fusa
Grunnkrets	601 Sævareid	Tettsted	
Valgkrets	8 Eikelandsosen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175284214		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	175284192		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	175284206		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	175306684		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 175284214: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	276
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	276
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugen 53	H0101	193/13	276	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	141	0	141	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 175284192: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	193/13	40	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

3: Bygning 175284206: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	193/13	-	-	-	-	-

4: Bygning 175306684: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		22.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	193/13	-	-	-	-	-

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	193/13
Adresse:	Haugen 53, 5645 SÆVAREID

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til :	
☒ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	193/13
Adresse:	Haugen 53, 5645 SÆVAREID

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☒NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☒NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA - garasje ☒NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☐JA ☒NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI ☐Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☒Privat ☐Offentleg

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☐Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☒Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:
Eldre bygg, finn ikkje sakspapir/opplysningar om bygga i byggesaksarkivet, kun teikning på ein garasje.

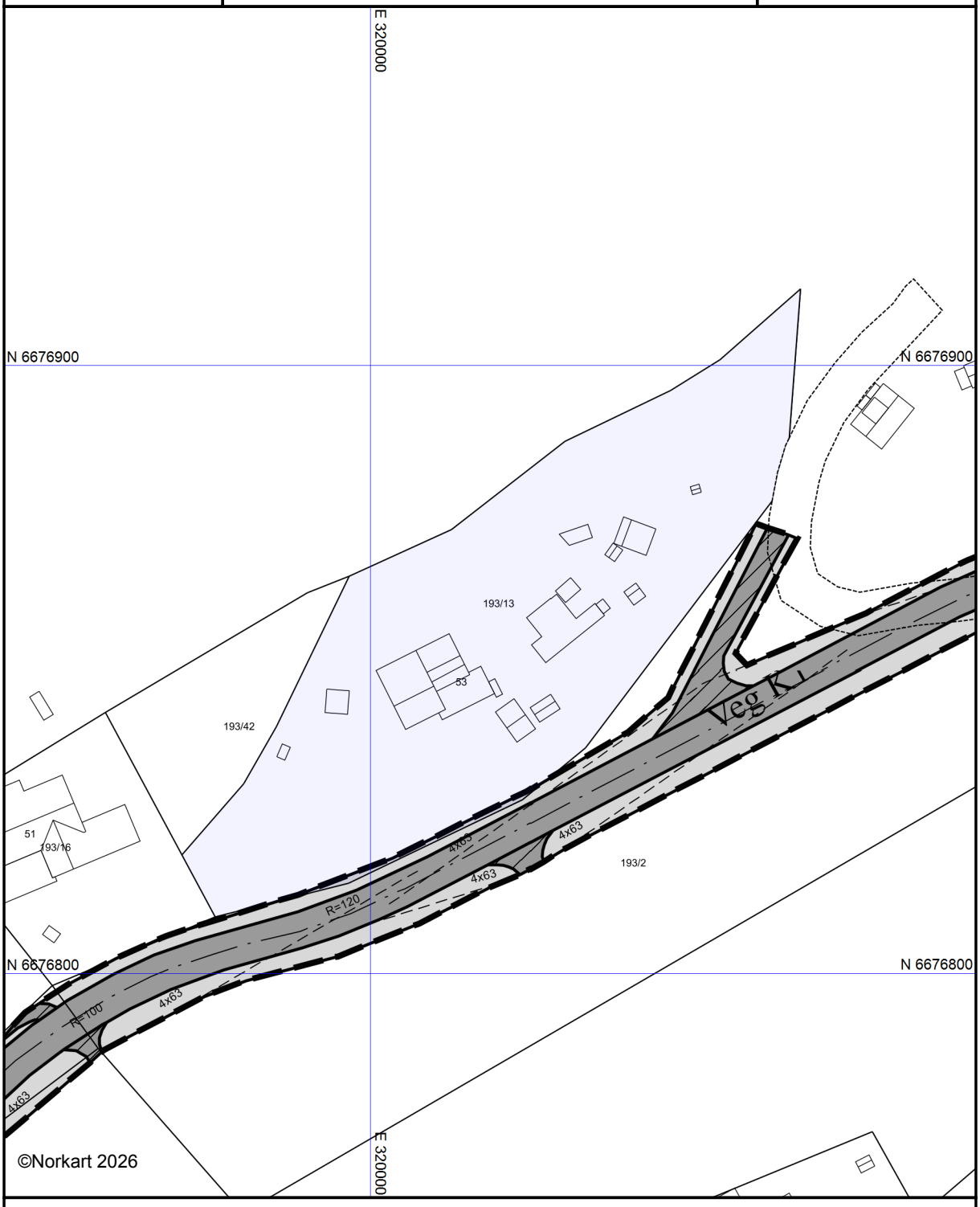
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 193/13
Adresse: Haugen 53
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

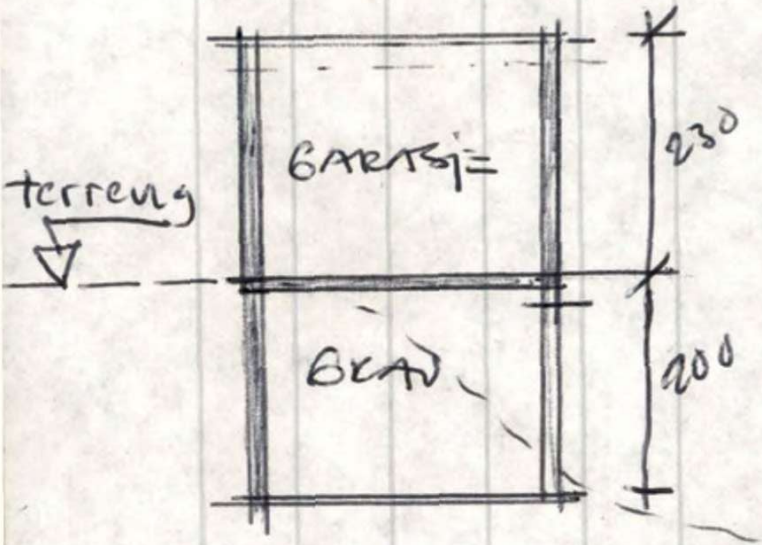
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

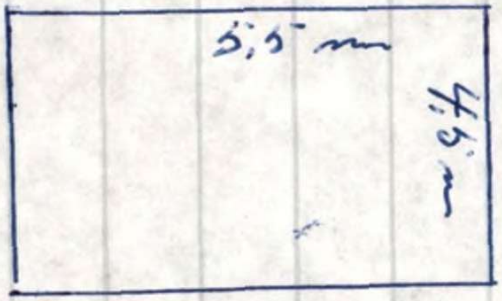
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel

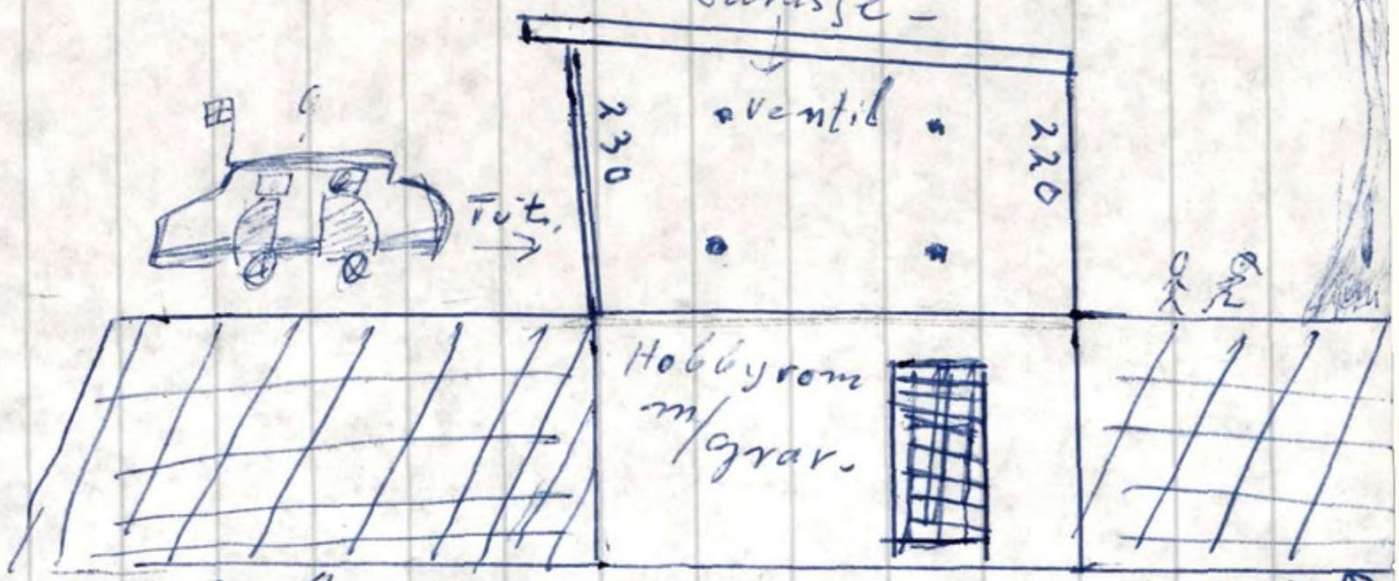
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

NB! Kopi av forskriftene vedrørande plassering av ventilar.







GODKJENT

13.9.77

BYGNINGSSJEFEN I FUSA

Ved lauvte Styre.

A. Styre.
5674. Savareids

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	193/13
	Haugen 53

Ubetalte gebyr	
☐JA ☒NEI	
Storleik:	Forfall:

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☐ Vatn ☐ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☒ Tømming av slamavskiljar ☒ Tilsyn private anlegg ☒ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 3005,5
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 20152027

KPA: Fusa kommune 2015-2027

KDP: Akvakultur 2018-2027

Vedteke 15.10.2015 og 20.06.2019



Innhald

Innleiing 3

Verknader av planen 3
1. Generelle føresegner og retningsliner, PBL § 11-9 5
Plankrav 5
Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar 5
Byggjegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone 5
Krav til infrastruktur, avkøyrsler, renovasjon og energi 6
Parkering 6
Estetikk og landskap 7
Kulturminne og kulturmiljø 8
Omsyn til samfunnsstryggleik 9
Føresegner og retningsliner til arealbruksføremåla 9
2. Bygg og anlegg PBL § 11-7 nr. 1 9
Bustadområde 9
Fritidsbusetnad 11
Sentrumsføremål 11
Tenesteyting 12
Fritids- og turistføremål 12
Råstoffutvinning 12
Næringsverksemd 12
Naust/andre typar bygg og anlegg 13
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 14
4. Grønstruktur 14
5. Landbruks-, natur- og friluftsføremål 14
Landbruks-, natur- og friluftsområde 14
Spreidd bustadbygging 15
Spreidd fritidsbusetnad 17
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone 17
7. Føresegner og retningsliner for omsynssonene 21

INNLEIING

Verknader av Kommuneplanen 2015-2027

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er

- Plankart i målestokk 1:50 000 (A1), datert 15.10.2015
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2015

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggjast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen.

Arealdelen av kommuneplanen gjeld ved eventuell motstrid framfor eldre og tidlegare vedtekne planar for same areal, med mindre anna går særskilt fram av føresegnene til den nyaste planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Det er utarbeidd planomtale med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse for arealdelen. Planomtalen utdjupar kommunen sine ønske for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn som viktige føringar i arealforvaltinga. Planomtalen er retningsgjevande, og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Verknader av kommunedelplan for akvakultur 2018-2027

Planen er utarbeida som ein kommunedelplan (KDP) for sjøområda og gjeld på sjøoverflata, i vassøyla og på sjøbotn. Planen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 11-1. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør pbl. § 11-6.

Den formelle delen av planen er

- Plankart i målestokk 1:50 000 (A1), datert 05.05.2019
- Føresegner og retningsliner, datert 15.05.2019

Føresegnene inneheld særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme. Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Retningslinene gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggjast til grunn for arealplanlegging og sakshandsaming i kommunen.

Arealdelen av kommunedelplanen gjeld ved eventuell motstrid framfor eldre og tidlegare vedtekne planar for same areal, med mindre anna går særskilt fram av føresegnene til den nyaste planen, jamfør pbl. § 1-5, 2. ledd.

Det er utarbeidd planomtale med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse for arealdelen. Planomtalen utdjupar kommunen sine ønske for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn som viktige føringar i arealforvaltinga. Planomtalen er retningsgjevande, og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Informasjon: Forholdet opp mot landdelen i kommuneplanen sin arealdel

Plankart og føresegner i denne kommunedelplanen (KDP) gjeld framfor kommuneplanen (KPA) sin arealdel vedteke 15.10.2015. Unntak er kommuneplanen sine generelle føresegner og retningslinjer som skal gjelde for denne planen (KDP akvakultur). Desse føringane er ikkje lista oppatt i dette dokumentet. Det vert vist til «1. generelle føresegner og retningslinjer, pbl § 11-9, punkt 1.1 til 1.34» i gjeldande kommuneplan vedteke 15.10.2015.

Etter vedtak på KDP akvakultur skal KPA og KDP akvakultur sameinast til eitt plankart og eitt sett med føresegner og retningslinjer. Dette er eit planteknisk arbeid som vil verta gjennomført administrativt. Det er difor gjort nokre val for utforming av plankart og føresegner:

- Plangrensa er sett i føremålsgrensa mellom sjø- og landføremål i gjeldande kommuneplan
- Deler av gjeldande reguleringsplanar som går ut i sjø er vist i plankartet med sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)
- I plankartet er omsynssoner som ligg på sjø og inn på landarealet vist for å tydeleggjere samanhengen og totaliteten av omsynssona sin verknad/verdi. For desse areala er avgrensinga, føresegner og retningslinje vidareført frå kommuneplanen sin arealdel frå 2015.

Føresegnene har lik nummerering som kommuneplanen sin arealdel vedteke i 2015 for å forenkle samling av føresegner og retningslinje etter vedtak

1. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

Plankrav

1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1, 2 og 3 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.

1.2 På bebygd eigedom i arealformål PBL § 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2a. Dette gjeld for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet/anlegget. Tiltaket må innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.

1.3 I byggjeområde med krav om reguleringsplan skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn det vert søkt om, vert regulert.

- *Byggjeområde sett av i sentrumsføremål Eikelandsosen, Fusa og Strandvik, og BB1 og BB2 Holmefjord bør inngå i områdereguleringsplan før nye tiltak som krev søknad og løyve kan godkjennast.*
- *Ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal kommunen sin startpakke brukast.*

Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar

1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. PBL 11-7 nr 1. kan ikkje takast i bruk før det er etablert veg, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar, og skulekapasitet og andre samfunnstenester som er naudsynte i det einskilde tilfellet.

1.5 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune.

Byggjegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone

1.6 Byggjegrenser er vist på plankartet til kommuneplanen eller går fram av reguleringsplanar som framleis skal gjelda.

1.7 Byggjeforbodet i 100 m-beltet skal gjelda langs sjø, vatn større enn 10 daa, og for vassdraga Hopselva, Kvanndalsvassdraget opp til Botnavatnet, Sævareidvassdraget opp til Sætehaugtjørn, og Femangervassdraget, jf. PBL § 1.8.

1.8. Unntak frå 1.7 for Henangervatnet, Skogseidvatnet og Gjønavatnet der byggjegrense er sett til 50 m.

1.9 For område sett av til småbåthamn eller småbåtanlegg er byggjegrense sett i føremålsgrense, både i sjø og på land.

1.10 I område med eksisterande busetnad og i område som er ferdig regulert er det krav om at flaum- og erosjonsfare vert vurdert av fagkunnige før utbygging nærare elvar og bekkar enn 20 m.

- *Avstand i strandsona skal målast i horisontalplanet frå strandline/vasskant ved normal vasstand.*
- *I planprosessen skal dei allmenne omsyna knytt til strandsona leggjast vekt på.*
- *Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av kommunen, og går fram av strandsoneanalysen som er vedlegg til planen. Strandsoneanalysen viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona for allmenta, og skal nyttast som retningslinje for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrense mot sjø i plankartet eller i gjeldande reguleringsplan.*

Krav til infrastruktur, avkøyrsler, renovasjon og energi

1.11 Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for bustadhus og fritidsbustader.

1.12 Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar.

1.13 Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland fylkeskommune, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsler til riks- og fylkesvegar.

1.14 Ved utbygging av nye område og ved nybygging/ombygging/bruksendring skal det setjast av tilstrekkeleg og eigna areal for oppsamlings- og hentestader for renovasjon, inklusive tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Jf. PBL. §11-9 nr. 5.

1.15 I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for energiforsyning. Alternative løysingar for bruk av fornybar energi og lågt energiforbruk skal vurderast.

- *Fusa kraftlag bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspenningskraftnett der linene kryssar byggjeområde, og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*
- *Renovasjonsselskap (BIR) bør stå som høyringspart i alle plansaker.*
- *''Rammeplan for avkøyrsler og byggegrenser på riks og fylkesvegar i region vest'' skal leggjast til grunn både ved handsaming av søknader om dispensasjon frå byggegrense langs veg, og ved tilrettelegging for byggeområder.*

Parkering

1.16 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering, heimel PBL § 11-9 nr. 5:

Tiltak	
Eine- og tomannsbustader, rekkehus	2 plassar per bueining*
Leilegheitsbygg	1,5 plassar per bueining
Hybel/hybelhus/utleigeeining	1 per utleigeeining**
Fritidsbustad/hytte	Inntil 2 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.	Inntil 1 plass per nausteining
Småbåtanlegg	Inntil 1 plass per 4. båtplass
Forretning/kontor/service	1 plass per 25 m^2 BRA
Industri/verkstad	1 plass per 100 m^2 BRA
Lager/engros	1 plass per 300 m^2 BRA
Forsamlingslokale/servering	1 plass per 30 m^2 BRA
Hotell/overnatting	0,5 plassar per gjesterom
Barnehage	1 plass per årsverk og 1 plass per 5. barn
Barne- og ungdomsskule	1 plass per årsverk
Vidaregåande skule	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev
Omsorgsbustader	1 plass per bueining
Sjukeheim	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass

* Minst 1 plass skal vere utomhus (ikkje i garasje/carport) for gjesteparkering.

** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad, og når den er ein del av eit eige hybelhus.

Minst 5 % av plassane, avrunda oppover til næraste heile plass, skal vere utforma og reservert for forflyttingshemma i samsvar med krava i gjeldande teknisk forskrift.

Ved utviding av eksisterande bygg/anlegg skal krava til parkering gjelde for den eksisterande delen og tilbygg/påbygg samla.

Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløysing gjennom utgreiing i parkeringsanalyse. Dette inkluderer fellesløysingar/ sambruksløysingar.

Parkeringsplass og garasje skal utformast og plasserast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering ved alle offentlege bygg og anlegg, eller bygg og anlegg med publikumsretta funksjon.

Estetikk og landskap

1.17 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal tilpassast hovudbygget. Halvtak på yttervegg på bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald, er lov (t.d. halvtekkja til lagring av ved og liknande).

1.18 All byggjeverksemd skal ha god estetisk utforming. I alle plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad

vurderast. Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og farge. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten.

1.19 Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygg og tiltak skal plasserast og formast med omsyn til landskapet med god terrengtilpassing og minst mogleg bruk av sprengte skjeringar og fyllingar. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- eller byggeområdet.

1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vera ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Grønstrukturen skal vere mest mogleg samanhengande.

1.21 Kommunen kan krevje at reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse.

Kulturminne og kulturmiljø

1.22 Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

1.23 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyres-maktene.

1.24 I byggjesaker som gjeld bygningar som er verneverdige i samsvar med vernekriterium i Kommunedelplan for kulturvern, skal det gjerast ei fagleg antikvarisk vurdering. Dette gjeld både spørsmål som riving og endringar i fasadar m.m. Dersom kulturminnet er verneverdig og står i fare, skal kommunen vurdera mellombels bygge- og deleforbod jf. PBL § 13.

1.25 Tiltak etter PBL § 20-1 og 20-2 som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter, skal godkjennast av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen. I område med gamal busetnad og/eller der det er gjort funn frå førhistorisk tid, skal ein vere føre var med tanke på freda kulturminne som kan liggje skjult i bakken. Byggje- og frådelingssaker der dette er ei aktuell problemstilling, skal leggjast fram for kulturavdelinga i Hordaland fylkeskommune.

1.26 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

1.27 Kyrkjegarder frå mellomalder er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan etter dispensasjon etter kulturminnelova. Unntak gjeld for bruk av eksisterande graver, som har vore i kontinuerlig bruk sidan mellomalderen.

1.28 Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstader der det ikkje har vore gjort gravlegging etter 1945 skal ikkje takast i bruk igjen.

1.29 Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturmyndigheitene er gjeve høve til å uttale seg.

1.30 Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha verknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt starta. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert dekt av tiltakshavar jf. Kml. § 10.

- Registreringar i SEFRAK-registeret skal nyttast som datagrunnlag i sakshandsaminga i kommunen

Omsyn til samfunnsstryggleik

1.31 Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, medrekna stormflo og bølgjepåverknad. Overkant av golv i nye bygg skal plasserast på minimum 3 meter (NN 1954).

1.32 For naust, kaiar og andre tiltak som etter nærare grunngjeving kan liggje til sjø og lågare enn kravet til kotehøgde, skal det dokumenterast at tiltaket er dimensjonert og konstruert slik at det ikkje tek skade av auka havnivå, bøljekrefter og stormflo som kan setje anlegget under vatn.

1.33 For søknadspliktige tiltak som ligg i område med potensiell risiko, td. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart eller omsynssone, skal det gjennomførast risikokartlegging. For tiltak nær vassdrag, skal verknadene av flaum tilsvarande høgast kjende vasstand i nyare tid greiast ut. Før område med risiko kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført. Risikoreduserande tiltak skal sikre at restrisikoen hamner på eit akseptabelt nivå.

1.34 Ved all planlegging og utbygging skal det sikrast tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet.

- *Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggast til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.*

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALBRUKSFØREMÅLA

2. BYGG OG ANLEGG PBL § 11-7 NR. 1

Bustadområde

2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje, parkering, vegar, nettstasjon, pumpehus, leikeplassar og anna fellesareal og frådeling til slike føremål.

2.2 Minste tomteareal for einebustader er 0,7 daa og for tomannsbustader 1,5 daa (750 m^2 per bueining).

2.3 I bustadområde der utnyttingsgrad ikkje er fastsett i gjeldande reguleringsplan, er største utnyttingsgrad sett til BYA = 35 %, medrekna parkeringskrav.

2.4 Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser oppstillingsplassar for bil, jf. krav til parkering i pkt. 1.15.

2.5 I planlegging og ved søknad om tiltak skal byggjeområde leggjast slik at alle bustader oppnår gode private og felles uteareal. Det skal setjast av minimum 50 m^2 til felles leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader. I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m^2 til felles leikeareal per bustadeining. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar.

2.6 For alle bustadfelt med meir enn 25 einingar skal det i tillegg til leikeareal, jf. 2.5, opprettast større felles leikeareal/uteareal med god tilkomst for alle. Ved utviding av eksisterande bustadfelt skal krav til leikeareal gjelde for den eksisterande delen og utviding samla.

2.7 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

2.8 I eksisterande bustadområde som er heilt eller i det vesentlege utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering. Dette gjeld dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem og ikkje kjem i konflikt med andre føresegner(t.d.strandsona) eller rører ved nasjonale eller regionale interesser(t.d. naturmangfald). Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og knyte seg til eksisterande tekniske anlegg.

2.9 Ved regulering av BB(2) Holmefjord skal forholdet mellom grønstruktur og bustad, og gang-/sykkelvegar og annan infrastruktur vurderast. Det skal utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar etablering av gang-/sykkelveg til skule og friluftsområde ved sjø før utbygging. Tilkomst til skule og friluftsområde skal så langt som råd er utformast i samsvar med krav til universell utforming.

2.10 Ved regulering av BB(4) Helland i Eikelandsosen skal det utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar trinnvis utvikling frå aust mot vest, og utbetring av vegkryss/ny avkøyrsle v/Lundervik og sikring av skuleveg før bygging.

2.11 Ved regulering av BB(6) på Skjørsand skal det vurderast høgare utnyttingsgrad enn gitt i pkt. 2.3, t.d. leilegheitsbygg eller 4-mannsbustader.

2.12 Ved regulering og utbygging av BB(13) Strandvik skal det leggjast særleg vekt på tilpassing av bygg i terrenget, slik at ein unngår stor fjernverknad og terrassering.

- *Ved utarbeiding av reguleringsplan bør gode felles uteareal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Naturleg vegetasjon, småbekkar, spesielle landskapselement*

(t.d. berg, tuer og småtoppar), akebakkar og klatretre innafor byggjeområdet bør takast vare på og nyttast som naturleikeplass.

- *Leikeareal bør leggjast til rette for leik og opphald, med t.d. sandkasse, leikeapparat, bord og benkar.*
- *Større leikeareal/områdeleikeareal bør leggjast til rette for aktivitet med ballbane/ballbinge, sitjegrupper, leikeapparat el.l. og ikkje liggje lenger unna nokon av bustadene enn 200 m.*

Fritidsbusetnad

2.13 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.14 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittståande uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgd er 4,0 målt frå planert terreng.

2.15 Fritidsbustad skal ha form og farge som harmonerer med omgjevnadene. Nye fritidsbygg skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark.

2.16 På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i pkt. 2.14.

- *Utbygging bør ikkje vere i konflikt med funksjonell strandsone eller hindre andre allmenne natur- og friluftsinteresser. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktliner til sjø skal ikkje byggjast ned. Det skal sikrast tilgang for allmenta.*
- *Der det er sterke allmenne interesser for friluftsliv eller nærleik til område eigna for det, bør det opparbeidast skilta gjesteparkering for minst 2 bilar.*

Sentrumsføremål

2.19 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbod. Føremålet omfattar ikkje industri og lager. jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.20 Det kan gjevast løyve til kombinerte bygg for bustad/forretning/tenesteyting/ parkering. Publikumsretta og allment tilgjengelege funksjonar skal primært lokaliserast på gatenivå, og utformast i tråd med gjeldande krav til universell utforming. Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

2.21 Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon.

2.22 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, og ved opparbeiding og opprusting av vegar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

2.23	Innafor sentrumsområde skal det sikrast felles uteopphaldsrom og leikeareal som tilfredsstiller krava i pkt. 2.7.

Tenesteyting

2.24	Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.
2.25	BOP 1 Holdhus er sett av til utviding for parkering ved skulen.

Fritids- og turistføremål

2.26	Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål for kommersiell drift med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg, jf. PBL § 11-7. nr. 1.
2.27	Ved utarbeiding av reguleringsplan for BFT 1 Strandvik skal det leggjast vekt på heilskapen i kulturlandskapet og omsynet til nærliggjande kulturminne. Det skal leggjast til rette for allmenn tilgang til strandsona i området.

Råstoffutvinning

2.28	Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.
2.29	For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak etter PBL kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området inngår i reguleringsplan.
2.30	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande område.
2.31	I samband med utarbeiding av plan/søknad om tiltak skal det utarbeidast driftsplan som skildrar føresetnader og tilhøve før, under og etter driftsperioden. Det skal gå fram korleis området skal setjast i stand etter ferdig uttak. For uttak av mineralske førekomstar på totalt meir enn 10 000 m^3 og uttak av naturstein uavhengig av storleik er det krav om driftskonsesjon etter minerallova. Driftsplan skal godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning samstundes med reguleringsplanen.

- *I område med lausmassar skal område i størst mogleg grad førast attende til opphavleg bruk etter driftsfasen.*

Næringsverksemd

2.32	Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.33 Næringsareal/verksemder skal plasserast og utformast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar. Tiltak skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.

2.34 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål.

2.35 Det må takast omsyn til kapasitet til sprinkling ved etablering av næringsverksemd. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før næringsområda kan takast i bruk.

2.36 Ved utarbeiding av reguleringsplan for BN 1 Nore Fusa skal det takast særleg omsyn til barn og unge. Før utbygging av området skal det etablerast gang- og sykkelveg forbi området og til skulen.

2.37 For BN 2 Boge skal det utarbeidast ny reguleringsplan før nye tiltak vert tillate. Nye bygg må tilpasse seg dei bygde strukturane i området.

2.38 I BN 5 Eikelandsheiane skal utvikling skje som trinnvis utviding av eksisterande næringsområde frå vest mot aust. Utbyggingsrekkefølgje skal fastsetjast i reguleringsplan, og vegtilkomsten skal utbetrast i samsvar med gjeldande vegnormalar før nye tiltak vert tillate. Det vert ikkje tillate med detaljhandel.

Naust/andre typar bygg og anlegg

2.39 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til naust der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

2.40 Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke på inntil fire. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere maksimalt 5 meter målt frå lågaste terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Naust skal ikkje innreiast eller nyttast som hytte. Utekran og grovkjøkken til sløying av fisk, spyling av båt og liknande er lov.

2.41 Naust skal ha tradisjonell utforming når det gjeld materialbruk, farge og form.

2.42 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Eksisterande badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.

2.43 Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/naustrekkene, og minimum 2 meter passasje mellom nausta/naustrekkene. Det må i størst mogeleg grad leggjast til rette for fellesløysingar som kjem ålmenta til gode.

2.44 BA 1 Holmefjord skal nyttast til vinterlagring for båt.

2.45 I BA 2 Holmefjord kan det oppførast inntil 2 nye naust. Plassering og utforming må ta omsyn til det samla sjøbruksmiljøet. Eksisterande bygg skal ivaretakast.

2.46 BA 6 skal søkje å løyse tilkomst via eksisterande avkøyrsle frå fylkesvegen.

2.47 Ved etablering av naust i BA 8 Sundfjord skal det takast særleg omsyn til badevika, og biologisk mangfald i området må kartleggjast.

2.48 BA 9 Austefjord er sett av til etablering av eitt større fellesnaust for fritidsbustader i BF 8. Utnyttingsgrad og byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.

2.49 BA10 Haganeset er sett av til etablering av fellesnaust. Utnyttingsgrad og byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.

2.50 Ved etablering av tiltak innafor området NA18 Skote skal heilskapen i det eksisterande naustmiljøet særskilt ivaretakast.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. PBL § 11-7 nr. 2.

3.2 Mindre justeringar av vegtrasé, siktutbetring, opparbeiding av møteplassar, sikringstiltak og liknande innafor eigedomsgrensa til vegarealet kan gjerast utan reguleringsplan.

3.3 Krav til sikt og utforming av avkøyrsler skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar.

4. GRØNSTRUKTUR

4.1 Føremålet omfattar friområde, park, naturområde og turdrag i/nær tettstad og bygdesentrum, jf. PBL § 11-7 nr. 3.

4.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphald, under dette merking av løyper, etablering av sti, klopper, rastebord, gapahuk og liknande kan tillatast. Tiltak ut over dette skal vere avklart i reguleringsplan.

- *Områda kan opparbeidast og leggjast til rette for allmenn bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.*

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a.

5.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av ekstra bustad knytt til landbruket skal berre gjevast for

jordbrukseiningar i drift og når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustad nr. 2 skal normalt plasserast i tilknyting til det eksisterande gardstunet/driftssenteret. I kulturlandskap prega av tradisjonell byggeskikk og eit aktivt jordbruk skal ein så langt råd freiste å finne gode heilskaplege løysingar som tek omsyn til kulturverdiane i landskapet.

5.3 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser jf. PBL §1-8. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjons-innretningar.

5.4 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.

5.5 Andre tiltak etter PBL § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløysing av bygd festetomt etter tomtefestelova.

5.6 Der det frå før finst godkjent avkøyrsle og vegtilkomst til friluftsområde kan det gjennom søknad gjevast løyve til inntil 4 p-plassar for friluftsbruk utan reguleringsplan, dersom det ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskap, terreng, natur- og kulturmiljø og eksisterande bustader og fritidsbustader.

- *Kommunen kan stille krav til opparbeiding og utbetring av allmenn tilkomst til sjø der dette manglar, ved all bygging i og nær strandsona.*
- *Tilrettelegging for allmenta skal så langt som råd ha universell utforming.*

Spreidd bustadbygging

5.7 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.8 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på bustadeiningar
LSB Strandvik	4
LSB Engevik	2
LSB Bergegrend a	3
LSB Baldersheim	3
LSB Vinnes s	5
LSB Vinnes n	0
LSB Solvang	3
LSB Holmefjord	0
LSB Eide	3
LSB Bergegrend v	5

LSB Nordtveit	2
LSB Holmefjord	3
LSB Lygre	3
LSB Kalven	3
LSB Holdhus	3
LSB Sundfjord	2
LSB Bogøy	10
LSB Berge	2
LSB Tombre	1
LSB Nordtveit s	3

5.9 I område sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde området. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, og tilpassing til terreng og omgjevnad.

5.10 Nye bustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådeling av bustadtomt skal det vere minst 20 meter mellom dyrka mark og tomtegrense. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til eksisterande driftsbygning i tradisjonell drift (dyrehald) må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt som mogleg. Nye tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

5.11 Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %, medrekna parkeringskrav. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m² BRA. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje.

5.12 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i 5.11.

5.13 Der det vert grupper på 3 eller fleire hus skal det setjast av og opparbeidast areal for fellesaktivitetar og leik.

5.14 Avlaup må leiast til felles/offentleg avlaupsanlegg med godkjent utslepp til sjø eller spreiing i grunn der tilhøva ligg til rette for det. I områda Lygrepollen, Tveitasundet/ Kollesundet vert det sett krav om reinseanlegg.

5.15 For LSB Tombre er byggjegrense mot vassdrag 25 m.

5.16 For LSB (10) Bogøy skal det takast særskilt omsyn til områder med rik sumpskog**.**

- *Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området. Tomteareal bør ikkje overskride 2,5 daa.*

Spreidd fritidsbusetnad

5.16 Føremålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.17 Område for spreidd fritidsbusetnad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på fritidsbustader
LSF Skjørsand	7
LSF Skogseid	3
LSF Abotnes	0
LSF Strandvik	4

5.18 Nye fritidsbustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådeling av tomt skal det vere minst 10 meter mellom dyrka mark og tomtegrense.

5.19 Ved utbygging av 4 eller fleire fritidsbustader samla i gruppe, der avstand mellom bygningane er mindre enn 100 meter, skal detaljreguleringsplan vere godkjent før det vert gjeve løyve til å dela frå.

5.20 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittståande uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgd er 4,0 målt frå planert terreng.

5.21 På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a, når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett over.

- *Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone.*

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde (V)

6.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, farlei og fiske, jf. PBL § 11-7 nr 6. Føremålet omfattar òg skjelsanduttak og navigasjonsinnretningar. Tiltak i strandsona på sjø og land skal ikkje hindre allment tilgjenge og utøving av friluftsliv

	fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar.
6.2	Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett. Det er tillate.

- *Dersom kommunen vert kontakta om nye lokalitetar til akvakultur utanfor avsette akvakulturområde skal desse fremjast som politisk sak for ei prinsippavklaring. Vilkår for handsaming av slike saker er at den er fremja med bakgrunn i større teknologiske nyvinningar eller område for nye artar. Prinsippavklaringa skal gi ei grundig skildring av tiltaket og konsekvensar for miljø og samfunn, for slik å kunne ta stilling til oppstart av detaljplan. Plan- og arealavklaring skal skje gjennom detaljreguleringsplan.*

Ankringsområde (VAN)

6.3	Føremålet omfattar ankringsområde. Tiltak må ikkje være til hinder for Forsvarets skyte- og øvingsaktivitet. Jf. pkt. 7.4. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate

Hamneområde i sjø (VHS)

6.4	Tiltak og aktivitet som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate.

Småbåthamn (VS)

6.5	Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
6.6	I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal i tillegg til areal på sjø løyse nødvendig landareal til vegtilkomst, parkering og eventuelle felles tenester. Reguleringsplan skal vise tal på båtplassar, opplagsplass på land, tilkomst frå offentleg veg, byggplassering, parkeringsplassar og ankerfeste.
6.7	Det kan gjevast løyve til uteliggjar/anlegg i sjø for samla inntil 10 småbåtplassar utan reguleringsplan dersom tiltaket ikkje utløyser behov for ny køyretilkomst, parkering eller fellesnaust.
6.8	VS 8 ved Nystølvågen er sett av til småbåthamn. Det skal ikkje setjast i gang tiltak i området før det er utarbeidd reguleringsplan der omsyn til badevik og biologisk mangfald i området er særlig vurdert.

Fiske - Gyteområde (GY)

6.9	Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindre gytesuksess, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Før det vert gjeve løyve til tiltak på eller i nærleiken av felta, skal Fiskeridirektoratet region vest få høve til å uttale seg. Heimel PBL § 11-7 nr 6.

Fiske - Kaste- og låssettingsplass (KL)

6.10	Føremålet er kaste- og låssettingsplass. Fiskeinteresser skal prioriterast framfor andre interesser. Tiltak som kan hindre fisket, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Søknadar om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av kaste- og låssettingsplass skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet før vedtak. Det er forbode å hauste nærare enn 100 meter og å ferdast nærare enn 20 meter frå slepekast eller steng som er fortøydde til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i Havressurslova.

Akvakultur (VA)

6.11 Føremålet er akvakulturområde i sjø inkludert vassøyle og sjøbotn.

Innanfor føremålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget inkludert fortøyingsramme med merdar, fôrflåtar og andre tiltak/anlegg skal liggje innanfor føremålet. Det er tillate med fortøyingar innanfor området.

For å sikre ferdsel mellom kystlinja og akvakulturanlegg, skal som hovudregel oppdrettsanlegget på sjøoverflata ligge minimum 100 meter frå kystlinja, unntak må grunngjevast. Fortøyingar kan plasserast nærare land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske.

Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda.

6.12 Det er sett maksimal utnyttingsgrad (BYA%) for VA-områda, der utnyttingsgraden vert rekna ut frå tiltak på sjøoverflata knytt til forflåte, fortøyingsramme inkl. merdane. Heimel § 11-9 nr. 5.

VA_1	Matland	70% av 78 daa
VA_2	Altaneset	50% av 187 daa
VA_3	Oterstegdalen	20% av 524 daa
VA_4	Djupedalen	20% av 153 daa
VA_5	Gjerdesfluvika	25% av 308 daa
VA_6	Fusavika	30% av 435 daa
VA_7	Skåtholmen	45% av 273 daa
VA_8	Håvikneset	30% av 327 daa
VA_9	Mjånes	50% av 207 daa
VA_10	Skrubbo	35% av 336 daa

VA_11	Lyngsnes	45% av 348 daa
VA_12	Skiftesneset nord	25% av 516 daa
VA_13	Nystølvågen	20% av 184 daa

- *Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.*

- *Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.*

- *Dersom kommunen sin handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknad for samfunn-, natur- og miljøforhold for områda i kring lokaliteten skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak. Rutinar for sakshandsaming i kommunen er skildra i planomtalen.*

Friluftsområde (VFR)

6.13 Innanfor 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta, tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, under her toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. PBL § 11-1.

Kombinert arealføremål VKA1-2

6.14 VKA1. Føremålet er småbåthamn/kast- og låssetting /Fiskerihamn. Føremåla er likeverdige.

6.15 VKA2. Føremålet er småbåthamn/Fiskerihamn. Føremåla er likeverdige.

Kombinert arealføremål VKA 3-7: Akvakultur – Fiske eller ferdsel

6.16 Føremålet VKA3 kombinerer akvakultur/ferdsel, VKA 4 kombinerer akvakultur/fiske, VKA5 kombinerer akvakultur/ferdsel, VKA6 kombinerer akvakultur/fiske og VKA7 kombinerer akvakultur/ferdsel.

Akvakultur skal prioriterast framfor andre interesser dersom søknad viser akseptable verknadar for samfunns-, natur- og miljøforhold. Eventuell ny akvakulturlokalitet innanfor VA3 må ikkje komme i konflikt med farleia «2214-Samnangerfjorden». Fram til at området vert teke i bruk til akvakultur skal arealet prioriterast til fiske/ferdsel.

Det er tillate å etablere landstraum ut til areala og tiltak for å sikre tilkomst frå anlegget til landsida.

- *Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.*

- *Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang som krev nærmare planavklaring.*

- *Dersom kommunen sin handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknad for samfunn-, natur- og miljøforhold for områda i kring lokaliteten skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak. Rutinar for sakshandsaming i kommunen er skildra i planomtalen.*

7. FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONENE

Faresone

7.1 Sikringssone H190_1-7, anna sikringssone, markerer område der det, uavhengig av arealføremål, er tillate å etablere fortøying og ankringsområde for akvakulturanlegg. Det skal søkast til konsesjonsmynde om etablering og endring av fortøying og ankerfeste. Fortøyingslinjer må liggje djupare enn 20 meter om dei går inn i kvit sektor.

Fortøyingar kan plasserast nære land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske mellom kystlinja og akvakulturanlegget. Etablering av fortøyingsline og ankerfeste skal ikkje vera til hinder for tilkomst til låssettingsplassar, friluftsområde/badeplassar, småbåthamner eller fiskeplassar med aktive reiskap. Tiltaka skal ikkje vera i konflikt med automatisk freda kulturminne, ankringsområde, korallrev/korallar, eller naturreservat.

Søknadar om nye/endra fortøyingslinjer og ankerfeste skal belyse verknadar for ferdsel, fiskeplassar, gytefelt/gyteområde, oppvekstområde/ beiteområde, biologisk mangfald, forsvarsinteresser, kulturmiljø (H570) og kulturminne m.fl..

7.2 Faresone høgspenningsanlegg H370 markerar faresone langs høgspentleidningar. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova.

7.3 Faresone skred H310 markerar område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20 -1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ved søknad om akvakultur skal det liggje føre ei fagleg vurdering av skredfare for områda som ligg innanfor denne sona.

7.4 Faresone, militær verksemd (H380). Sona markerer område for skyte- og øvingsfelt for forsvaret. Innanfor sona er det ikkje tillate med nye faste anlegg eller installasjonar. Unntak: Etablering av nye fortøyingslinje/ankerfeste knytt til akvakultur-anlegg innanfor H190_5 og 6 som overlappar med H380 skal avklarast med Forsvaret i søknadsfasen.

Sikringssone for drikkevatn

7.5 Nedslagsfelt for drikkevatn H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vert ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova, som kan

verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate. Avlaup med spreiing i grunn kan ikkje tillatast. Heimel PBL §11-8 tredje ledd bokstav a.

7.6 Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsle må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

7.7 Etablering av aktivitetar som forringar utnytting av vasskjelda til drikkevatn vil vere i strid med planen. Dette gjeld for områda kring Skåtavatnet, område ved vassinntak på Helland, Laugarvatnet og Vetlavatnet.

7.8 I området ved Skjelbreidvatnet er det etablert konferansesenter med ulike aktivitetar og tilbod. Mindre tiltak kan tillatast innafor nedslagsfeltet i samband med dette.

7.9 I nedslagsfeltet til Sævareidvassdraget skal det utarbeidast lokale føresegner for avlaupsanlegg før vidare utbygging kan skje.

7.10 Tiltak jf. PBL § 1-6, i områda på begge sider av omsynssona og oppstraums vassinntaka, må vurderast nærare med tanke på påverknad av drikkevasskjelda. Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillatast.

Bandleggingssone

7.11 Omsynssonene markerer område som er bandlagde etter anna lovverk, herunder kulturminnelova og kyrkjelova, naturmangfaldslova. Desse er markert på plankart med omsynssone H720, og H740.

7.12 For område som er verna i medhald av naturvernlova H720, gjeld dei spesielle verneføresegnene i medhald av lov. Dette gjeld Yddal barskogområde, Geitaknottane naturreservat (stor salamander og kongsbregne), Vinnesleiro (våtmarksområde og sjøfuglreservat), Gåseskjær og Steglholmen (sjøfuglreservat).

7.13 Bandleggingssone for planlegging (H710). Sona er vist på to område, Sævareid og Samnøy der det er under arbeid reguleringsplanar**.**

7.14 Bandleggingssone etter lov om kulturminne (H730). Sona er vist på to område, Sundvor og Mjånestangen**.**

- *Det er generelt forbod mot å fjerne kantvegetasjon frå bekkar og vassdrag utan løyve frå fylkesmannen jf. Vassressurslova §11.*
- *Det må takast særskilt omsyn ved inngrep i område med rik sumpskog og hole eiker.*
- *Omsynssone D – H730 er automatisk freda kulturminne og jf.kulturminnelova § 3 kan det ikkje utan at det er lovleg etter § 8 setjast i gang tiltak som er eigna til å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekka til eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturminnet.*
- *Omsynssone C – H570 tiltak som skal sendast til kulturminnevernet for vurdering og fråsegn.*

Sone for vidareføring av reguleringsplan

7.15	Omsynsonene omfattar område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde. Heimel PBL § 11-8.
7.16	Innan eldre reguleringsplanar som vert ført vidare og område er fullt utbygd, skal ikkje nye bygningar eller tilbygg m.m. tillatast nærare sjøen enn eksisterande bygg.
7.17	Ved søknad om tiltak i alle eldre reguleringsplanar, skal det vurderast om reguleringsplanen må oppdaterast etter gjeldande lovverk, nasjonale og regionale føringar.

Sone med angitte særlege omsyn

- *Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstykking av jord og/ eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sona vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket.*

- *Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, herunder registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.*

- Bevaring naturmiljø H560: Omsynssona rundt vassdraga Hopselva, Femangerelva og Fossåa skal ivareta førekomstar av den rødlista elvemuslingen og sikre at vasskvaliteten ikkje vert endra negativt. Ved tiltak innafor omsynssona skal ein vurdere kva konsekvensar aktuell arealbruk kan ha for førekomstane og for vassdraga som heilskap. Det skal leggjast vekt på førebyggjande tiltak. Det ikkje er lov med tiltak eller aktivitetar som kan ha negativ verknad på førekomstar av elvemusling.

- *Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til evt. avbøtande tiltak.*

- *Bevaring kulturmiljø H570: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslåtte tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi.*

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	193/13//
Adresse:	Haugen 53, 5645 SÆVAREID

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐NEI ☐JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒NEI ☐JA

Kommentarar

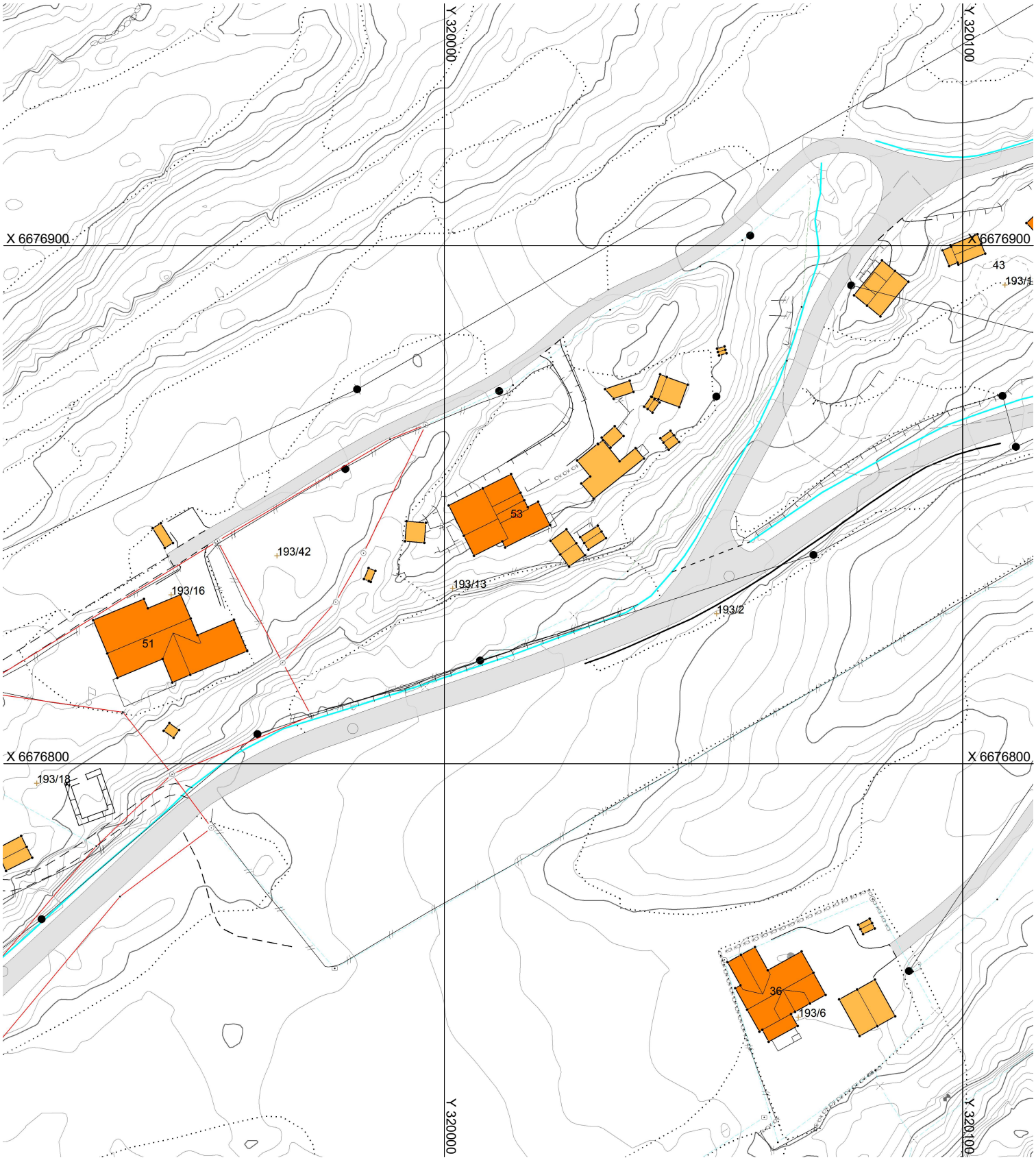
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 193/13
Adresse: Haugen 53
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

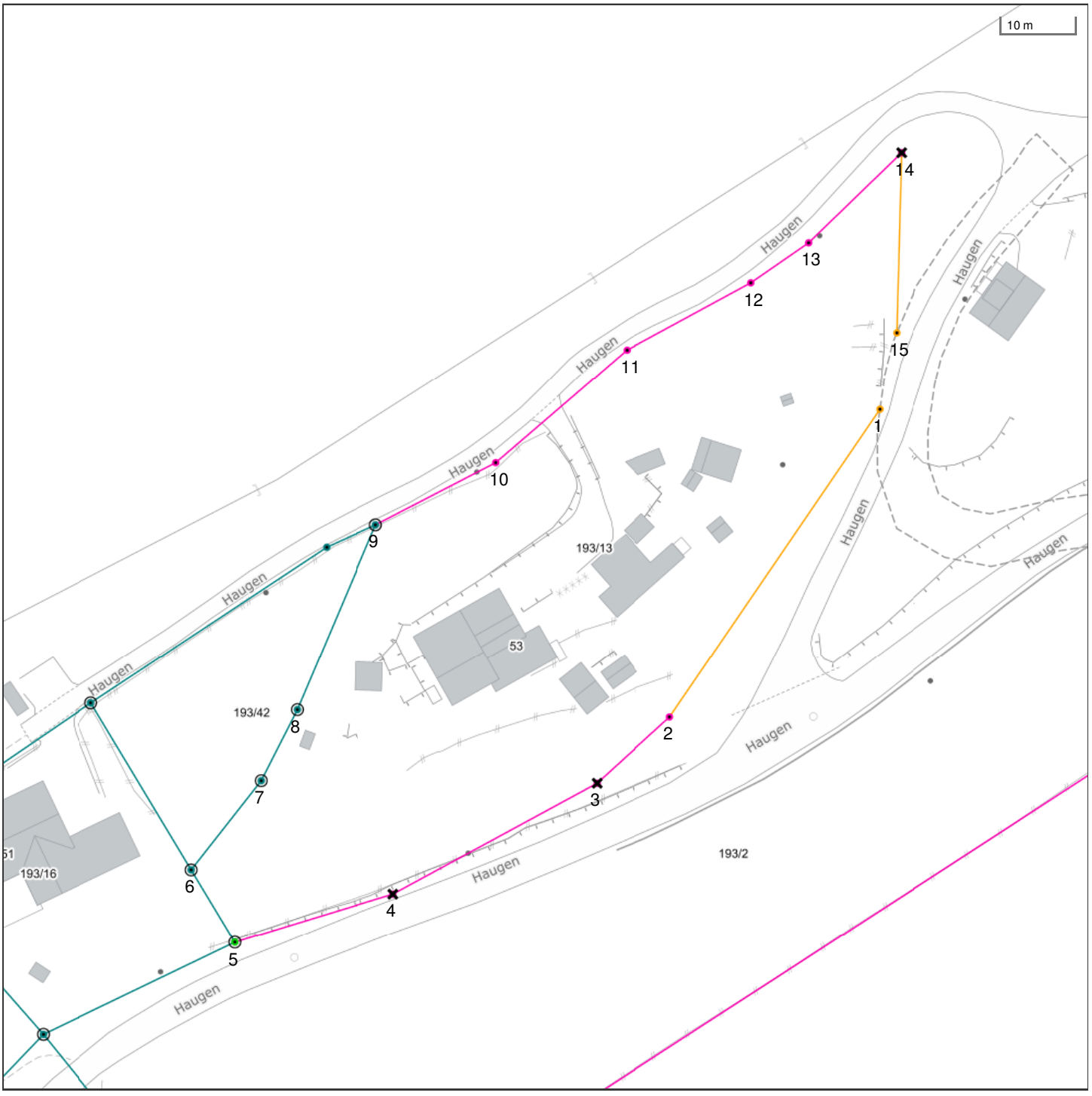
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 11.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 193/13//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 071,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676833,88	**Øst**	320001,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676877,74	320066,13	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,80	
2	6676837,13	320035,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,92	
3	6676828,59	320025,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	13,45	
4	6676814,85	319996,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	31,77	
5	6676809,31	319974,4	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,67	
6	6676819,51	319968,92	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,58	
7	6676831,2	319979,09	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,49	
8	6676840,64	319984,5	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
9	6676865,37	319996,48	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,48	
10	6676873,04	320013,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,50	
11	6676887,56	320032,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,68	
12	6676895,92	320049,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,29	
13	6676900,98	320057,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,58	
14	6676912,63	320070,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	17,66	
15	6676888,12	320068,95	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,58	

Dagbok nr. 8068/55

91

Utskrift

av

Midhordland jordskifteprotokoll

hva angår jordskifteforretning

på gården H A U G E N, gnr. 93

i Strandvik herred.

År 1955, den 8. juli ble jordskifterett satt i huset til Heine Haugen, på gården Haugen i Strandvik herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer L. Wallace.

Jordskiftemenn: 1. Martin Vindenes, Vinnesleiren.

2. Jan Vaagen, Strandvik.

Dette er de samme menn som har fungert ved tidligere sesjoner av nærværende forretning. Retten er habil.

Sak nr. 29-1948.

Saken gjelder: Avslutting av jordskiftet vedk. Haugen utmark, gnr. 93 i Strandvik herred.

Fremmøtt:

Eier av gnr. 93, bnr. 2, Heine Haugen.

Bygselbre " 93, " 1, Engel og Edvard Haugen.

Eier av gnr. 93, " 11, Amandus A. Fossberg.

" " " 92, " 1, Torgils Bolstad.

Engel Haugen tok straks ordet og sa fra at han ikke ville godta forretningen, hvoretter både han og Edvard Haugen straks forlot rettslokalet.

Markarbeider med hensyn til oppstikking og avmerking av de nye skiftelinjer var nå utført og beskrives således:

Skiftefeltets yttergrenser.

Mot vest og nord støter feltet til gnr.92, Ljotuns utmark.

Grensen begynner i sjøen, i Mørkevågen, går i retn. N.1.O. til +(1) ved stranden, s.r. 210 m til +(2) i berg. Herfra i retn. NV. 37 m til +(3) i stein under Jotaheiane, NNV. 146 m til +(4) på Larsaskoltane, litt vestligere 210 m til +(5) i bråtet ovenfor Høljamyro, N-V 112 m til +(6) i berg, NNV. 297 m til +(7) i berg på Gråhaug, litt vestligere 171.5 m til +(8) i berg. Derfra i retn. N.1.O. 224 m til +(9) på Skarshaugane, N-V. 503 m til +(10) på Dyrfjellet, N.NO. 87 m til +(11) på Dyrfjellet, NO. 139 m til +(12) på Dyrfjellet, utpå bråtkanten, bak Gråfjellet, NO-O i retning på +(13) så langt som grensen mot Ljotun går. Herfra fortsetter i s.r.

Grensen mellom skiftefeltet og gården Søvareid, gnr.94 i Strandvik til +(13), omtr. s.r. 589 m til +(14). Herfra i retn. S.SO. 182 m til +(15), S.1.V. 82 m til +(16), SO-S 94 m til +(17) ved Slåtteberget, S.SO. 53 m til +(18), 142 m etter bråtet i sydlig retn. til +(19) i Brennenåtluren, 144 m i retn. S. til +(20) i Kattuglekrâo, 59 m etter bråtet i sør og sørvestlig retning til +(21) i Spjotaskâra, 55 m i retn. SO-S til +(22) i Blåbærhâlo, 30 m i retn. O-S til +(23) i Blåbærhâlo, 480 m etter bråtet i særlig retn. til +(24) ved Flesebekken, og videre til bekken. Herfra etter Flesebekken i retn. O. 111 m til +(25) i stein ved elvekanten og videre s.r. til djupålen i elva. Det bemerkes at for en strekning av ca. 25 m, langs Flesebekken er gnr. 93, bnr.1's innmark tilstøtende.

Forøvrig er skiftefeltet begrenset av gnr.93's innmark og sjøen.

De nye skiftelinjer.

1.linje danner grensen mellom litr. A, bnr.1 på nordøstre side og litr. B, bnr.2 på motsatte side, begynner i innmarksgrensen

mot bnr.2 i Øvnen, går i retn. NNV. l.N. til +(26), s.r. 28.5 m til +(27) i vestre ende av en liten bergrygg, s.r. 57.7 m til +(28) i berg, straks vest for Skolten, 94.5 m til +(29) på Dalabråta, 87 m til +(30) på Dyrdalshaugen, 89 m til +(31) i foten av fjellveggen på nordre side av Dyrdalen, 27.5 m til +(32) oppå bråtet, opp for Dyrdalen, 48 m til +(33) i foten av Øykjafjellskulten, og s.r. 46 m til +(34) på Øykjafjellskulten, (triangelpunkt V). Herfra i retn. N.NV. 212 m til +(35) i berg på ryggen nord for dalen, s.r. 160 m til +(36) oppå Storefjellet, 139.5 m til +(37) nord for Halsabotn, 196.5 m til +(38) på Lundaleitet, 153 m til +(39) i en liten bergskolt på Gjeitafjellet, 45 m til +(40) på nordre side av fjellet, 63 m til +(41) på bråtkanten i nordre fjellskråningen, 150 m til +(42) på neste bråtkant og videre s.r. ca. 104 m ut for bråtet til grensen mot gnr. 94.

2.linje danner grensen mellom litr. A, bnr.1 på søre og vestre sider, og litr. B, bnr.2 på motsatte sider, begynner i gammel +(43) i bøgarden i innmarksgrensen mellom nevnte bruk, går i retn. V.SV. 31.2 m til +(44) i flatt berg. Herfra i retn. V.l.S 89.5 m til +(45) i skarv, s.r. 37.8 m til +(46) i berg, 74.8 m til merkestein (47) på Myrune og s.r. 72.5 m til +(48) i berg, derfra i retn. V.SV. 36.5 m til +(49) i nordre ende av en liten haug, s.r. 57.5 m til +(50) i berg, 47 m til +(51) i skarv og 87.5 m til koraugget merkestein (52). Herfra går linjen i hovedretning nord-nordvest etter følgende grensemerker som alle er plassert på østre side av veien som fører til Skarsmyrune : 81 m til +(53) på en bråtkant, 60 m til +(54) i østre side av en stor stein, 49.5 m til +(55) i berg, 50 m til +(56) i stor stein, 64 m til +(57) i stor stein ved en bekk, i østre ende av Kaljamyra, 140 m til +(58) i stein i Skregardsbrekka, 57 m til +(59) i stein, oppi gjelet i Skregardsbrekka, 170 m til merkestein (60), ca. 3.5 m fra veien, 96 m til +(61) i

stor stein, 122 m til +(62) i stor stein, 73 m til +(63) i stein, 125 m til +(64) i en liten haug i søre ende av Skarsmyra. Herfra i retn. N-V. 135 m til +(65) øst for bnr.1's smlstuft, s.r. 206 m til +(66) i søre ende av en skoghaug, 109 m til +(67) på et lite bråt i nordre ende av samme haug, straks vest for bnr.2's sel, 217 m til +(68) på Gråfjellet, og videre s.r. til +(12) i yttergrensen mot Ljotun, gnr. 92 i Strandvik.

3.linje mellom litr. A, bnr.1, på østre og nordre sider, og litr. C, bnr.9 på motsatte sider, begynner i gammel +(69) i innmarksskillet mellom nevnte bruk, går i retn. N-V. 17 m til +(70) oppå bråtet, s.r. 48.5 m til +(71) på et bråt, 43.5 m til +(72) på også et bråt, og 53 m til +(73) ved veien. Herfra i retn. SV-V 26.3 m til +(74) på bråtkanten, s.r. 60 m til +(75) i Mørkevågdalen, 52 m til +(76) i berg, ca. 3 m fra stranden i Mørkevågen, og videre s.r. til stranden, hvor linjen bøyer og går midt etter Mørkevågen ut i sjøen.

De anførte avstander er horisontale mål, og tatt av kartet, der hvor de ikke er målt direkte med distansemålende kikkert. De angitte retninger er omtrentlige og tatt av jordskiftekartet.

Hvor det ikke er sagt at linjen følger bergbråt, skal den gå rettlinjet fra grensemerke til grensemerke. S.r er forkortelse for samme retning.

Utlodningen.

Ved det foretatte jordskifte har hvert av etternevnte bruk fått sin andel av skiftefeltet utlagt således:

Litr. A, bnr.1, arvestet til Engel Johan Haugen, Paul Edvard Haugen og Hette Elisabeth Haugen er tildelt 2 teiger:

Teig 1, begrenset av 1.linje, grensen mot Sævareid utmark, samt egen og bnr.2's innmark.

Teig 2, begrenset av 2.linje, grensen mot Ljotun, 3.linje, bnr.9's innmark, sjøen og egen innmark.

Litr. B, bnr.2, eier Heine Haugen, er tildelt en teig i forbindelse med brukets innmark, begrenset av 1.linje, grensen mot Ljotun, 2.linje, egen innmark og grensen mot Svevareid.
Litr. C, bnr.9, eier Heine Haugen, er tildelt en teig begrenset av brukets egen innmark, sjøen og 3.linje.

Brukenes nye lodder er utlagt til full eiendom, med unntagelse av hva der er sagt, i denne forretning, angående veier på annen manns grunn, samt de påheftede bruksretter.

Skogen.

Ved det foretatte jordskifte er der kommet en del skog inn på annen manns grunn. Denne skog ble for furu og lauvskogens vedkommende bestemt uthugget av de gamle eiere.

Denne skog må være hugget og fjernet, for bnr.1's vedkommende, langs 2.linje fra innmarken til merkestein (52), og i bnr.9's teig, innen 2 år fra forretningens ikrafttreden.

Den øvrige furu og lauvskog, som går i bytte, må være hugget og fjernet innen 10 år fra forretningens ikrafttreden.

All skog som ikke er hugget og fjernet innen nevnte tidsfrister tilfaller de nye grunneiere.

I Kallaskothaugen har bnr.1 plantet en del gran. Denne planting er svært liten og ugjevn, og kan ikke hugges, hvorfor det bestemtes at eieren av bnr.2 betaler til bnr.1 kr. 125.-. Beløpet forfaller til utbetaling innen 15.mai 1956.

Veier.

Følgende veier utlas til framtidig bruk:
Vei 1. begynner i 2.linjen, litt nord for merkestein (52), går etter den gamle, synbare og på kartet avlagde vei, nord eller oppover langs 2.linje til Skarsmyrane, hvor den svinger inn på bnr.2's teig nord for +(64). Veien kan benyttes i en bredde av 3 m, og kan opparbeides og utbedres til nevnte bredde.
Vei 2, begynner i leet i innmarksgrensen mot bnr.2, går gjennom 2.linje ved merke 43, og følger den på kartet avlagde og i

marken synbare vei, under Nesjahildrane, sørvestover til bnr. 9's innmark.

I det tilfelle der blir opparbeidd offentlig vei utover mot Ljotun skal bnr.9 ha rett til å anlegge kjørevei,3 m brei, på bekvemmeste stod opp til denne vei. Den gamle vei faller ~~Enkelt~~ da bort.

Vei 3. Bnr.2 skal ha rett til nødvendige tømmerløyper og veier fra sin teig, gjennom 1.linje og nedover til Sævareid.

Vei 4. begynner i leet i innmarksgrensen mot bnr.1, går derfra langs bøgarden og gjennom 2.linje og videre etter en tidligere benyttet gangsti vestover på nordre side av 2.linje, og videre til og gjennom grensen mot Ljotun.

Bnr 2 har rett til å omlegge denne veien, således som det finnes mest tjenlig.

Gjerdeplikten.

Retten bestemte at der skulle utlegges gjerdeplikt i ytter-grensen mot Ljotun, fra Mørkevågen og oppover til +(5) i bråtet ved Høljamyro. Videre bestemtes oppført gjerde i hele 3.linje og i 1 og 2.linje fra innmarken og oppover til nærmere angitte punkter.

Gjerdebyrden fordeltes deretter således:

Eier av gnr. 92, bnr.1, Torgils Bolstad, gjerder i grensen mot Haugen, fra Mørkevågen og oppover til et punkt som ligg 80 m nord eller forbi +(3) i stein.

Bygslerne av gnr.93, bnr.1 gjerder:

1. I grensen for skiftefeltet fra det punkt hvor gnr. 92, bnr.1's gjerdeplikt ender og oppover til +(5) ved Høljamyro.
2. Av 1.linje fra innmarken og oppover til bråtet ved +(30).
3. Av 2.linje fra +(54) og oppover til bråtet ovenfor Høljamyro.
4. Bøgard for egen innmark mot utmarken.
5. Tverrgard over egne teiger.

Eier av bnr.2, Heine Haugen gjerder:

1. Av 2.linje fra innmarken, vest og oppover til +(54)

2. Tverrgard for egen teig langs brâtet over Dalane.

3. Bøgard for egen innmark mot utmarken.

Eier av gnr. 93, bnr.9, Heine Haugen gjerder:

1. Hele 3.linje.

Gjerdeplikten mellom bnr.1 og 9's innmarker på Nautneset er uberørt og brukene gjerder som før.

Gjerdene blir under tvang som i gjerdeloven av 16.mai 1960, § 18 bestemt å oppføre i lovlig stand, for yttergrensens vedkommende mot Ljotun, innen 15.mai 1960, og for det øvrige gjerdes vedkommende innen samme dato 1958.

Nødvendige grinder og led holder hver i sine gjerdestrekninger.

Forskjellige bestemmelser.

1. Den tinglyste utskrift av forretningen i forbindelse med kopi av kartet oppbevares hos eieren av bnr.2, Heine Haugen, til felles avbenyttelse for de interesserte parter.

2. Eieren av bnr.2 skal ha rett til å lede vann, fra sin eiendom på Myrane og over bnr.1's teig, så langt det er nødvendig for utløpet av vannet. I tilfelle bnr.1 har nytte av dette arbeide, skal han delta i grøftingen på sin eiendom, i forhold til den nytte han har. I tilfelle uenighet fordeles arbeidet ved skjønn.

3. Samtlige beiteretter som hviler på bnr.1 og 2, skal for ettertiden kun benyttes i feltet ovenfor tverrgarden over Dalane. Ellers er alle bruksretter uberørt.

4. Vei nr. 4 og 5 er utlagt til bruk for gnr.92, Ljotun, men kan selvsagt benyttes av gnr.93 bnr.1 og 2 hver over sine respektive eiendommer.

5. Inntil gjerdeplikten er trådt i kraft, kan alle gamle veier benyttes. I utmugsttiden kan også alle gamle veier og løyper benyttes.

- 8 -

6. Bnr. 2 skal utbedre vei nr. 4 så den blir bedre farbar.
Da eieren av gnr.92, Ljotun, også har nytte av dette arbeide sa han seg villig til å yde en sum til utbedringen. Denne sum ble satt til kr. 200.-, som eieren av gnr.92 betaler til gnr. 93, bnr.2 innen 15.mai 1958.

7. Landslot langs det skiftede felts strandlinje er uberørt av nærværende forretning.

8. Nærværende forretning omfatter gnr. 93, bnr.1 og 2 og 9, og hva beiteretter m.v. angår, bnr.4, 10, 11, 12 og 13.

Vei.5, begynner i vei nr. 1 på Myrane, går gjennom 2.linje ved merkestein (47), og videre etter den gamle kjørevei øst-over til bnr.1's innmark. Veien er utlagt som vintervei og kan kun benyttes på frossen og snødekket mark.

Vei 6, Skogsvei for gnr.92. Veien begynner i vei nr. 4, ved merkestein (52), går nedover etter etter en gammel vei til løypet. Herfra kan løypet benyttes nedover til sjøen.

Slutning.

Foran beskrevne jordskifteforretning vedkommende utmarken til gnr.93, Haugen i Strandvik trer i kraft 10.sept. 1955 under sedvanlig tvang.

Alle ytelser, erstatninger og plikter som er gjordt vedtak om i denne forretning er pålagd under tvang, som foreskrevet i loven om tvangsfullbyrdelse.

Forretningen dettetter kunngjordes ved opplesing av det protokollerte for Torgils Bolstad og Heine Haugen, hvilke ble gjordt kjendt med at forretningen står til påanke i 2-to-måneder fra i dag.

Mot forhandlingene eller protokollasjonen framkom ingen merknader.

Hermed sluttet 8.juli 1955.

Lars G. Wallace.

Martin Vindenes. Jan Vaagen

Rett avskr.
Lars G. Wallace
jordskiftedommer

Hordaland
30 SEP. 1966
landbruksselskap

Dagbok nr. 7729/66

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Laur dag, den 3/9 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården ~~Haugen, Kålhaugen~~ Kålhaugen under Haugen søndre g.-nr. 93 br.-nr. 13 av skyld mark ~~0,30~~ 0,24 i Fusa herred. Forretningen er forlangt av Arne Johan Styve

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Arne Johan Styve, Kirsten Fasmer, Hans B. Fasmer.

Av naboer:[3]) Ein fann det unødvendig å varsla grannane.

Mennene valte til formann Gudmund Henanger

Over de~~n~~ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 2,2 dekar. I alt 2,2 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grenselina tar til i söraustre hyrna av parsellen i skifte mellom gnr. 93 bnr. 13 og gnr. 93 bnr. 2 og går mot nord-nordvest til nedsett merkestein. Går herfrå vidare i same retning 36 m. til nedsett merkestein. Går herfrå

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens § § 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen a. Oslo 9-61.

vidare i same retning til skifte mellom bnr.13 og bnr. 2. Böyer her,og fylgjer dette skifte til skifte mellom bnr.13 og bnr. 1. Böyer her,og fylgjer skifte mot bnr.1 til skifte mellom bnr.13 og bnr.2,böyer her,og fylgjer dette skifte tilbake til utgangspunktet.

Det som ligg innafor dei her skrivne grenser skal tilhöyra parsellen.

Parsellen har gjerdeplikt.

Parsellen skal ha rett til å nytta samtlege av hovudbruket (bnr.2) sine vegar.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap~~ av

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 10 öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,14 ~~0,20~~ mark.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Fjellro

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av Kjöper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gudmund Henanger skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gudmund Henanger Olav Hatletveit Jan Sævareid

Arne J Eftyse.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Fusa jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen som skal delast frå er på ca. 2,2 dekar. Det meste av dette arealet er fjellgrunn eller sers grunn jord som ikkje kan brukast til jord- eller skogproduksjon. Hovudbruket (Kålhaugen) er eit lite bustadbruk med omlag same jordbonnitet som den fråskilde parsellen.

Ein rår til at frådelinga ver godkjend.

Fusa den 29/9 1966

formann.

Lars Djuvsland.
Heradsagronomen i Fusa

Går til Hordaland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til frådelinga og salet.

Bergen, 12/10 1966
den 19

Olaf Dalland
formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del en har fått g.nr. 93 b.nr. 16.

Fbi.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Dagbok nr. 4670/63

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
9-59.

Til innhefting i panteboka.

Hordaland
19 JUNI 1963
landbruksselskap

Skyldskifte

Tors dag den 6. juni 19 63 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden "Kålhaggen" under Haugen söndre g.nr. 93 b.nr. 13 med skyld mark 0,30 i Strandvik herad. Skyldskifte er kravt av Anders Olai Larsen Haugen. som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så vidt~~ ~~som~~)

Ved tenesta møtte[3]) Anders Olai Larsen Haugen sjölv.

Mennene valde til formann H. Finne Warhuus

Om den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutane~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal ca. 0,4 dekar. I alt ca 0,4 dekar.

2. Grenser:[5])

Grensene er beskrivne ved underutskiftning over gardane Haugen söndre gnr. 93, brnr. 1 og 2, av 23/11.1897, avslutta 12/5. 1903, og seinare ved overutskiftning av 22 og 23/8. 1904, tinglest 6/6. 1906 "Nöstetomt med opplagsplass i Torsteinsviken med sjöhus", tillagt brnr. 13 vedx skyld=

---

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

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

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

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

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

skyldskifte av 3/11, tinglest 17/11. 1948.

Veiretten til parsellen skal vera som i dei framanfor nemnde utskiftningsforretningar fastsett.

Parsellen skal ha landsloten for de steng som blir satt på parsellen, og som etter deling skulle tilfaldt hovedbruket.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? ----

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

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

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

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? -----

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Hus - og sjöhus= tomt.

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

Vi vitnar:

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

~~med di vi har funni vidare deling gagnlaus~~[1])

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

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til 0 mark 06 öre

Attverande skyld på hovudbølet er 0 mark 24 öre

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal ca 8,0 dekar. I alt ca 8,0 dekar.

Den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2])"Torsteinsviken".

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Anders O.L. Haugen sjölv.

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

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

Vi har fastset at H. Finne Warhuus skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

H. Finne Warhuus

Olav Fjellstad

Engel Hatletveit

Vert Vedteke:

Andr. Haugen.

---

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

Går til Strandvik jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

Jordstyret har ikkje noko å merkja til den frådeling som her er gjort.

STRANDVIK JORDSTYRE

den 15/6 1963

Nils Tvinde

formann.

sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til frådelinga og salet.

Bergen, 2/8 1963.

E.f.

~~den~~ ~~19~~

~~formann~~

J. Ø. Saundvik

fylkeslandbrukssjef.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 93 b.nr. 14

4/H

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

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
1241 Fusa **Postboks 24** **5649 Eikelandsosen** **964 968 896**	3/10	12/155	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	93	42	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	717 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.4.2010			
Rekvirent	Lorentze Styve	Gnr. 93	Bnr. 13	Fnr.
Bestyrer	Jan Egil Leirstein			
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av gbnr 93/13			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Eikelandsosen	07.07.2010	Jan Egil Leirstein	Åshild Bråten

FUSA KOMMUNE Oppmålingsavd. Åbråten

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 511251 Tinglyst: 08.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
93	42	

Representasjonspunkt
X 6676840 Y 319968

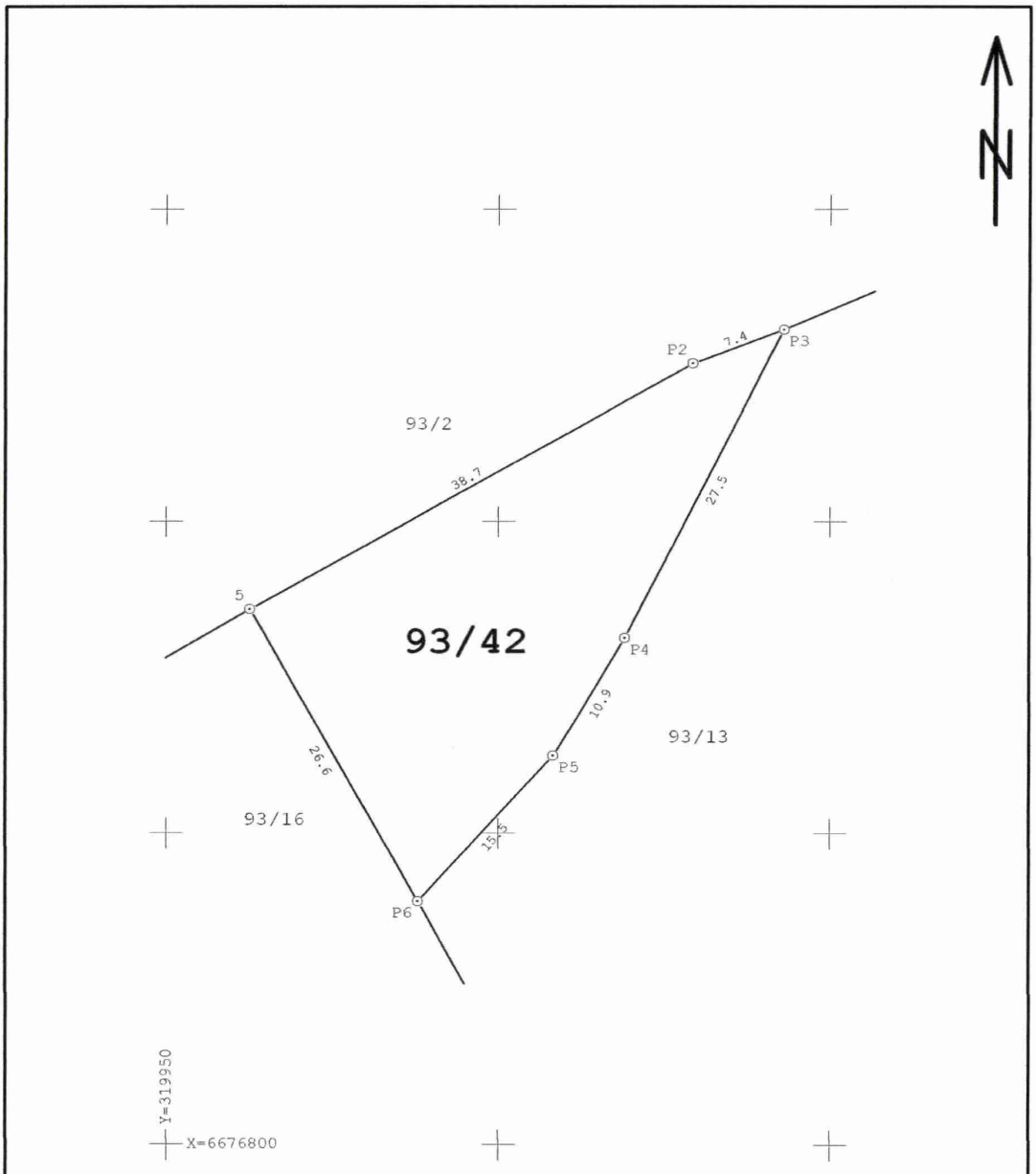
Kartblad		Landsnett

Målestokk	Areal
1: 500	717 m²

MÅLEBREVKART

Jnr	
3/10	

Målebrev nummer
12/155



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5	Off godkj grensemerke - Jord	6676843.0	319956.3	38.7	
P2	Umerket - Ikke spesifisert	6676862.7	319989.6	7.4	
P3	Off godkj grensemerke - Fjell	6676865.4	319996.5	27.5	
P4	Off godkj grensemerke - Fjell	6676840.6	319984.5	10.9	
P5	Off godkj grensemerke - Fjell	6676831.2	319979.1	15.5	
P6	Off godkj grensemerke - Fjell	6676819.5	319968.9	26.6	

GIS/LINE Målebrev

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.