DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sollia 13A

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sollia 13 A, 5379 STEINSLAND
ØYGARDEN kommune
gnr. 115, bnr. 438, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10147-1696 **Eiendomsverdi ref nr:** AY2293

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Støldal Edvardsen

EDVARDSEN TAKST

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen.
Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.
Alle NT´s medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet, tømrer, byggmester og takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no

401 00 642

Norsk takst

EDVARDSEN TAKST

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

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.



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.



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.



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.



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.



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

TAKSTOBJEKTET:
Del av vertikaldelt tomannsbolig.
Uinnredet loftsareal.

Bolig med funksjonell planløsning og med normal standard.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i 2018.
Boligen er oppført iht. teknisk forskrift 2010.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Saltak av prefabrikkerte takstoler (A-takstoler) og undertak av fiberplater med antatt overliggende diffusjonsåpen papp.
Brannsjikt mot tilstøtende enhet.
Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp i stål.
Snøfangere langs boligens randsoner.
Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.
Det er etablert musesperre under nederste kledningsbord.

Vinduer med isolerglass i karmer av pvc.

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass.
Terrassedør i karmer av PVC med isolert glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Laminat.
Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.
Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Støpt gulv mot grunn og bjelkelag av tre mot loft.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, god skapplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

Det er montert rørføring for sentralstøvsuger i boligen. Støvsuger er ikke montert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.
Det må forventes at drenering er utført med selvdrenerende masser rundt og under boligen iht. krav på opphørstidspunktet.
Gruset areal rundt boligen.
Grunnmurselementer av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

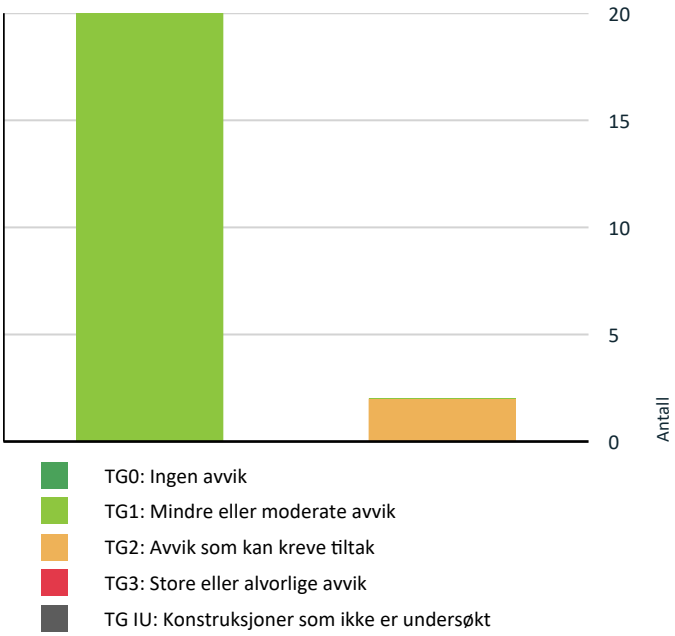
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er uinnredet og det er ikke etablert trapp.
Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende, og kan avvike med faktiske forhold.
Varme, statikk og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav.
Overflater er enkelt kontrollert visuelt, uten bruk av destruktive inngrep. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringstidspunktet. Beskrivelse av type overflater, materialbruk og benyttede produkter er basert på faglig skjønn og antagelser. Det ofte kan være vanskelig å fastslå eksakt produkttype eller oppbygning uten nærmere undersøkelser eller dokumentasjon. Opplysningene må derfor anses som veiledende og ikke nødvendigvis eksakt.
Selger plikter å lese nøye gjennom denne rapporten og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Rapporten må leses i sammenheng med forutsetninger – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning. Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for
nærmere detaljer.

Vedlikehold
Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå/takvinduer pga. HMS hensyn.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.
Snøfangere langs boligens randsoner.

Kommentar:
Utkast fra nedløp mot nabo er falt av. Dette bør fastmonteres for å bortlede vann fra ringmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.
Det er etablert musesperre under nederste kledningsbord.

Kommentar:
Det er ikke registrert svekkelser utover normal elde og slitasje under befaring.
Fasaden har vedlikeholdsbehov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte takstoler (A-takstoler) og undertak av fiberplater med antatt overliggende diffusjonsåpen papp.
Brannsjikt mot tilstøtende enhet.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i karmer av pvc.

Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Innsetningsdetaljer har vedlikeholdsbehov.

Årstall: 2018

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass.
Terrassedør i karmer av PVC med isolert glass.

Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Utv. døtvrider på terrassedøren har noe flasset maling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Laminat.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og bjelkelag av tre mot loft.

Gulv mot grunn har ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

Årstall: 2018

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Kommentar:
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.
Gulvfall tilfredsstiller funksjonskravet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførelse av sisternekasse og toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, god skapplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.
Det er montert fuktsensor under skapinnredning v/servant.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

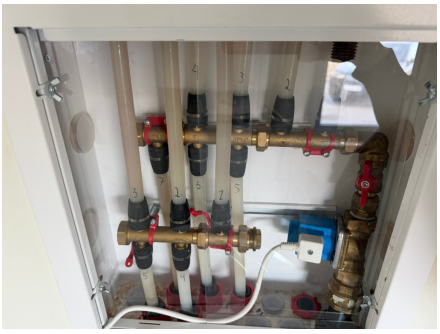
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Kommentar:
Fordelerskapet er montert i bod. Det er etablert drenering til sluk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Merk at anlegget ikke er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Kommentar:
Berederen er montert i egent kar med sluk i bod.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i bod.
Det er etablert fuktsensor i området rundt vaskemaskinen.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Tilstandsrapport

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det må forventes at drenering er utført med selvdrenerende masser rundt og under boligen iht. krav på opphørstidspunktet.
Gruset areal rundt boligen.

Kommentar:
I henhold til anbefalinger fra SINTEF Byggforsk bør terreng rundt bygninger ha fall fra grunnmur på minimum 1:50 for å sikre god drenering.
Synlig terrengforhold rundt boligen oppfyller ikke fullt ut denne anbefalingen. Det er likevel registrert fall bort fra grunnmuren, og det ble ikke observert stående vann eller tegn til utilstrekkelig avrenning ved befaring. Vurdert som tilfredsstillende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurselementer av betong.

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

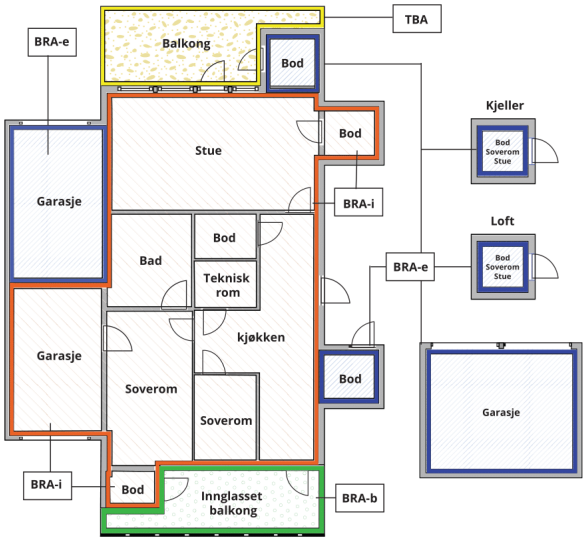
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	87			87	
Loft	12			12	
SUM	**99**				
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

1 etasje:
- Entré 4,1 m2
- Bod 7,9 m2
- Soverom 11,5 m2
- Bad 8,5 m2
- Stue/kjøkken 49,3 m2

Loft er uinnredet og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er gangbart areal på 12 m2 på loftet.
Arealet er medtatt som Bra-i ettersom arealet er internt i boligen, selv om adkomst er via loftsluke.
Samlet areal dersom det etableres gangbart gulv vil være ca 44 m2.
Høyde til hanebjelker fra eksisterende gulv er 2,35 m. Merk at eksisterende gulv er oppforet med 5 cm.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.
Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påforte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.
Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loft er uinnredet og det er ikke etablert trapp.
Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

Nyere håndverkstjenester

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

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	115	438		2	1212 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sollia 13 A

Hjemmelshaver
Forthun Vidar (Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig i rolige omgivelser i Forlandsvågen.
Eiendommen har gode solforhold og nærhet til sjø og småbåthavn.
Fiskeplasser og flotte turterreng finner man i gangavstand fra boligen.
Barnevennlig beliggenhet med kort kjøreavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage og nærbutikk.
Ca. 12 min. kjøring til Sund Senter og ca. 25 min. kjøring til Sartor Senter.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1212m² som er opparbeidet med gruset areal rundt boligen.
Gode parkeringsareal på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Eier/rekvirent har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AY2293

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sollia 13A, 5379 STEINSLAND

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sollia 13A	Sollia 13A	

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 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?

Usikker på årstall

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Tømmerstrand, Sandra

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.

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 80274672

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sandra Tømmerstrand	**2026-05-26**

Identification

Sandra Tømmerstrand

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sandra Tømmerstrand	26/05-2026 13:00:47	BankID OIDC High

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 115, Bruksnummer 438, Seksjonsnummer 2 i 4626 ØYGARDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.03.2026 kl. 12.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.03.2026 kl. 12.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1713570-1/200 19.12.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
FORTHUN VIDAR
FØDT: 12.03.1974

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2011/935145-1/200 11.11.2011 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4626 GNR: 115 BNR: 438

2025/387880-1/200 04.04.2025 15:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
Panthaver: FANA SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 567 078
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/1366085-1/200 06.12.2017 **SEKSJONERING**

21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/105058-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1245 GNR: 15 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 115, Bruksnr 438, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	4626	Øygarden
Adresse:				
Veiadresse:	Sollia 13 A, gatenr 2245	**Grunnkrets:**	503	Forland
(fra bruksenhet)	5379 Steinsland	**Valgkrets:**	1	Stranda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7130201	Sund
		Tettsted:	5184	Forland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.12.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 212,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/115/438	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4626/115/438/0/1	0,0
			Mottaker	4626/115/438/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.11.2017	Etablert/Endret	4626/115/438	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2017	Etablert/Endret	4626/115/438/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4626/115/438/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sollia 13 A	Bolig	147,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	98,0	Rammetillatelse:	29.03.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	29.03.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	29.06.2018
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300617021			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,0		92,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

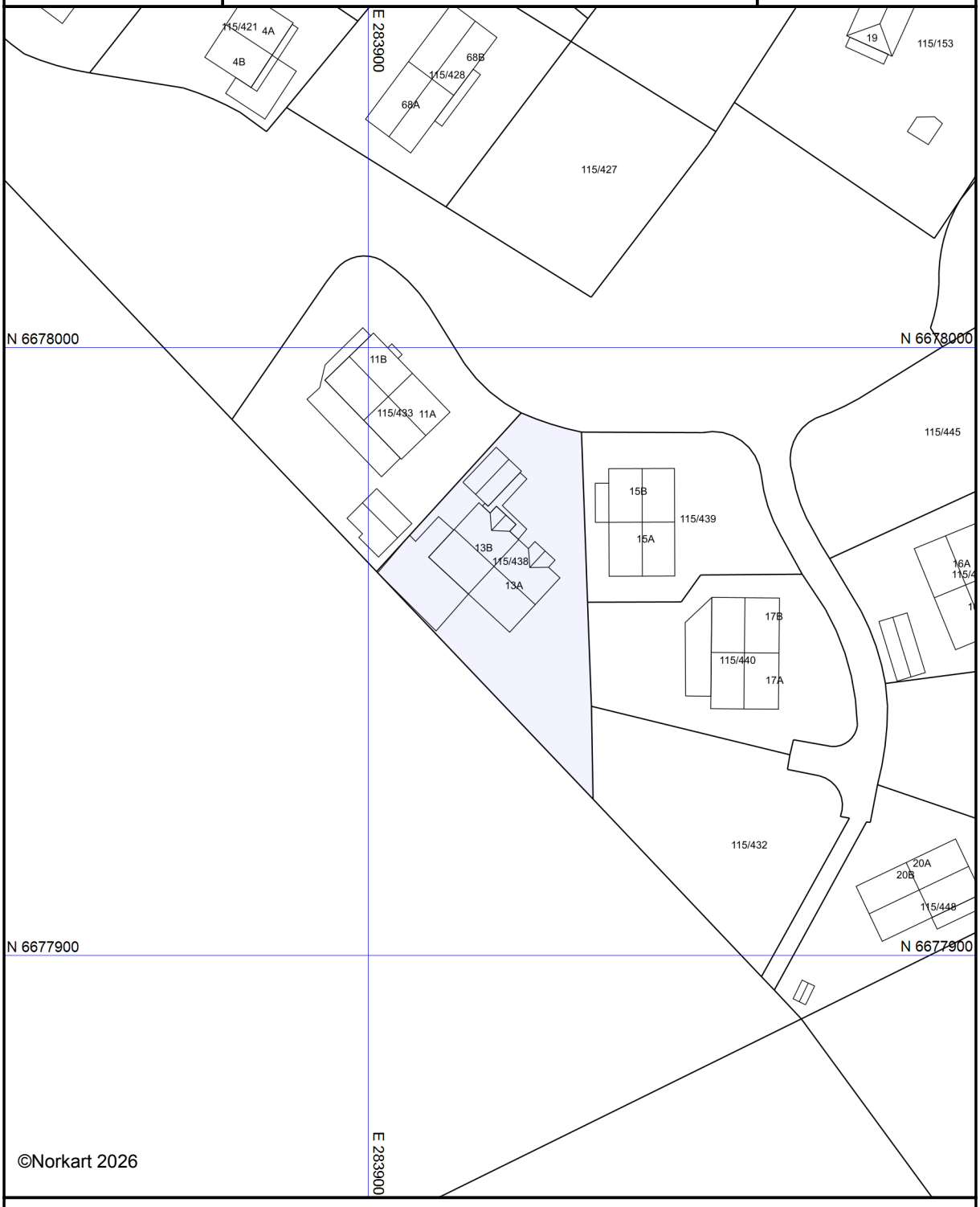
Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 115/438/0/2
Adresse: Sollia 13A
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Innhald føresegner til kommuneplanens arealdel

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

Adresse:	*Tlf::*	*Org.nr.:*	*Giro:*	*Giro skatt:*
Postboks 23	*Fax.:*	964 338 809	3470.09.50850	78550512458
5371 SKOGSVÅG	*E-post:* postmottak@sund.kommune.no			

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

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

Føresegner til kommuneplanens arealdel

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

DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL§ 11.9.

1. VERKNADER AV PLANEN

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

Vedtekne reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanens arealdel, med følgjande unntak:

a) rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg til næraste skule – pkt. 4.1

b) Vedteken kommunedelplan gjeld framfor kommuneplanens arealdel:

Kommunedelplan for Skogsskiftet

2. PLANKRAV

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

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

1 Område merka RD

2 Ved oppføring av meir enn 4 bustadeiningar i byggjeområde

3 Ved bygging av meir enn 3 bustadeiningar innafor ein eigedom i kommuneplanperioden, innafor eit LNF-område sett av til spreidd bustadbygging.

4 Ved oppføring av naust i LNF-område med påskrift ”N” i plankart (naustområde) med rom for fleire enn 3 nye naust.

5 Område for fritids- og turistformål, forretningar og næringsbygg der ein planlegg ny utnytting.

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

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

1 Tiltak etter pbl. §20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i, j.

2 Tiltak som vert omfatta av føresegna i pbl §§ 20 -2, 20-3 og 20-4

3. REKKEFØLGJEKRAV

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

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

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

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

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

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

3.4. UNNTAK FRÅ REKKJEFØLJEKRAV - HEIMEL: PBL. §11-9 NR 1 OG 4

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

1 Tiltak etter pbl. §20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i, j.

2 Tiltak som vert omfatta av føresegna i pbl §§ 20 -2, 20-3 og 20-4

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

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

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

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

Føresegner om parkering		Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål (avrunda oppover til nærmaste heile plass)
Verksemd / formål	Eining	Bil
Bustader	Bueining	2
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr./bnr./seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m² (BRA)	1
Forretning	40 m² (BRA)	min 1 [1 + 2]
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	1 båtplassar	min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplass	min 1 [1 + 2]
Helseinstitusjonar	Årsverk	min 0,5 [1 + 2]
Skular og barnehagar	Tilsett	min 0,6 [1]
	Born under 8 år	min 0,2 [1]
	Born over 8 år	-
Fotballbane	Bane	min 25 [1 + 2]
Idretts- og svømmehall	Hall	min 60 [1 + 2]
Hotell/overnatting	Gjesterom	min 0,6 [1]
Treningssenter	50 m² (BRA)	min 1 [1]
Kontor	50 m² (BRA)	min 1 [1 + 2]
Industri /verkstad	100 m²	min 1 [2]

[1] Av tal på utrekna plassar skal minimum 5 % (avrunda oppover til nærmaste heile plass) vera utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein gunstig trase.
[2] For større idretts- og fleirbruksanlegg, større småbåtanlegg, forretningsområde, kontor og ved større industrietableringar, kan det i staden for at føresegnene vert nytta direkte, alternativt utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering.

4. BYGGJEGRENSER

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

1 I byggjeområda er byggjegrense mot sjø vist i kommuneplankartet.

2 I område for bruk og vern av sjø og vassdrag (naust) er byggjegrensa mot sjø vist i kommuneplankartet

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

1 Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter.

2 Mot Kørelen er byggjegrensa sett til 100 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. EKSISTERANDE BYGGJEOMRÅDE

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

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtredande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggjestruktur. Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande struktur skal dokumenterast og grunngjevast.

6.2. LANDSKAP:

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

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

6.3. NATURELEMENT:

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

6.4. AREALFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

7.1. NYE TILTAK

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

7.2. KULTURMINNE

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

8. UNNTAKSFØRESEGNER FOR UREGULERT EIGEDOM

8.1. UNNTAK FOR BEBYGD BUSTADEIGEDOM

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

1 Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 til eksisterande bustad.
2 Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 på eksisterande bustad.
3 Uthus med bruksareal (BRA) inntil 50 m2.
4 Fasadeendring på eksisterande bygningar.
5 Riving.

Med heimel i 1. ledd kan det på den enkelte bustadeigedom i planperioden berre tillatast oppført tiltak med samla bruksareal (BRA) på inntil 100 m2.

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

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

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

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

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

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

DEL 2 – FØRESEGNER TIL DEI ENKELTE AREALFORMÅLA

9. BUSTADBYGGING

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

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

1. Minst 300 m2 på kvar einebustadtomt
2. Minst 100 m2 per eining på kvar tomt for to- eller firemannsbustad
3. For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan.

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

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m2 felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m2 felles opphaldsareal.

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

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

Følgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar:

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

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Største tal bueiningar pr. leikeplass	20	150	500
Minstekrav til areal storleik	250 m²	1500 m², alternativt 2 x 750 m^2 eller 3 x 500 m²	5000 m², alternativt 2 x 2500 m²
Aktivitetar	Småbarnsleik	Balleik Sykling Aking	Balleik Sykling Aking Byggeleik
Plassering	Maks. 50 m frå bustader. Synskontakt. Bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 150 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk og bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 500 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk. God avstand frå bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15

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

Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgd inntil 9 meter og gesimshøgd på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomta sitt areal. Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m2.

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillatast oppført fritidsbustad med bruksareal (BRA) inntil 100 m^2. Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal (BRA) inntil 100 m^2.

11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPLASS §11.7.1

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

12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Skogsskiftet.

13. NÆRINGSBEBYGGELSE

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

14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING

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

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

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

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

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

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

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal og leikeareal på minimum 300 m^2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.9. Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

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

Det same gjeld eventuell tilkomstveg.

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

15.1. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.

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

16. Farleier – småbåthamn

Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:

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

17. Drikkevatn - noverande

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

18. LNF-område med påskrift ”N” i plankart (Naustområde)

18.1. Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. STØYSONE

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

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

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

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

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

20. SIKRINGSSONE – NEDSLAGSFELT DRIKKEVATN

Nedslagsfeltet i sone H110_1, Kørelen, er bandlagt etter anna lovverk med eigne føresegner.

21. GJENNOMFØRINGSSONE

I gjennomføringssone H810_2, Forland, er det krav om felles planlegging.

Del 4 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

22. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

22.1. (H510_3 TIL 23. OMSYN LANDBRUK) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

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

- H510_3: Tyssøy
- H510_4: Bjelkarøy
- H510_5: Lerøy

- H510_6: Skoge
- H510_7: Skogsvågen - Dommedal
- H510_8: Klokkarvik – Førde
- H510_9: Kleppe
- H510_10: Forland
- H510_11: Steinsland/Hamre/Bakka/Berge
- H510_12: Vorland
- H510_13: Eidesund/Eide/Tveita
- H510_14: Hammersland
- H510_15: Spilda
- H510_16: Kausland
- H510_17: Glesnes
- H510_18: Golta
- H510_19: Televåg Nord
- H510_20: Telavåg Sør
- H510_21: Tofta
- H510_22: Trellevik
- H510_23: Hummelsund/Sele

22.2. (H550_24 TIL 36. OMSYN LANDSKAP) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

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

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

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

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

22.3. (H570_37, TIL 65. OMSYN KULTURMILJØ) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

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

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

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

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

22.4. (H570_53 OG 66. OMSYN KULTURMILJØ) HEIMEL: PBL § 11-8 D)

- H 570_53: Golta – langhuset

- H570_66 Vorland – automatisk freda kulturminne

  Arealet som dekkjer gravrøysa i H570_66 skal ha omsynssone d, bandlegging etter Lov om kulturminne og det skal knytast følgjande retningsliner til omsynssona: ”*I omsynssone d er det ei gravrøys med Askeladden-id 116361. Gravrøysa er eit automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillete å skade, tildekke eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, jf §§ 3 og 4 i Lov om kulturminne. Søknad om tiltak som kan verke inn på Askeladden-id 116361 skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til Lov om kulturmine.”*

Privat forslag til reguleringsplan

FORLANDSVÅG

Gnr. 15, bnr. 7, 29 m.fl., Forland i Sund kommune.

FØRESEGNER

§ 1 Allment

Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, skal nyttast til:

I Byggeområde
- Frittliggande småhus (Eine- og tomannsbustader)
- Bustader med tilhøyrande anlegg
- Konsentrert busetnad

II Offentleg trafikkområde
- Køyreveg med fortau

III Fareområde
- Område for høgspenningsanlegg
-

IV Spesialområde
- Friluftsområde
- Frisiktsone ved veg
- Privat veg

V Fellesområde
- Felles avkøyrsel
- Felles parkering
- Felles leikeplass
- Anna fellesareal for fleire eigedommar

§ 2 Byggeområde for småhusbustader, FS 1- 7.

2.1 For desse områda er planen å regne for ein detaljert reguleringsplan. Planen visar tomtegrenser og byggegrense. Byggegrensene er grenser for bygging mot veg og naboeigedom. Byggegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og liknande.

2.2 Området skal nyttast til eine- og tomannsbustader med tilhøyrande garasjar.

2.3 Tomtene i FS1, FS3 og i nordre del av FS2 kan alternativt nyttast til konsentrert småhusbusetnad for spesielle grupper, som til dømes eldrebustader, ungdomsbustader o.likn. Ved søknad om slik bruk skal det utarbeidast ein situasjonsplan som syner korleis tomta skal nyttast.

2.4 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	Storleik	Antall tomter	BYA
FS 1	2905	3	25
FS 2	2712	3	25
FS 3	7652	7	25
FS 4	5080	5	25
FS 5	7703	10	25
FS 6	5361	4	25
FS 7	5897	6	25

Alle tomter i FS -felta skal ha eit minste uteopphaldsareal MUA på 400 m^2.

2.5 For felt merka FS04, og FS07 vert etasjetal sett til 2, maks. mønehøgd til 7 meter og maks. gesimshøgd til 5,5 meter.

For dei øvrige felt kan bygga ha inntil 3 etasjar, medrekna loft og sokkeletasje, og med maks. gesimshøgd inntil 7 meter. Høgda bereknast frå ferdig planert terreng.

2.6 For kvar bueining skal det opparbeidast plass for parkering av 2 bilar på eigen grunn. Plassen skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve.

§ 3 Byggjeområde for konsentrert busetnad med tilhøyrande anlegg, KS 1.

3.1 For regulert bustadområde KS 1 skal det før området vert bygd ut, lagast ein eigen bebyggelsesplan som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.

3.2 Det skal takast særskilt omsyn til estetikk og arkitektonisk utforming, då området ligg opp mot eit høgdedrag og er godt synleg frå områda rundt.

3.3 Området har ein storleik på 5009 m^2 og skal nyttast til rekkjehus, kjedehus, 4-mannsbustader med tilhøyrande garasjar.

3.4 Felt KS 1 kan ha BYA =25%.
Krav til minste uteopphaldsareal MUA vert sett til 200 m^2 pr. bueining.

3.5 Bygga kan ha inntil 2 etasjar, medrekna loft og sokkeletasje,
og med maks. mønehøgd inntil 7 meter. Høgda bereknast frå ferdig planert terreng.

§ 4 Byggjeområde for bustader med tilhøyrande anlegg, B- 1.

4.1 For regulert bustadområde B- 1 skal det før området vert bygd ut, lagast ein eigen bebyggelsesplan som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.

4.2 Området har ein storleik på 7100 m^2 og skal nyttast til frittliggande småhus med tilhøyrande garasje.

4.3 Felt B- 1 kan ha BYA =25%.
Tomtene i feltet skal ha eit minste uteopphaldsareal MUA på 400 m^2.

4.4 Bygga kan ha inntil 2 etasjar, medrekna loft og sokkeletasje,
og med maks. mønehøgd inntil 7 meter. Høgda bereknast frå ferdig planert terreng.

4.5 For kvar bueining skal det opparbeidast plass for parkering av 2 bilar på eigen grunn. Plassen skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve.

§ 5 Offentleg trafikkområde, Veg- 1.

5.1 Veganlegga kan byggast ut i takt med tilrettelegginga av planområdet.

§ 6 Fareområde

6.1 Område for høgspenningsanlegg

6.2 Det skal ikkje byggast bustadhus eller anna som til dømes flaggstenger og liknande nærare høgspenningsanlegget sine liner enn 8 m. Ein syner elles til Forskrifter for elektriske anlegg av 5. desember 1963 med seinare endringar.

§ 7 Spesialområde

7.1. Friluftsområde, F01 – F07.

7.1.1 Det må ikkje byggast i friluftsområda. Unntak kan vera mindre bygningar som direkte tenar føremålet. Slike bygningar må i kvart einskilde tilfelle verte godkjent av kommunen. Det kan anleggast enkle grusa stiar i områda.

7.1.2 Privat veg, **P– 6**, skal nyttast som privat parkeringsplass.

7.2. Frisiktsoner

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

7.3 Byggeline

7.3.1 Planen syner byggeline langs offentleg veg, og langs felles veg. For dei einskilde tomtene gjeld vanlege offentlege regler for byggjeavstand.

§ 8 Fellesområde

8.1 Generelt

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

8.2 Felles avkøyrsel, Veg 2- 6.

8.2.1 Felles avkøyrsel er felles for dei eigedommar som har si adkomst frå vegen.

8.3 Felles parkering, P 1- 4.

8.3.1 Areal avsett til felles parkering er berekna til gjesteparkering.

8.4 Felles leikeareal, Leik 1- 4

8.4.1 Leikeplassar er regulert som fellesareal.

8.4.2 Felles leikeareal skal saman med dei avsette areal til friluftsområde utgjere eit naturbasert leikemiljø for born. Leikeplassane skal opparbeidast på forskjellig vis slik at dei samla gjev høve til eit vidt spekter av aktivitetar.

8.4.3 Leikeplassar skal opparbeidast av utbyggjar eller eigarar av bustadtomtene i den grad det er ønskjeleg. Sikring av leikeplass mot fareområde (høgspentlinje) må utførast før leikeplassen vert teken i bruk.

8.5 Anna fellesareal, AF 1- 6

8.5.1 Anna fellesareal er avsett til oppsetting av samlestativ for postkasser og eventuell felles oppstillingsplass for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

§ 9 Estetikk

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

9.2 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Terrenget, vegetasjonen, og særleg fjell i dagen, skal i størst mogleg grad bevarast.

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

§ 10 Andre føresegner

10.1 Før bustadområdet kan byggjast ut, skal vass- og avløpsanlegg vera ført fram til godkjend vass- og kloakkløysing, og det skal vera bygd fortau / gangveg frå feltet langs fylkesvegen fram til riksvegen.

10.2 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte. Leikeareal mot veg skal sikrast med gjerde.

10.3 Byggeline på 5m. er angitt i planen langs den offentlege vegen, og langs fellesvegane. For de øvrige delar av planen gjelder bygningslova sine minimumskrav.

10.4 Ved sida av desse føresegnene gjeld plan og bygningslova, kommunen sine føresegner til denne lova og departementet sine føresegner.

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

10.6 Innanfor ramma av plan og bygningslova, kommunen sine føresegner til denne og departementet sine føresegner, kan kommunen gjere unntak frå desse føresegnene der særlege grunnar talar for det.

Skogsvåg
31.12.2005
Rev. 10.10.2006.
Rev. 10.05.2007.

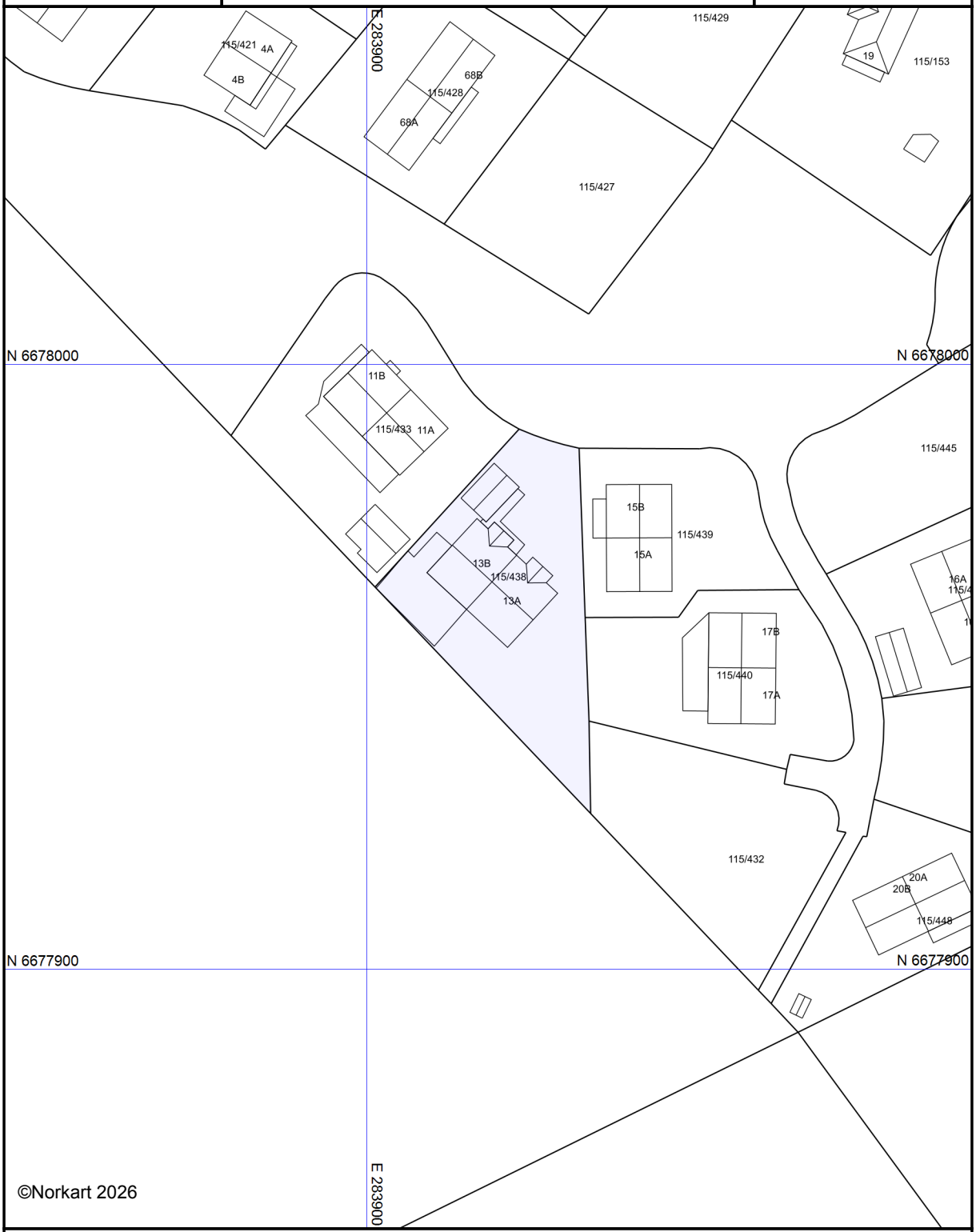
Øygarden kommune

ReguleringUnderGrunnen

Eiendom: 115/438/0/2
Adresse: Sollia 13A
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

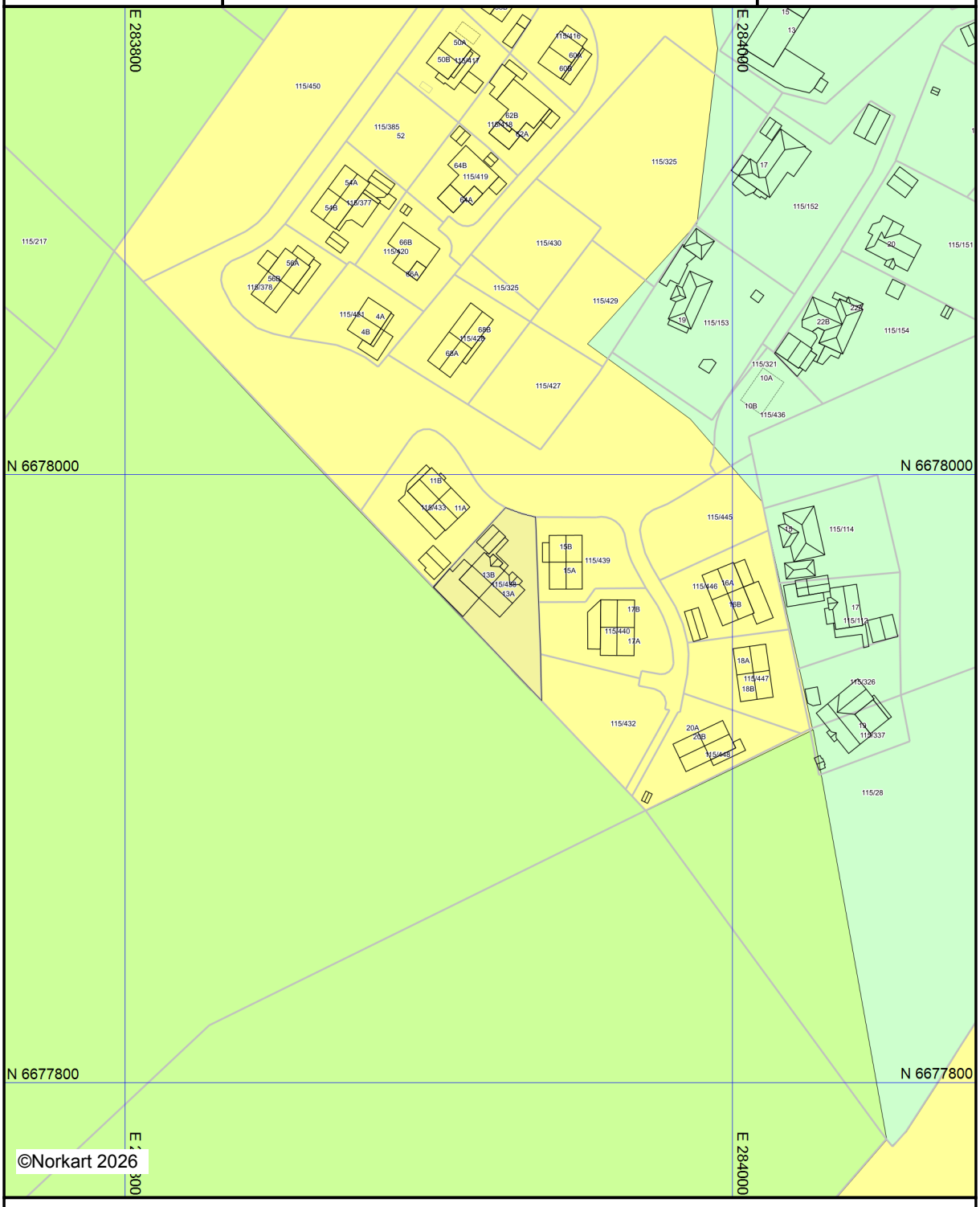
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 115/438/0/2
Adresse: Sollia 13A
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

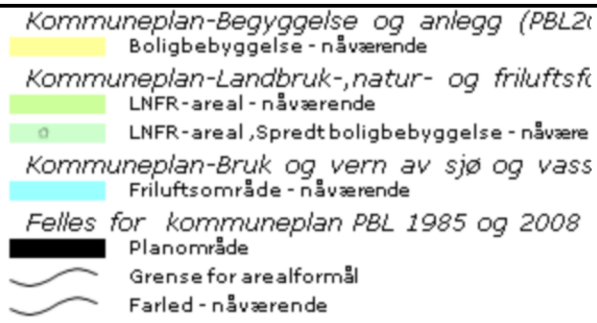
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



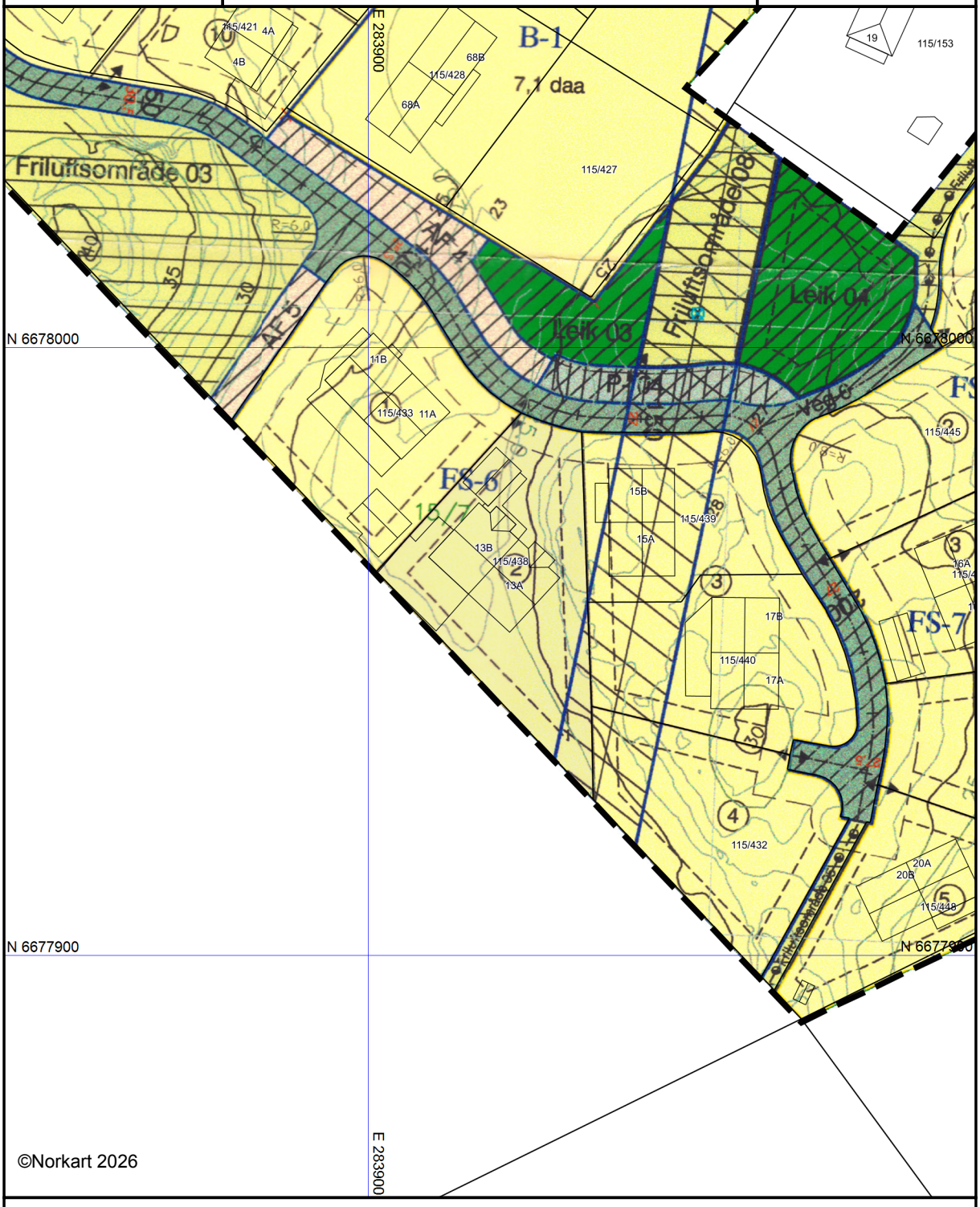
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/438/0/2
Adresse: Sollia 13A
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520110006
Navn	Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/105/124520110006_F%c3%b8resegn_041011.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 212 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520070002
Navn	Reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7,29 m.fl. Forland - Skuggen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/7022/124520070002_reguleringsplan_forland_skuggen_bestemmelser.pdf

Utskriftsdato:
13.03.2026

Øygarden kommune

Legalpant - kommunalt startlån

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

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

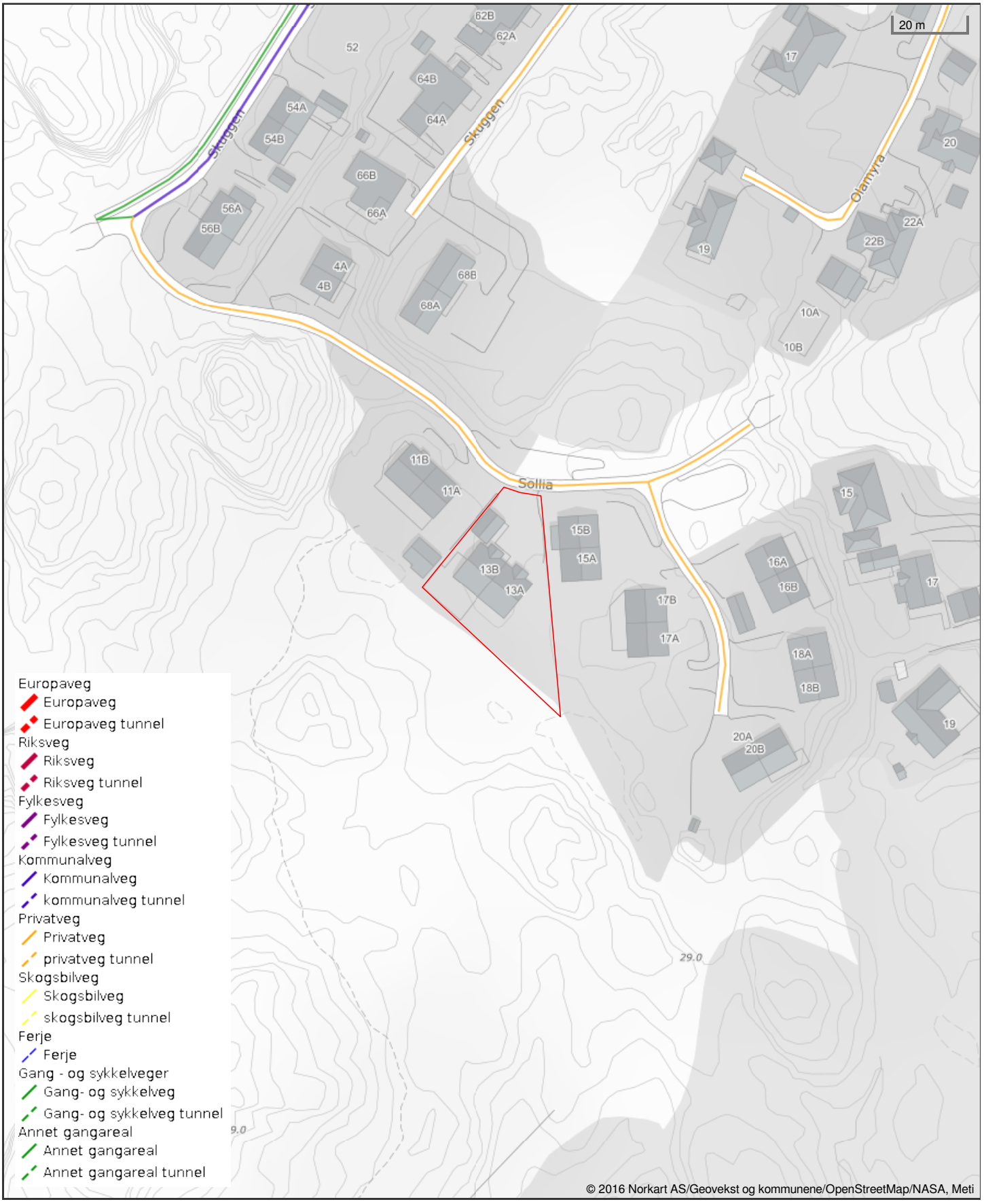
Merknad
Dato kontrollert: 13.03.2026

Øygarden kommune

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 115/438//



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.

Utskriftsdato: 13.03.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

ØyVAR

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

Kommunale gebyrer på eiendommen i 2026

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

Kommunale avgifter	**Årlig avgift inkl. mva**
Vatn	6119,80
Har eiendommer vannmåler:	Ja ☐ Nei ☒
Avløp	9255,05
Slam	
Renovasjon grunngebyr	4046

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis, det vil si at antall kilo restavfall tømt i mars blir fakturert i april. Gebyr i 2026 er på **kr. 5 per kilo.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	ØyVAR AS Postadresse: Lonavegen 20, 5353 Straume Telefon: 56 31 59 30 Dato: 16.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

Restanser og legalpant

Gnr:	**115**	Bnr:	**438**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Sollia 13A, 5379 STEINSLAND**						

Ubetalt gebyr

Det finst ubetalte gebyr	Ja ☒	Nei ☐

Inkasso/ legalpant

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

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

Kommentar:

Faktura 3813053 pålydende kr. 1720,12 inkl rente/gebyr

Betales til kontonummer: 6401.05.73988 med KID: 000000665897401

Samt faktura 3831011 pålydende kr. 1618,41 med forfall 19.03.2026

Konto for innbetaling: 6015.05.01310 med KID 40554238310112

SUND KOMMUNE
Areal

Rett Hjem Eiendommer AS
Olsvikveien 60A
5184 OLSVIK

Sakshands.:	**SARM**	**Vår ref.:**	**17/554-21**	**Dykkar ref.:**	**Dato: 29.06.2018**
Direktetlf.:	**56327535**	**Arkiv:**			

Fullmaktsvedtak byggesak. Gnr. 15 Bnr. 438(FS6-2) Forland. Ferdigattest, tomannsbustad

DS-sak: 143/18

Vi viser til fullmaktsvedtak byggjesak den 29.06.2018, der FBS.143/18 vart handsama.

Faktiske opplysningar:
Søknad om ferdigattest for bustadbygg etter plan- og bygningsloven(pbl.) § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Lovgrunnlag:
Sund kommune har vurdert saka etter LOV-2016-06-10-23: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) og LOV 2008-06-27: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), vedteken kommuneplan for Sund kommune av 4. oktober 2011 og reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. – Forland – Skuggen av 19.6.2007 (PlanID 20070002).

Saksutgreiing:
Saka gjeld
Krav av 21.06.2018 om ferdigattest for tiltak etter FBS. 058/17 av 29.03.2017 jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Byggjeløyve gjeld oppføring av ein tomannsbustad med parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 321, Forland. Dette er tomt 2 i delfelt FS-6 etter gjeldande reguleringsplan.

Kravet omfattar heile tiltaket. Ifølgje søknaden er det ikkje noko arbeid som står att ut frå kva byggjeløyve gjeld.

Tiltakshavar og ansvarleg søkjar: «Rett Hjem Eiendommer AS», org.nr. 991757112
Grunneigar: «Vyrd AS», org.nr. 995493756

Planstatus
I følgje føresegner til arealdel av kommuneplanen for Sund kommune av 4. oktober 2011 punkt 1.1 gjeld reguleringsplan framfor arealdel av kommuneplanen jf. pbl. § 1-5.

Eigedomen er regulert og det ligg føre reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. Forland – Skuggen(PlanID 20070002) av 19. juni 2007. Tiltaket er i tråd med regulert føremål, bustadbygging.

Vurdering:
Forvaltningsloven (fvl.) gjeld for kommunen si handsaming av saka jf. fvl. § 1. Ferdigattest er regulert i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

På bakgrunn av synfaring, dokument i saka og digitale kart meiner rådmannen at saka er tilstrekkeleg opplyst for handsaming jf. fvl. § 17.

Vedkommande ferdigattest
Ferdigattest er regulert i pbl. § 21-10. Reglane om ferdigattest er ytterlegare presisert i byggforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. Til forskrifta er det gitt rettleiing frå direktoratet som forklarer reglane.

Det går fram av SAK10 § 8-1 at «*[k]ommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger*.». Dersom vilkåra er oppfylt har tiltakshavar eit rettskrav på ferdigattest, jf. ordlyden «*skal*». Dette blir presisert i rettleiinga der det står at «*[k]ommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd*.».

Vilkåra for ferdigattest er at det ligg føre «*…nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse….*», sjå pbl. § 21-10 første ledd første setning. Etter same regel skal dokumentasjonen «*…vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov*.». Kravet blir omtalt i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 325:
«*For tiltak der det ikke kreves uavhengig kontroll er det tilstrekkelig med erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser. Dersom det gjelder tiltak etter § 20-1, og det ikke er stilt krav om uavhengig kontroll, må de ansvarlige foretak dokumentere ved egenerklæring at de har kontrollert kravene etter plan- og bygningslovgivningen i henhold til sitt system og sine rutiner*.».

Søknad om ferdigattest skal gjelde heile byggjeløyve slik det er vedteken. Kva som skal til for å vere «*ferdig*» beror såleis på ei tolking av det aktuelle byggjeløyve. I dette tilfelle skal tiltak i form av oppføring av ein tomannsbustad med parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 321 FS-6 tomt 2, Forland, jf. FBS. 058/17.

Føresetnaden for søknaden om ferdigattest er at det aktuelle tiltaket er ferdig og i tråd med løyve. Avvik som definert i SAK10 § 1-2 bokstav j vil i utgangspunktet vere til hinder for ferdigattest. Eventuelle avvik skal gå fram av søknaden om ferdigattest. Tiltakshavar har ikkje opplyst at det står noko arbeid att ut frå kva byggjeløyve gjeld.

Krav om opparbeiding av veg
Det er krav til opparbeiding av veg regulert som offentleg med heimel i pbl. § 18-1.

Fylkesmannen i Hordaland har den 27.11.2017 og den 24.01.2018 stadfesta krav om opparbeiding av veg regulert som offentleg. Vedtaket er vurdert av Sivilombudsmannen den 15.02.2018.

Dokumentasjonen for at lovpålagt rekkjefølgjekrav etter pbl. § 18-1 er følgt er at det ligg føre ferdigattest. Tilvising til *søknad* om ferdigattest er ikkje ein ferdigattest, og gjev såleis ikkje tilstrekkeleg dokumentasjon. Kommunen *skal* i eit slikt høve avslå søknaden. Manglande

opparbeiding inneber samstundes at det ligg føre avvik som er til hinder for å utferde ferdigattest for bustaden.

Sund kommune har i FBS.139/18 av 27.06.2018 utferda ferdigattest for tiltak etter FBS. 171/11 av 8.07.2011 og FBS.128/18 av 21.06.2018. Nemnde vedtak gjeld byggjeløyve for infrastruktur i form av veg, vatn og avlaup ved gnr.15 bnr. 321 Forland. Rekkjefølgjekrav etter pbl. § 18-1 vert etter dette vurdert som oppfylt jamfør FBS.139/18.

Om rekkjefølgjekrav etter reguleringsplanen/løyve
Reguleringsplanen for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. – Forland består av eit plankart og verbale føresegn til planen. Reguleringsplanar er rettsleg bindande jf. pbl. § 12-4.

Kommunen har vurdert føresegna til planen og kan ikkje sjå at det ligg føre krav som er til hinder for å gje ferdigattest. Heller ikkje kan kommunen sjå at det er krav etter byggjeløyve som er til hinder for ferdigattest.

Justeringar
Det går fram av søknaden at det ikkje er gjort justeringar i høve til FBS. 058/17 av 14.11.2016.

Det er sendt inn koordinatar for plassering av tiltaket med situasjonsteikning. Ansvarleg søkjar har stadfesta at fasadeliv på bygget står på innsida av byggjegrensa, sjå brev med vedlegg av 29.06.2018. På innsendt situasjonsteikning av 21.06.2018 skal stipla og rett line vise høvesvis plassering av fasadeliv og takutstikk.

Krav om uavhengig kontroll
Det ligg føre signert erklæring med sluttrapport for «Kontroll av fuktsikring og lufttetthet», samd signert plan for uavhengig kontroll.

Gjennomføringsplan
Ansvarleg søkjar har sendt inn oppdatert og signert gjennomføringsplan (ver.3) dagsett 21.06.2018. Planen gjeld for gnr. 15 bnr. 438 og korresponderer med ansvarsrettane i saka.

Ifølgje planen ligg det føre samsvarserklæring frå ansvarlege føretak på at dei har utført ansvarsoppgåva/vene i byggjesaka i tråd med krava.

Kommunen har motteke naudsynt erklæring frå ansvarlege føretak.

Dokumentasjon
Det ligg føre stadfesting for at sluttdokumentasjon er sendt Sund VA den 18.12.2017, sjå FBS. 058/17 pkt. 8.

Er tiltaket ferdig
Ferdigattest er ingen konstatering frå kommunen på kvaliteten på arbeidet som er utført. Derimot er det ei stadfesting på at vi har motteke naudsynt dokumentasjon frå ansvarlege føretak.

Vi påpeiker at «*[k]ommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav*.», sjå pbl. § 21-4 første ledd. I denne saka ligg det føre erklæring om at tiltaket stettar krava etter byggjeløyve mv. Kommunen «*skal*» og legg dette til grunn jf. pbl. § 21-4.

Tilsyn kan avdekkje feil. Vi har tidlegare vore på synfaring og peikt på feil, mellom anna var

ikkje areal for uteopphald opparbeida. Ansvarleg søkjar har opplyst at dette er opparbeida og ferdig jf. søknaden om ferdigattest. Vi legg dette til grunn ved handsaming av søknad om ferdigattest.

Ansvar for tiltaket
Vi gjev merksam på at ferdigattest er eit enkeltvedtak. Enkeltvedtak som er fatta på feil grunnlag kan vere ugyldig, sjå forvaltningsloven § 41. Verknaden av feil med vedtaket følgje av fvl. § 35.

Sjølv om kommunen utferdar ferdigattest vil ansvarlege føretak fortsatt ha ansvaret for tiltaket etter FBS. 058/17 av 14.11.2016.

Kommunen kan gå på tilsyn. Etter pbl. § 25-2 kan byggjemynde «*…føre tilsyn […] inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning*.».

Det følgjer av pbl. § 23-3 siste ledd at «*[k]ommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for*.». Paragrafen gjev kommunen heimel til å realisere ansvaret med krav om utbetring av feil.

Konklusjon
Byggjemynde kan ikkje sjå at det ligg føre grunnlag for å gje avslag på søknaden om ferdigattest jf. pbl. § 21-10. Kommunen skal då utferde ferdigattest i tråd med søknaden.

Vedtak:
Sund kommune gjev ferdigattest for tiltak i form av tomannsbustad etter FBS. 058/17 ved gnr. 15 bnr. 438 (FS6-2) - Forland, jf. pbl. § 21-10. For grunngjeving vert det vist til vurderinga.

*****

Gebyr jf. Sund kommune sitt gebyrregulativ 2018 § 1-11
Samla byggesaksgebyr på kr. 925 vert ettersendt tiltakshavar.

Om klage
Dette vedtaket kan påklagast jf. forvaltningsloven § 28 av alle som er part i saka, eller andre med rettsleg klageinteresse innan tre veker frå underretning om vedtaket er kome fram, eller vedkomande fekk kjennskap til vedtaket. Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klaga skal sendast til Sund kommune.

Vi gjer merksam på partane sin rett til å gjere seg kjend med dokumenta i saka i medhald av forvaltningsloven § 18, jf.§ 19.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål til saka.

Med helsing

Ole-Karsten Midtgård
leiar

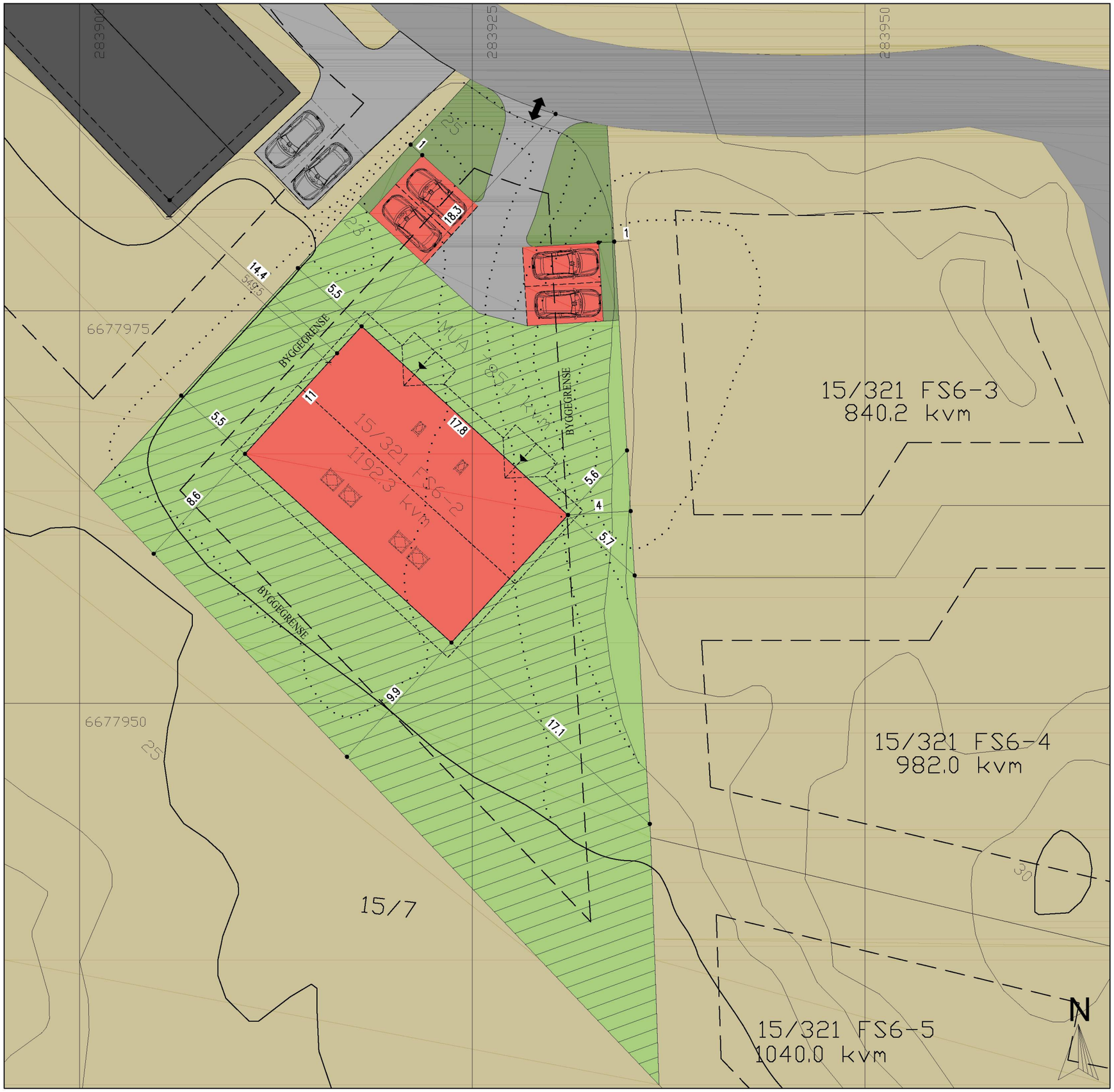
Steffen Andre Røkke Molnes
rådgjevar/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingrid Ottosen Forthun	Åsligrenda 3	5115	ULSET
Vidar Forthun	Åsligrenda 3	5115	ULSET
Wenche Kallestad	Midtskarbrekka 15	5360	KOLLTVEIT

D-1



Tidligere godkjent tiltak på FS6-1

UTEOPPHOLDSAREAL

Høydekote

Gammel høydekote

BET	ANT	ENDRINGER GJELDER	SIGNATUR	DATO

Rett Ingeniør AS
OLSVIKSVEIEN 60A - 5184 OLSVIK

ARBEIDSNUMMER:	PROSJEKTERT AV:	HÅNDTERES AV:
SUND_17	Rett Ingeniør AS	ET

Forlandsvåg, Gnr.15/Bnr.321–FS6–2

SITUASJONSKART

SKALA:	DATO:	TEGNING NR:	REV
1:250	21.02.2017	SUND17_FS6–2_SIT_01	00

FILNAVN: FOR17_15–321_FS6–2_SIT–01_00.dwg

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettsleg klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Kven kan det klagast til: (forvaltingslovens § 28)	Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendast til: Sund kommune, eining areal, Postboks 23, 5371 Skogsvåg.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - veker frå den dag underretning om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den verte avvist. Klagen kan imidlertid takast under handsaming når det ligg føre særlege grunner, som tilseier at klagen blir prøvd. Det må difor verte opplyst om årsaka til forseinkinga. Ein klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikkje påklagast vidare.
Rett til å krevje grunngjevnad: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det setjast fram krav om det. Slike krav må framsetjast innan klagefristens utløp. Klagefristen vert i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe frå den dag grunngjevinga er kome fram til klagar.
Klagens innhald: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnast det vedtaket som det vert klaga over og kva som vert ønska å endre. Den må verte grunngjeve og for øvrig vise til dei moment som kan være relevant for bedømmelsen av saka. Klagen må daterast og underteiknast av klagar eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens § 42)	Sjølv om partane har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. Det er imidlertid gjeve adgang til å søke om å få utsett iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsetjande verknad.
Rett til å sjå dokument i saka og krevje rettleiing: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokument i saka. Det må ved eit slikt ønske verte teke kontakt med servicekontoret. Der vil ein også kunne få nærmere rettleiing om åtgangen til å klage og den vidare sakshandsaminga.
Kostnadar ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det er åtgang til å krevje dekning for naudsynte og vesentlege kostnadar i høve klagesaka, t.d. advokatbistand, der vedtaket er endra til gunst for klagar. Kravet må være sett fram innan 3 veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome fram til vedkomande part. Det kan også søkjast om å få dekka utgifter til naudsynt advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmare rettleiing.

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

BYGGSØK

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eigedommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Sund	15	321	Skuggen 15/321 FS6- tomt2, 5379 STEINSLAND	VYRD AS

Nabo/eiendom

Sund kommune, Gnr. 15, Bnr. 427
Merkur Internatinal AS, Adresse Lyngstegen 6, 5382 SKOGSVÅG

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr:_____

☒ Varslet er sendt på e-post Dato: 22/02/2017 ☒ Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato:_____ Signatur:_____ Dato:_____ Signatur:_____

Nabo/eiendom

Sund kommune, Gnr. 15, Bnr. 428
Merkur Internatinal AS, Adresse Lyngstegen 6, 5382 SKOGSVÅG

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr:_____

☒ Varslet er sendt på e-post Dato: 22/02/2017 ☒ Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato:_____ Signatur:_____ Dato:_____ Signatur:_____

Nabo/eiendom

Sund kommune, Gnr. 15, Bnr. 7
Ivar Arne Forland, Adresse Forland, 5379 STEINSLAND

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr:_____

☐ Varslet er sendt på e-post Dato:_____ ☐ Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Dato: 15/3-17 Signatur: Ivar A. Forland Dato:_____ Signatur:_____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabo/eiendom

Sund kommune, Gnr. 15, Bnr. 321
Vyrd AS, Adresse Skoltgrunskaien 1, 5003 BERGEN

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr:_____

☐ Varslet er sendt på e-post Dato:_____ ☐ Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Dato:_____ Signatur:_____ Dato: 22.02.17 Signatur: [signature]

For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:_____ Sign.

Ehsan Torabihaghighi

From: Joralf Rønning <joralf.ronning@bulldog-avensis.com>
Sent: Thursday, February 23, 2017 8:32 AM
To: ehsan@retthjemeiendommer.no
Subject: VS: VS: Nabovarsel FS6-2
Attachments: Nabovarsel (15-427_Merkur Internatinal AS).pdf; Nabovarsel (15-428_Merkur Internatinal AS).pdf; FOR-17-15-321-FS6-2-FT01-04-00.pdf; FOR-17-15-321-FS6-2-SIT01-00.pdf; FOR-17-15-321-FS6-2-ST01-00.pdf

---

Fra: Frithjof Hustig [mailto:fr-husti@online.no]
Sendt: 22. februar 2017 15:32
Til: joralf.ronning@bulldog-avensis.com
Emne: Fwd: VS: Nabovarsel FS6-2

Heisan !

Har ikke noen merknader til tilsendt nabovarsel, ok !

Mvh,

Frithjof Hustig
Merkur International AS

Fra: Joralf Rønning [mailto:joralf.ronning@bulldog-avensis.com] o
Sendt: 22. februar 2017 13:49
Til: Frithjof Hustig <frithjof.hustig@norwegianelectric.com>
Emne: Nabovarsel FS6-2

Hei Frithjof

Vedlagt ligg nabovarsel for tomta FS 6-2 i Forlandsvågen.

Du har tidlegare akseptert tilsvarande tiltak på nabotomta, FS 6-1.

Fint om du kan ta ein titt, og deretter melde raskt tilbake om du har eller ikkje har merknader til tiltaket.

Helsing

Joralf Rønning

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Sund	15	321	Skuggen 15/321 FS6- tomt2, 5379 STEINSLAND	VYRD AS

Det varsles herved om

Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	121 Tomannsbolig, vertikaldelt	bolig

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan Gnr.15, Bnr. 7,29, m.fl. Forland i Sund kommune

Nabovarselet gjelder

Vi vil herved informere om at Rett Hjem Eiendommer AS vil søke om tillatelse til tiltak på Gnr.15 Bnr.321 FS6-2 på Forlandsvågen i Sund kommune. Det er planlagt å bygge tomansbolig.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
RETT HJEM EIENDOMMER AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Mobiltelefon
Joralf Rønning	firmapost@retthjemeiendommer.no	90163570

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
RETT HJEM EIENDOMMER AS	Olsvikveien 60A, 5184 OLSVIK	firmapost@retthjemeiendommer.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	
Tegning ny fasade	E	
Tegning ny snitt	E	

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

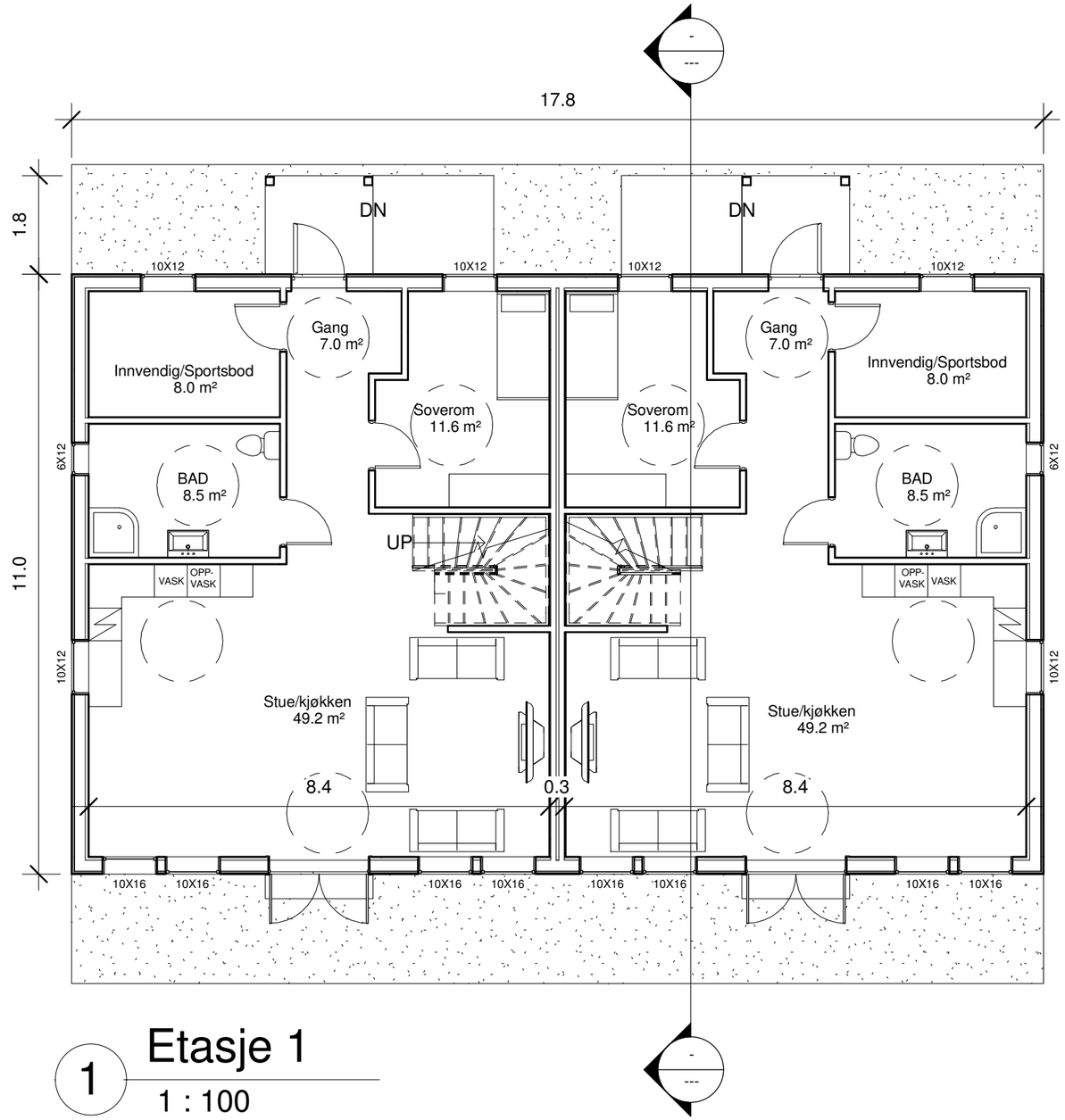
Ansvarlig søker

Dato 22.02.2017

Signatur Søknaden er elektronisk signert
RETT HJEM EIENDOMMER AS

2/22/2017
8:21:37 AM

E6



1 Etasje 1

1 : 100

BYA: (Bolig)205.9 m² + (Parkeringsplass) 72 m² = 277.9 m²
BRA - PLAN 1 : 2 X 91.56 m² = 183.12 m²
TOTALT BRA : PLAN 1 + LOFT = 292.5 m²

Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik

Gnr. / Bnr.	BYGGEKOMMUNE:	Tegnet av	Kontrollert av:
15/321	SUND	**ET**	-

Rett Hjem Eiendommer AS

Forlandsvåg 15/321,FS6-2

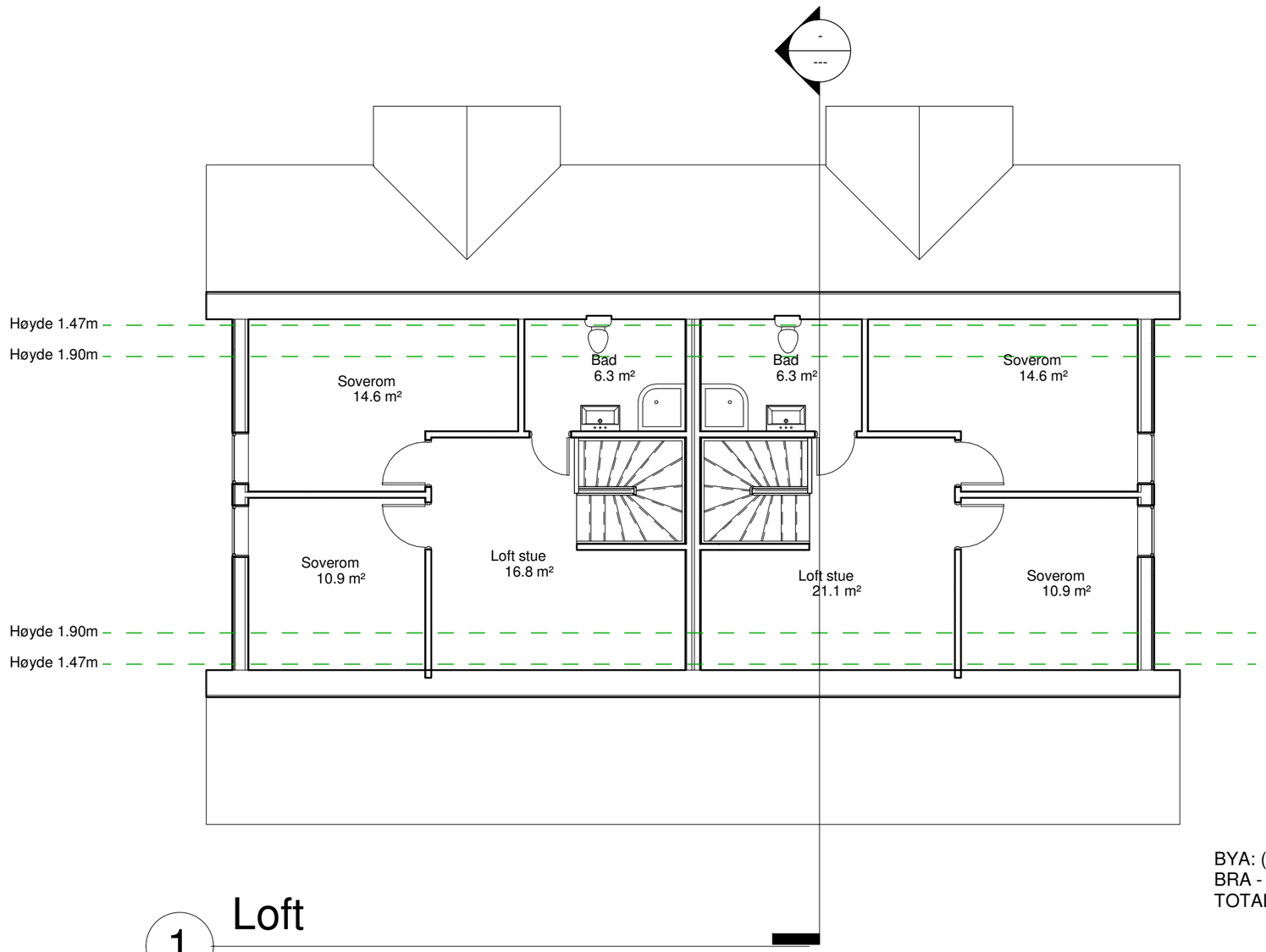
PLAN 1

Målestokk	Dato	Tegning nr.	Rev
1 : 100	21-02-2017	FOR-17_15-321-FS6-2_PT 01	

A3 (420 x 297)

2/22/2017
8:21:38 AM

E7



1 Loft

1 : 100

BYA: (Bolig)205.9 m² + (Parkeringsplass) 72 m² = 277.9 m²
BRA - Loft : 2 X 54.7 m² = 109.4 m²
TOTALT BRA : PLAN 1 + LOFT = 292.5 m²

Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik

Gnr. / Bnr.	BYGGEKOMMUNE:	Tegnet av	Kontrollert av:
15/321	SUND	**ET**	-

Rett Hjem Eiendommer AS

Forlandsvåg 15/321,FS6-2

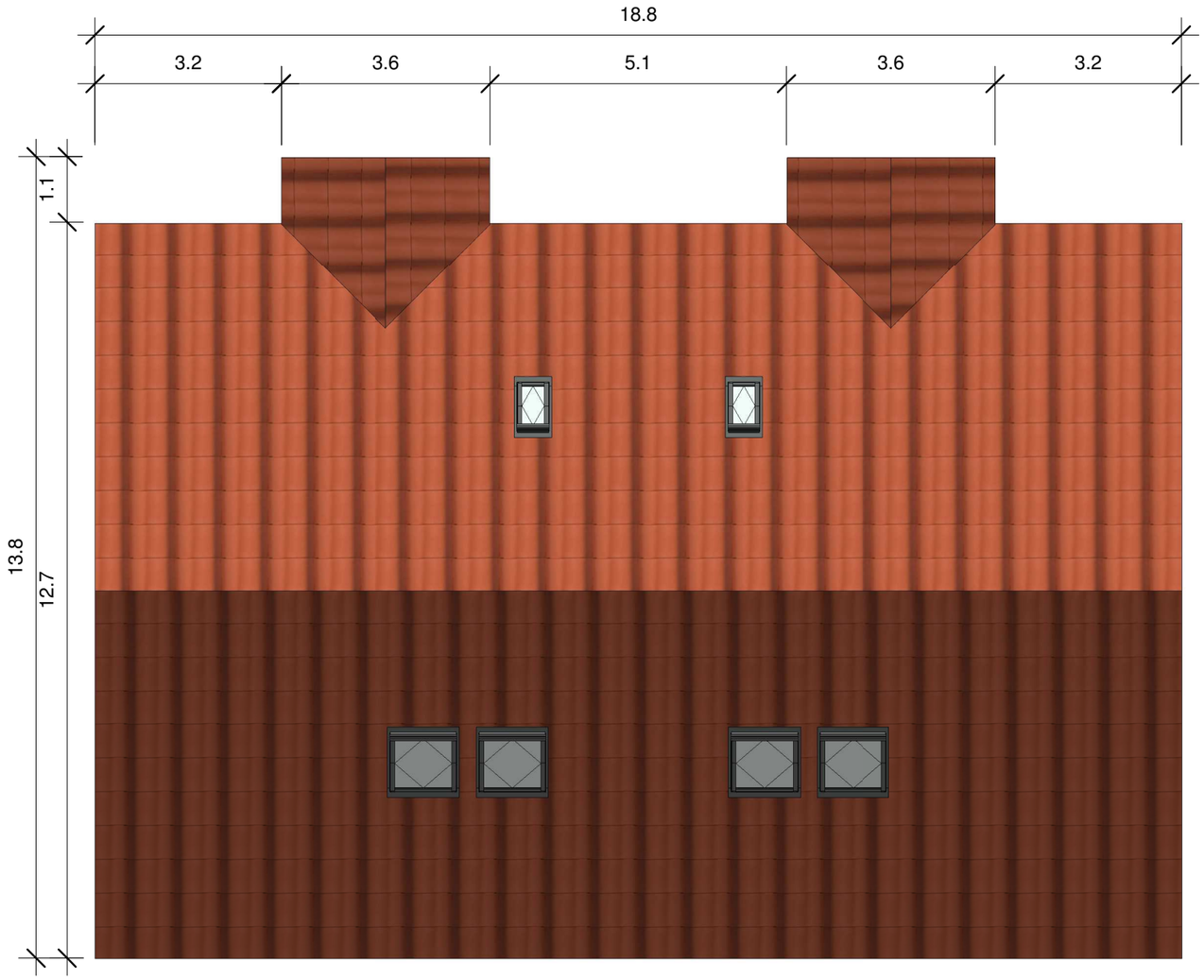
Loft

Målestokk	Dato	Tegning nr.	Rev
1 : 100	21-02-2017	FOR-17_15-321-FS6-2_PT 02	

A3 (420 x 297)

2/22/2017
8:21:38 AM

E8



1 TAK

1 : 100

Rett Ingeniør AS			
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik			
Gnr. / Bnr. 15/321	BYGGEKOMMUNE: SUND	Tegnet av **ET**	Kontrollert av: -
Rett Hjem Eiendommer AS			
Forlandsvåg 15/321,FS6-2			
Tak			
Målestokk 1 : 100	Dato 21-02-2017	Tegning nr. FOR-17_15-321-FS6-2_PT 03	Rev

A3 (420 x 297)

SUND KOMMUNE
Areal

FERDIGATTEST

etter plan og bygningslova av 27. juni 2008 nr 71

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Rett Hjem Eiendommer AS Olsvikveien 60A 5184 OLSVIK	Rett Hjem Eiendommer AS Org.nr. 991757112

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Forland / Sollia 13 A/B	15	438	-	1/2-

Spesifikasjon

Søknadsdato	kva slag bygg/tiltak		
16.03.2017	tomannsbustad		
Vedtak gjort av		Vedtak dato.	Saksnr.
leiar areal – delegert sak		29.03.2017	17/554-20
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Kommunen gjev hermed ferdigattest for tiltaket nemnt over, jf plan- og bygningslova § 21-10.
Ferdigattesten vert gjeven etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggjesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1, sjå byggjesaksforskrifta § 2-1).

Merknader

Før bygningen vert teken i bruk må den vere merka med adressenummer, jfr matrikkelforskrifta av 26. juni 2009 nr 864 § 57 (2) 2.pkt jfr 1.pkt

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Skogsskiftet	29.06.2018	Steffen Andre R. Molnes

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf.§ 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Sund	15	321	Skuggen 15/321 FS6- tomt2, 5379 STEINSLAND

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnssøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	121	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	RETT HJEM EIENDOMMER AS	Olsvikveien 60A, 5184 OLSVIK	991757112	90163570

e-postadresse
firmapost@retthjemeiendommer.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
RETT HJEM EIENDOMMER AS	991757112	Olsvikveien 60A, 5184 OLSVIK	Joralf Rønning

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
90163570	90163570	firmapost@retthjemeiendommer.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Følgebrev ligger ved søknaden -F1

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan Gnr.15, Bnr. 7,29, m.fl. Forland i Sund kommune

Reguleringsformål
Bustad

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	25%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1192,30 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m²
= Beregnet tomteareal	1192,30 m²

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	298,08 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	205,90 m²
+ Parkeringsareal	72,00 m²
= Sum areal	277,90 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	23,31

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	277,90	364,50	0,00	364,50	2	0	2
Av dette åpne arealer	72,00	72,00	0,00	72,00	0	0	0
Sum	205,90	292,50	0,00	292,50	2	0	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.
Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann
Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger
Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kivttering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel og bekreftelse på mottatt e post av Merkur International AS. C1-6	Ettersendes per post
Situasjonsplan	D	Situasjonsplan. D-1	Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E	Fasade og Snitt. E1-5	Ettersendes per post
Tegning ny plan	E	Plan tegning. E6-8	Ettersendes per post
Beskrivelse	F	Følgebrev F1	Ettersendes per post
Organisasjonsplan	G	Rett Hjem Eiendommer AS. G-1	Ettersendes per post
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Comply VVS AS, Din Boligkontroll AS,Rett Ingeniør AS, Rett hjem Bygg AS, Rett hjemeiendommer AS og Hansen Maskentreprenør AS - G2- 9	Ettersendes per post
Uttalelse fra offentlig myndighet	I	Forhåndsuttalelse fra SUND VATN OG AVLAUP AS- I1-3	Ettersendes per post
Annet	Q	Erklæring fra VYRD AS og firmaattest Q1-5	Ettersendes per post
Annet	Q	Boligspesifikasjoner Q6	Ettersendes per post
Annet	Q	Gjennomføringsplan - Versjon 1 - Q7-9	Ettersendes per post

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersomn det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 16.03.2017

Signatur Søknaden er elektronisk signert
RETT HJEM EIENDOMMER AS

Tiltakshaver

Dato_____

Signatur_____

Gjentas med blokkbokstaver

SUND KOMMUNE
Areal

Rett Hjem Eiendommer AS
Olsvikveien 60A
5184 OLSVIK

Sakshands.:	**SARM**	**Vår ref.:**	**17/554-21**	**Dykkar ref.:**	**Dato: 29.06.2018**
Direktetlf.:	**56327535**	**Arkiv:**			

Fullmaktsvedtak byggesak. Gnr. 15 Bnr. 438(FS6-2) Forland. Ferdigattest, tomannsbustad

DS-sak: 143/18

Vi viser til fullmaktsvedtak byggjesak den 29.06.2018, der FBS.143/18 vart handsama.

Faktiske opplysningar:
Søknad om ferdigattest for bustadbygg etter plan- og bygningsloven(pbl.) § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Lovgrunnlag:
Sund kommune har vurdert saka etter LOV-2016-06-10-23: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) og LOV 2008-06-27: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), vedteken kommuneplan for Sund kommune av 4. oktober 2011 og reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. – Forland – Skuggen av 19.6.2007 (PlanID 20070002).

Saksutgreiing:
Saka gjeld
Krav av 21.06.2018 om ferdigattest for tiltak etter FBS. 058/17 av 29.03.2017 jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Byggjeløyve gjeld oppføring av ein tomannsbustad med parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 321, Forland. Dette er tomt 2 i delfelt FS-6 etter gjeldande reguleringsplan.

Kravet omfattar heile tiltaket. Ifølgje søknaden er det ikkje noko arbeid som står att ut frå kva byggjeløyve gjeld.

Tiltakshavar og ansvarleg søkjar: «Rett Hjem Eiendommer AS», org.nr. 991757112
Grunneigar: «Vyrd AS», org.nr. 995493756

Planstatus
I følgje føresegner til arealdel av kommuneplanen for Sund kommune av 4. oktober 2011 punkt 1.1 gjeld reguleringsplan framfor arealdel av kommuneplanen jf. pbl. § 1-5.

Eigedomen er regulert og det ligg føre reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. Forland – Skuggen(PlanID 20070002) av 19. juni 2007. Tiltaket er i tråd med regulert føremål, bustadbygging.

Vurdering:
Forvaltningsloven (fvl.) gjeld for kommunen si handsaming av saka jf. fvl. § 1. Ferdigattest er regulert i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

På bakgrunn av synfaring, dokument i saka og digitale kart meiner rådmannen at saka er tilstrekkeleg opplyst for handsaming jf. fvl. § 17.

Vedkommande ferdigattest
Ferdigattest er regulert i pbl. § 21-10. Reglane om ferdigattest er ytterlegare presisert i byggforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. Til forskrifta er det gitt rettleiing frå direktoratet som forklarer reglane.

Det går fram av SAK10 § 8-1 at «*[k]ommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger*.». Dersom vilkåra er oppfylt har tiltakshavar eit rettskrav på ferdigattest, jf. ordlyden «*skal*». Dette blir presisert i rettleiinga der det står at «*[k]ommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd*.».

Vilkåra for ferdigattest er at det ligg føre «*…nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse….*», sjå pbl. § 21-10 første ledd første setning. Etter same regel skal dokumentasjonen «*…vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov*.». Kravet blir omtalt i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 325:
«*For tiltak der det ikke kreves uavhengig kontroll er det tilstrekkelig med erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser. Dersom det gjelder tiltak etter § 20-1, og det ikke er stilt krav om uavhengig kontroll, må de ansvarlige foretak dokumentere ved egenerklæring at de har kontrollert kravene etter plan- og bygningslovgivningen i henhold til sitt system og sine rutiner*.».

Søknad om ferdigattest skal gjelde heile byggjeløyve slik det er vedteken. Kva som skal til for å vere «*ferdig*» beror såleis på ei tolking av det aktuelle byggjeløyve. I dette tilfelle skal tiltak i form av oppføring av ein tomannsbustad med parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 321 FS-6 tomt 2, Forland, jf. FBS. 058/17.

Føresetnaden for søknaden om ferdigattest er at det aktuelle tiltaket er ferdig og i tråd med løyve. Avvik som definert i SAK10 § 1-2 bokstav j vil i utgangspunktet vere til hinder for ferdigattest. Eventuelle avvik skal gå fram av søknaden om ferdigattest. Tiltakshavar har ikkje opplyst at det står noko arbeid att ut frå kva byggjeløyve gjeld.

Krav om opparbeiding av veg
Det er krav til opparbeiding av veg regulert som offentleg med heimel i pbl. § 18-1.

Fylkesmannen i Hordaland har den 27.11.2017 og den 24.01.2018 stadfesta krav om opparbeiding av veg regulert som offentleg. Vedtaket er vurdert av Sivilombudsmannen den 15.02.2018.

Dokumentasjonen for at lovpålagt rekkjefølgjekrav etter pbl. § 18-1 er følgt er at det ligg føre ferdigattest. Tilvising til *søknad* om ferdigattest er ikkje ein ferdigattest, og gjev såleis ikkje tilstrekkeleg dokumentasjon. Kommunen *skal* i eit slikt høve avslå søknaden. Manglande

opparbeiding inneber samstundes at det ligg føre avvik som er til hinder for å utferde ferdigattest for bustaden.

Sund kommune har i FBS.139/18 av 27.06.2018 utferda ferdigattest for tiltak etter FBS. 171/11 av 8.07.2011 og FBS.128/18 av 21.06.2018. Nemnde vedtak gjeld byggjeløyve for infrastruktur i form av veg, vatn og avlaup ved gnr.15 bnr. 321 Forland. Rekkjefølgjekrav etter pbl. § 18-1 vert etter dette vurdert som oppfylt jamfør FBS.139/18.

Om rekkjefølgjekrav etter reguleringsplanen/løyve
Reguleringsplanen for gnr. 15 bnr. 7, 29 m.fl. – Forland består av eit plankart og verbale føresegn til planen. Reguleringsplanar er rettsleg bindande jf. pbl. § 12-4.

Kommunen har vurdert føresegna til planen og kan ikkje sjå at det ligg føre krav som er til hinder for å gje ferdigattest. Heller ikkje kan kommunen sjå at det er krav etter byggjeløyve som er til hinder for ferdigattest.

Justeringar
Det går fram av søknaden at det ikkje er gjort justeringar i høve til FBS. 058/17 av 14.11.2016.

Det er sendt inn koordinatar for plassering av tiltaket med situasjonsteikning. Ansvarleg søkjar har stadfesta at fasadeliv på bygget står på innsida av byggjegrensa, sjå brev med vedlegg av 29.06.2018. På innsendt situasjonsteikning av 21.06.2018 skal stipla og rett line vise høvesvis plassering av fasadeliv og takutstikk.

Krav om uavhengig kontroll
Det ligg føre signert erklæring med sluttrapport for «Kontroll av fuktsikring og lufttetthet», samd signert plan for uavhengig kontroll.

Gjennomføringsplan
Ansvarleg søkjar har sendt inn oppdatert og signert gjennomføringsplan (ver.3) dagsett 21.06.2018. Planen gjeld for gnr. 15 bnr. 438 og korresponderer med ansvarsrettane i saka.

Ifølgje planen ligg det føre samsvarserklæring frå ansvarlege føretak på at dei har utført ansvarsoppgåva/vene i byggjesaka i tråd med krava.

Kommunen har motteke naudsynt erklæring frå ansvarlege føretak.

Dokumentasjon
Det ligg føre stadfesting for at sluttdokumentasjon er sendt Sund VA den 18.12.2017, sjå FBS. 058/17 pkt. 8.

Er tiltaket ferdig
Ferdigattest er ingen konstatering frå kommunen på kvaliteten på arbeidet som er utført. Derimot er det ei stadfesting på at vi har motteke naudsynt dokumentasjon frå ansvarlege føretak.

Vi påpeiker at «*[k]ommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav*.», sjå pbl. § 21-4 første ledd. I denne saka ligg det føre erklæring om at tiltaket stettar krava etter byggjeløyve mv. Kommunen «*skal*» og legg dette til grunn jf. pbl. § 21-4.

Tilsyn kan avdekkje feil. Vi har tidlegare vore på synfaring og peikt på feil, mellom anna var

ikkje areal for uteopphald opparbeida. Ansvarleg søkjar har opplyst at dette er opparbeida og ferdig jf. søknaden om ferdigattest. Vi legg dette til grunn ved handsaming av søknad om ferdigattest.

Ansvar for tiltaket
Vi gjev merksam på at ferdigattest er eit enkeltvedtak. Enkeltvedtak som er fatta på feil grunnlag kan vere ugyldig, sjå forvaltningsloven § 41. Verknaden av feil med vedtaket følgje av fvl. § 35.

Sjølv om kommunen utferdar ferdigattest vil ansvarlege føretak fortsatt ha ansvaret for tiltaket etter FBS. 058/17 av 14.11.2016.

Kommunen kan gå på tilsyn. Etter pbl. § 25-2 kan byggjemynde «*…føre tilsyn […] inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning*.».

Det følgjer av pbl. § 23-3 siste ledd at «*[k]ommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for*.». Paragrafen gjev kommunen heimel til å realisere ansvaret med krav om utbetring av feil.

Konklusjon
Byggjemynde kan ikkje sjå at det ligg føre grunnlag for å gje avslag på søknaden om ferdigattest jf. pbl. § 21-10. Kommunen skal då utferde ferdigattest i tråd med søknaden.

Vedtak:
Sund kommune gjev ferdigattest for tiltak i form av tomannsbustad etter FBS. 058/17 ved gnr. 15 bnr. 438 (FS6-2) - Forland, jf. pbl. § 21-10. For grunngjeving vert det vist til vurderinga.

*****

Gebyr jf. Sund kommune sitt gebyrregulativ 2018 § 1-11
Samla byggesaksgebyr på kr. 925 vert ettersendt tiltakshavar.

Om klage
Dette vedtaket kan påklagast jf. forvaltningsloven § 28 av alle som er part i saka, eller andre med rettsleg klageinteresse innan tre veker frå underretning om vedtaket er kome fram, eller vedkomande fekk kjennskap til vedtaket. Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klaga skal sendast til Sund kommune.

Vi gjer merksam på partane sin rett til å gjere seg kjend med dokumenta i saka i medhald av forvaltningsloven § 18, jf.§ 19.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål til saka.

Med helsing

Ole-Karsten Midtgård
leiar

Steffen Andre Røkke Molnes
rådgjevar/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingrid Ottosen Forthun	Åsligrenda 3	5115	ULSET
Vidar Forthun	Åsligrenda 3	5115	ULSET
Wenche Kallestad	Midtskarbrekka 15	5360	KOLLTVEIT

SUND KOMMUNE
Areal

Rett Hjem Eiendommer AS
Olsvikveien 60A
5184 OLSVIK

Sakshands.:	**SIM**	**Vår ref.:**	**17/554-4**	**Dykkar ref.:**	**Dato: 29.03.2017**
Direktetlf.:	**56327588**	**Arkiv:**			

Fullmaktsvedtak byggesak. Gnr. 15 Bnr. 321 FS6-2, Forland. Søknad om løyve til tiltak. Tiltakshavar. Rett Hjem eiendommer AS

DS-sak: 058/17

16/3730

Vi viser til fullmaktsvedtak byggjesak den, 14.11.2016 der FBS. 058/17 vart handsama.

Faktiske opplysningar:
Føremål med tiltaket: oppføring av tomannsbustad.
Samsvar med plan: ja, i tråd med reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 321 m.fl. – Forland – Skuggen.

Lovgrunnlag
Sund kommune har vurdert saka etter LOV 2008-06-27: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV 2009-06-19 nr. 100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) og reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7,29 m.fl. – Forland – Skuggen (vedteken 19.6.2007).

Saksutgreiing:
Søknaden gjeld
Sund kommune har den 17.3.2017 motteke søknad om løyve til oppføring av ein tomannsbustad med parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 321 FS-6 tomt 2, Forland.

Ansvarleg søkjar og tiltakshavar;
Rett Hjem Eiendommer AS (org.nr. 991757112) er ansvarleg søkjar og tiltakshavar. Tiltakshavar er ikkje tinglyst eigar av eigedomen, men det er levert fullmakt frå grunneigar (Vyrd AS, org.nr. 995493756) som gir tiltakshavar rett til å signere byggesøknaden.

Søknaden var komplett og eigna til handsaming ved levering.

Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 jf. § 20-1. Kommunen skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikkje strir mot føresegner i eller i medhald av Plan- og bygningsloven (heretter «pbl»). Dersom tiltaket ikkje er i strid med slike føresegner, har tiltakshavar krav på å få løyve til omsøkt tiltak jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Planstatus
I følgje føresegner til arealdel av kommuneplanen for Sund kommune av 4. oktober 2011 punkt 1.1 gjeld reguleringsplan framfor arealdel av kommuneplanen jf. pbl. § 1-5.

Eigedomen ligg i eit regulert område og det ligg føre reguleringsplan – reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7,29 m.fl. Forland – Skuggen(Planid 20070002) vedteken den 19.06.2007. I planen ligg tiltaket i eit område sett av til bustadbygging.

Arealdisponering
Berekna tomteareal er oppgjeve til å vere på 1192,30 m², og bygningane med parkeringsareal er oppgjeve til å vere på 277,90 m².

Bustaden skal være på 205,90 m² medan det er sett av eit parkeringsareal på terreng på 72 m². BRA på bygget er oppgjeve til 364,50 m2. Grad av utnytting på tomta (m²-BYA) vert 23% BYA. Samla grad av utnytting på eigedommen er i samsvar med reguleringsplanen. Det er sett av eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 785,1 m², som er i tråd med reguleringsplanen.

Tomannsbustaden har to etasjar og med to brukseiningar.

Plassering
Det følgjer av innsendt situasjonsplan at tomannsbustaden vert plassert innafor og i tråd med markert byggjegrensa i reguleringsplankartet, jf. situasjonsplan motteke av kommunen saman med søknaden. Minste avstand til nabogrensa er 4 meter, jf. Pbl. § 29-4.

Ut frå fasadeteikninga skal bustaden plasserast på planert terreng på kote +26,00 moh. Topp møne er oppgjeve til å vere på kote +33,05 moh, medan gesimshøgda skal vere på kote + 29,06 moh.

Krav om tilknyting til hovudleidning for vatn og avlaupsvatn
Det følgjer av pbl. § 18-1 første ledd bokstav b og c at grunn berre kan byggjast ut når hovudavlaupsleidning og hovudvassleidning «*..fører til og langs eller over tomta*».

Det går frem av søknaden at tomta skal knytast til offentlig vatn og avlaup. Det ligg føre førehandstilsegn frå Sund vatn og avlaup AS.

Etter pbl. § 18-1 «kan grunn bare bebygges» dersom den har vatn og vanntilgang. Samstundes kan kommunen gje løyve på vilkår av at det er godkjent forbindelse med hovudleidning for vatn og avlaupsvatn til tomta før omsøkt tiltak blir ferdigstilt jf. pbl. § 18-1 tredje ledd. Kommunen legg til grunn uttalen frå Sund VA som tilstrekkeleg til å gje løyve for oppstart, men ikkje får å gje førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustaden.

Krav som gjeld infrastruktur - om tilknyting og opparbeidelse av veg
Etter gjeldande reguleringsplan skal tomtane i feltet ha åtkomst via veg som er open for allmenn ferdsel. Vegen er dels regulert som offentleg veg og som privat veg jf. gjeldande reguleringsplan. Det går fram av reguleringsplanen kvar avkjørsla til fylkesveg 555 skal gå.

Overvatn
Overvatn skal førast til terreng.

Nabovarsling
Det er sendt ut nabovarsel til eigaren av gnr. 15 bnr. 427, 248, og 7, og det ligg ikkje føre merknad.

Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett
Det ligg føre gjennomføringsplan for tiltaket. Det ligg føre erklæring om ansvarsrett frå:

Føretak	**Funksjon**	**Ansvarsområde**	**Tiltaksklasse**	**Sentral gk**
Rett hjem Eiendommer AS	SØK	Ansvarleg søkjar for heile tiltaket.	1	Nei
COMPLY VVS A/S	PRO	Ut- og innvendig rørinstallasjonar	1	Nei
	UTF	Ut- og innvendig rørinstallasjonar	1	Nei
Din Boligkontroll AS	UTF	Kontroll av fuktsikring og lufttettleik.	1	Ja
Rett Ingeniør AS	PRO	Arkitektur, konstruksjonssikkerhet, brann, bygningsfysikk Veg,- utearealer og landskapsutforming Oppmålingsteknisk prosjektering	1	Nei
Rett Hjem Bygg A/S	UTF	Mur- og betongarbeid, inkl. radonsperre, isolasjon, golv/plate. Tømrararbeid og montering av trekonstruksjonar	1	Nei
Hansen Maskin entreprenør A/S	UTF	Graving, oppfylling, planering og komprimering	1	Ja

Vurdering:
Naturmangfaldsloven
I saker som gjeld naturmangfaldet plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til dei miljørettslege prinsippa som går fram av naturmangfaldsloven (heretter «nml») §§ 8 til 12, jf. § 7. Ei vurdering etter naturmangfaldslova er naudsynt for at saka skal vere tilstrekkeleg opplyst etter forvaltningslova § 17.

Etter nml. § 8 skal «*[o]ffentlige beslutninger som berører naturmangfoldet … så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet*.»

Prinsippa i naturmangfaldsloven er vurdert opp mot Artskart og Naturbase, og det ligg ikkje føre forhold som er til hinder for tiltaket. Forholdet til naturmangfaldet vil såleis ikkje få avgjerande betyding i denne saka.

Krav til tilknyting og opparbeiding av veg
Etter gjeldande reguleringsplan skal tomtane i feltet ha åtkomst via veg som er open for allmenn ferdsel. Det går fram av reguleringsplanen kvar avkjørsla til fylkesveg 555 skal gå.

Det følgjer av pbl. § 18-1 første ledd bokstav a at grunn berre kan byggjast ut når «offentleg veg er opparbeid og godkjent». Krav til vegen følgjer av reguleringsplanen og av pbl. § 18-1

første ledd bokstav a. For å verte «godkjent» etter pbl. § 18-1 må vegen ha fått ferdigattest etter pbl. § 21-10.

Samstundes kan kommunen gje løyve på vilkår av at vegen blir opparbeidd og godkjent før tiltak om bustad får mellombels bruksløyve eller blir ferdigstilt § jf. § 18-1 tredje ledd.

Etter pbl. § 27-4 første setning skal veg regulert som privat veg vere «tilfredstillende». Det er kommunen som skal vurdere om vegen oppfyller krav etter pbl. § 27-4. Når vegen oppfyller krava etter pbl § 18-1 vil vegen vere «tilfredstillende».

Krav om tilknyting til hovudleidning for vatn og avlaupsanlegg
Det følgjer av pbl. § 18-1 første ledd bokstav b og c at grunn berre kan byggjast ut når hovudavlaupsleidning og hovudvassleidning «fører til og langs eller over tomt».

Samstundes kan kommunen gje løyve på vilkår av at det er godkjent forbindelse med hovudleidning for vatn og avlaup til tomt før om søkt tiltak blir ferdigstilt jf. pbl. § 18-1 tredje ledd.

Reguleringsplan
Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 7,29 m.fl. Forland – Skuggen.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket er i strid med føresegn i eller i medhald av «plan- og bygningsloven». Søkar har etter ovannemnde rett på byggjeløyve for det omsøkte tiltaket jamfør pbl. § 21-4.

Vedtak:
Sund kommune gjev eigar av gnr. 15, bnr. 321 FS-6 tomt 2 løyve til oppføring av tomannsbustad med parkeringsareal og tilkomstveg slik innsendte kart og teikningar syner, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-1 og 21-4. Fylgjande føresetnad ligg til grunn for vedtaket:

1. Reguleringsplan og reguleringsføresegnene skal fylgjast
1. Tiltaket skal plasserast slik innsendte kart og teikningar syner.
2. Bustaden skal plasserast på ferdig planert terreng og topp mønehøgde skal ikkje overstige kote + 33,05 moh, jf. pbl § 29-4.
3. Tomta skal knytast til fylkesveg via privat veg.
4. Tomta skal knytast til offentleg vatn og avlaup. Krav stil i løyve frå Sund VA skal følgjast.
5. Før kommunen gjev mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader jf pbl § 21-10, skal avkjørsla, veg 1 og privat veg til FS6 og hovudleidning for vatn- og avlaupsanlegg vera opparbeidd jf. pbl § 18-1 og § 27-4.
6. Ansvarleg søkjar må sjå til at heile tiltaket er dekka med ansvar jf. pbl. § 23-4.
7. Søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest som vert utstedt av kommunen når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er bygd i samsvar med løyvet, jf. pbl § 21-10.
8. Ved krav om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal følgjande naudsynt dokumentasjon vere vedlagt (jf. SAK 2010 kap. 8): Koordinatar for plassering av tiltaket. Koordinatar skal leverast i koordinatsystem Euref89. Stadfesting på at sluttdokumentasjon er sendt Sund VA og oppdatert gjennomføringsplan.
9. Kommunen skal ha melding om når tiltaket vert sett i gang, jf. forskrift om eigedomsregistrering (matrikkelforskriften) § 60.

10. Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Løyvet fell også vekk dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast, jf. pbl. § 21-9.

Alt røyrleggjararbeid skal utførast av autorisert røyrleggjarfirma som også er ansvarleg for at skjema "Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg" vert levert/sendt Sund vatn og avlaup AS før arbeidet vert påbegynt.

Tilknytingsavgift vatn og avlaup

Sund vatn og Avlaup A/S vil sende faktura for tilknytingsavgift vatn og avlaup.

Gebyr jfr. Sund kommune sitt gebyrregulativ

Byggesaksgebyr på kr. 13.933,- vert ettersendt.

Dette vedtaket kan påklagast jfr. forvaltningslova § 28 av alle som er part i saka, eller andre med rettsleg klageinteresse innan tre veker frå underretning om vedtaket er kome fram, eller vedkomande fekk kjennskap til vedtaket. Klaga skal sendast til Sund kommune, Forvaltningsstyret-klageorgan, som gjer endeleg vedtak.

Vi gjer merksam på partane sin rett til å gjere seg kjend med dokumenta i saka i medhald av forvaltningslova § 18, jf.§ 19.

Skulle De har spørsmål til saka, er de velkomen til å ta kontakt.

Med helsing

Mona Rabben
leiar

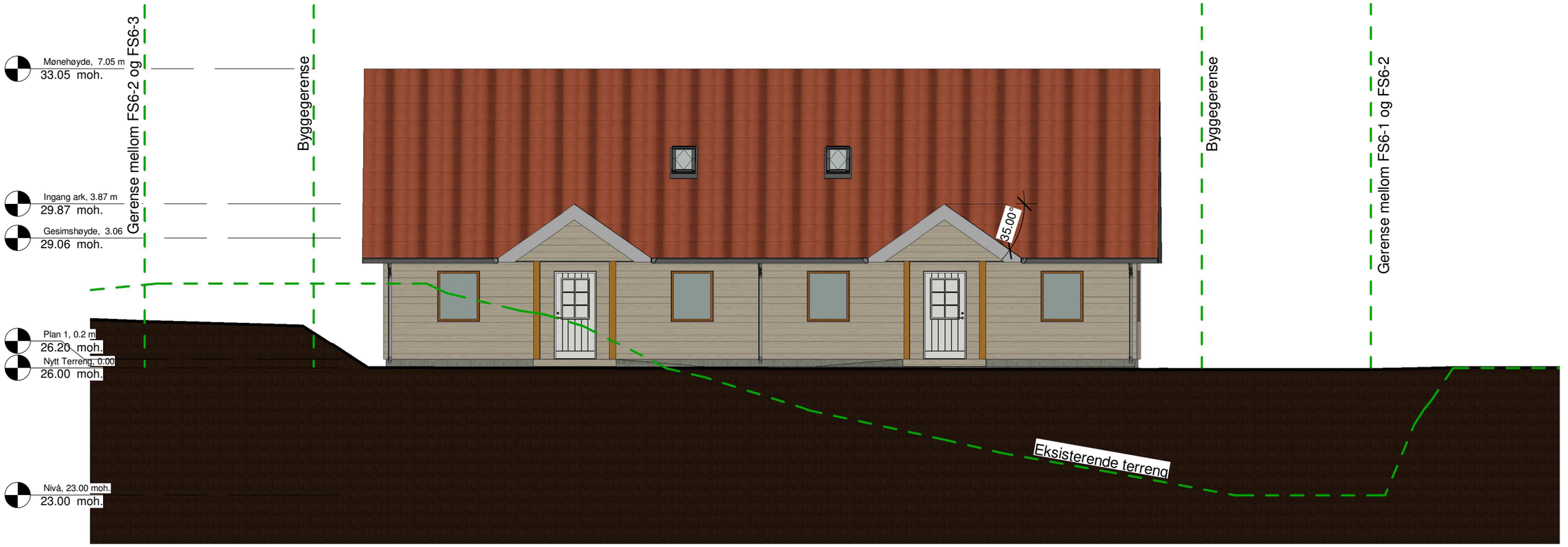
Sigrid Midttveit
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Kopi til:

Comply Vvs AS	Smålonane 2	5353	STRAUME
Din Boligkontroll AS	Julsundet 355	6409	MOLDE
Hansen Maskinentreprenør AS	Djupedalen 24	5310	HAUGLANDSHELLA
Rett Hjem Bygg AS	Olsvikveien 60A	5184	OLSVIK
Rett Ingeniør AS	Olsvikveien 60A	5184	OLSVIK
Sund Vatn og Avlaup AS	Midtstegen	5382	SKOGSVÅG

E1



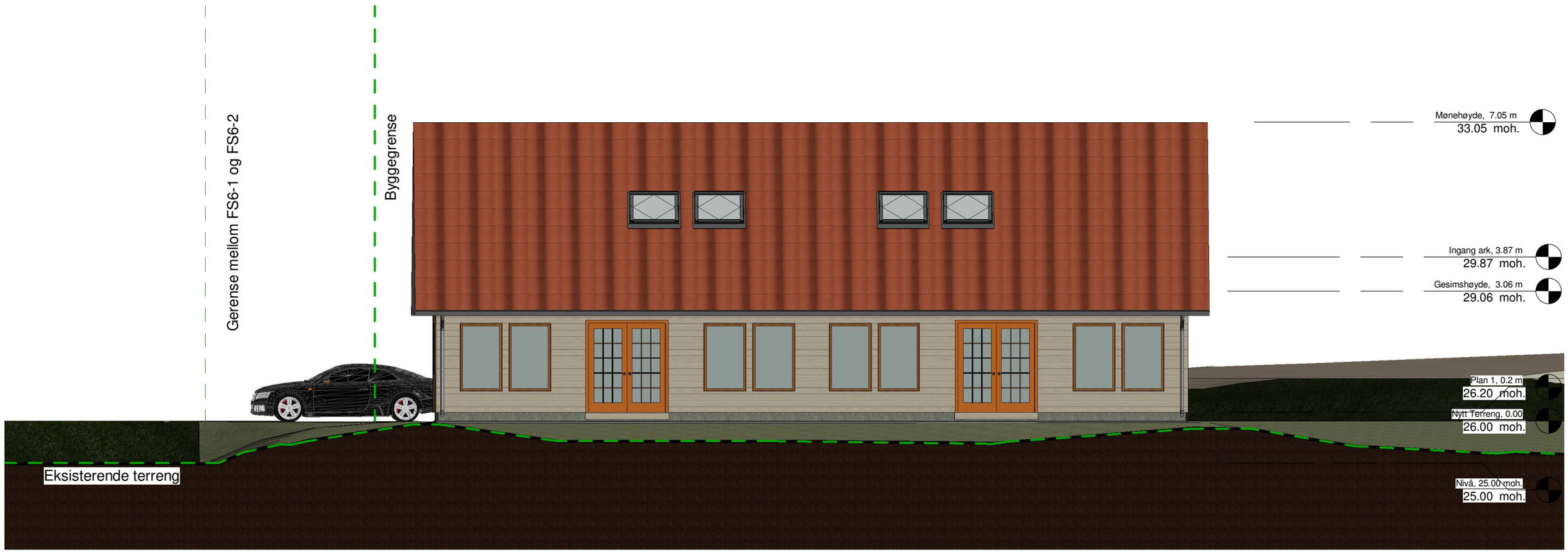
1 Fasade Nord-Øst

1 : 100

A3 (420 x 297)

Rett Ingeniør AS Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik			
Gnr. / Bnr. 15/321	BYGGEKOMMUNE: SUND	Tegnet av ET	Kontrollert av: MR
Rett Hjem Eiendommer AS			
Forlandsvåg 15/321, FS6-2			
Fasade Tegninger, Nord-Øst			
Målestokk 1 : 100	Dato 21.02.2017	Tegning nr. FOR17_15/321-FS6-2_FT-01	Rev

E2



1 Fasade Sør-Vest

1 : 100

A3 (420 x 297)

Rett Ingeniør AS

Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik

Gnr. / Bnr.	BYGGEKOMMUNE:	Tegnet av	Kontrollert av:
15/321	SUND	ET	MR

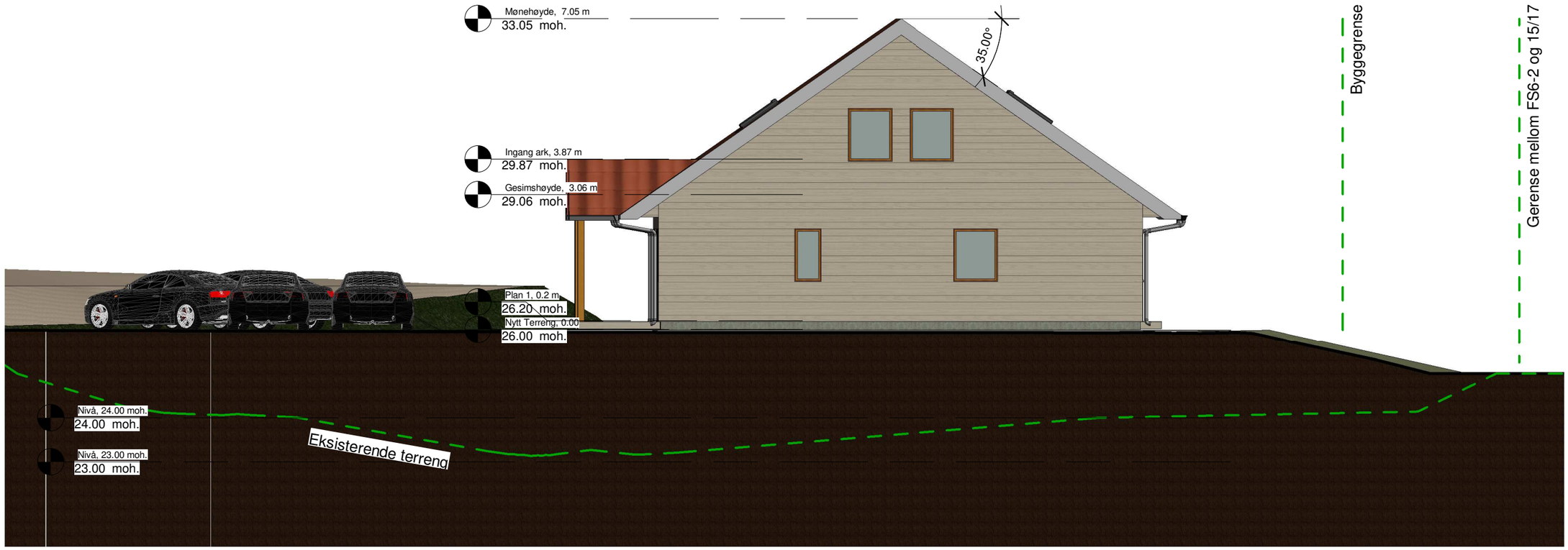
Rett Hjem Eiendommer AS

Forlandsvåg 15/321, FS6-2

Fasade tegniger, Sør-Vest

Målestokk	Dato	Tegning nr.	Rev
1 : 100	21.02.2017	FOR17_15/321-FS6-2_FT-02	

E3



1 Fasade Vest-Nord

1 : 100

A3 (420 x 297)

Rett Ingeniør AS	Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik

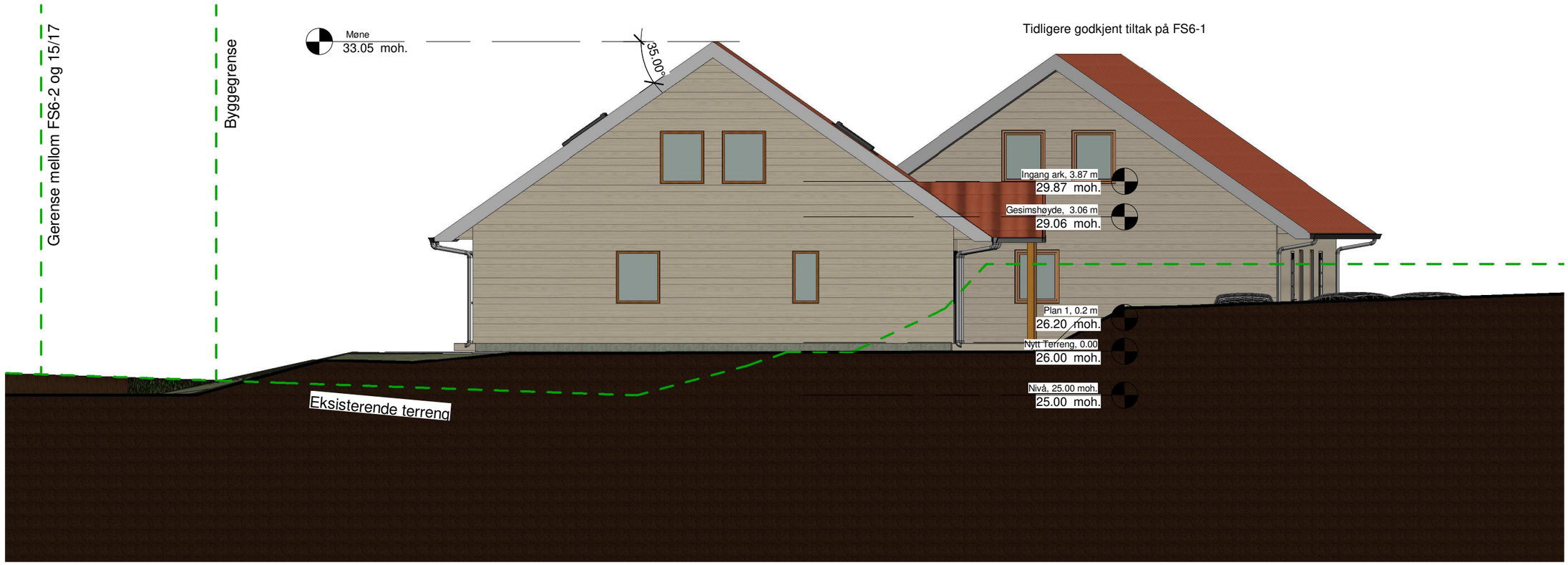
Gnr. / Bnr.	BYGGEKOMMUNE:	Tegnet av	Kontrollert av:
15/321	SUND	ET	MR

Rett Hjem Eiendommer AS

Forlandsvåg 15/321, FS6-2

Fasade tgninger, Vest-Nord

Målestokk	Dato	Tegning nr.	Rev
1 : 100	21.02.2017	FOR17_15/321-FS6-2_FT-03	



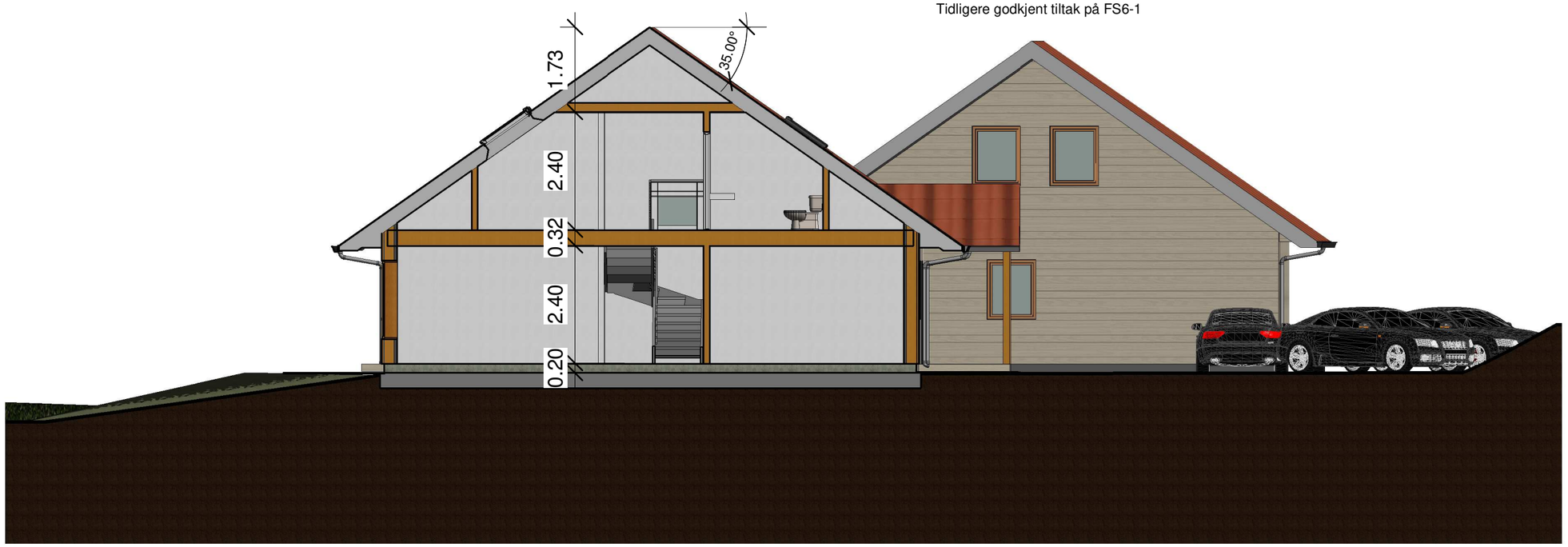
1 Fasade Øst-Sør

1 : 100

A3 (420 x 297)

Rett Ingeniør AS Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik			
Gnr. / Bnr. 15/321	BYGGEKOMMUNE: SUND	Tegnet av ET	Kontrollert av: MR
Rett Hjem Eiendommer AS			
Forlandsvåg 15/321, FS6-2			
Fasade tegninger, Øst-Sør			
Målestokk 1 : 100	Dato 21.02.2017	Tegning nr. FOR17_15/321-FS6-2_FT-04	Rev

Tidligere godkjent tiltak på FS6-1



1 SNITT

1 : 100

Rett Ingeniør AS			
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik			
Gnr. / Bnr. 15/321	BYGGEKOMMUNE: SUND	Tegnet av ET	Kontrollert av: MR
Rett Hjem Eiendommer AS			
Forlandsvåg 15/321, FS6-2			
SNITT			
Målestokk 1 : 100	Dato 21.02.2017	Tegning nr. FOR17_15/321-FS6-2_ST-01	Rev

A3 (420 x 297)

SUND KOMMUNE
Areal

FERDIGATTEST

etter plan og bygningslova av 27. juni 2008 nr 71

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Rett Hjem Eiendommer AS Olsvikveien 60A 5184 OLSVIK	Rett Hjem Eiendommer AS Org.nr. 991757112

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Forland / Sollia 13 A/B	15	438	-	1/2-

Spesifikasjon

Søknadsdato	kva slag bygg/tiltak		
16.03.2017	tomannsbustad		
Vedtak gjort av		Vedtak dato.	Saksnr.
leiar areal – delegert sak		29.03.2017	17/554-20
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Kommunen gjev hermed ferdigattest for tiltaket nemnt over, jf plan- og bygningslova § 21-10.
Ferdigattesten vert gjeven etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggjesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1, sjå byggjesaksforskrifta § 2-1).

Merknader

Før bygningen vert teken i bruk må den vere merka med adressenummer, jfr matrikkelforskrifta av 26. juni 2009 nr 864 § 57 (2) 2.pkt jfr 1.pkt

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Skogsskiftet	29.06.2018	Steffen Andre R. Molnes

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Utskriftsdato:
18.03.2026

Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

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

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

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

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

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Øygarden kommune

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

Utskriftsdato:
18.03.2026

Øygarden kommune

Utestående kommunale gebyr (legalpant) - feiing og eigedomsskatt

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

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	115	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Sollia 13A, 5379 STEINSLAND								

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

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Øygarden kommune

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

Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 115/438/0/2
Adresse: Sollia 13A
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

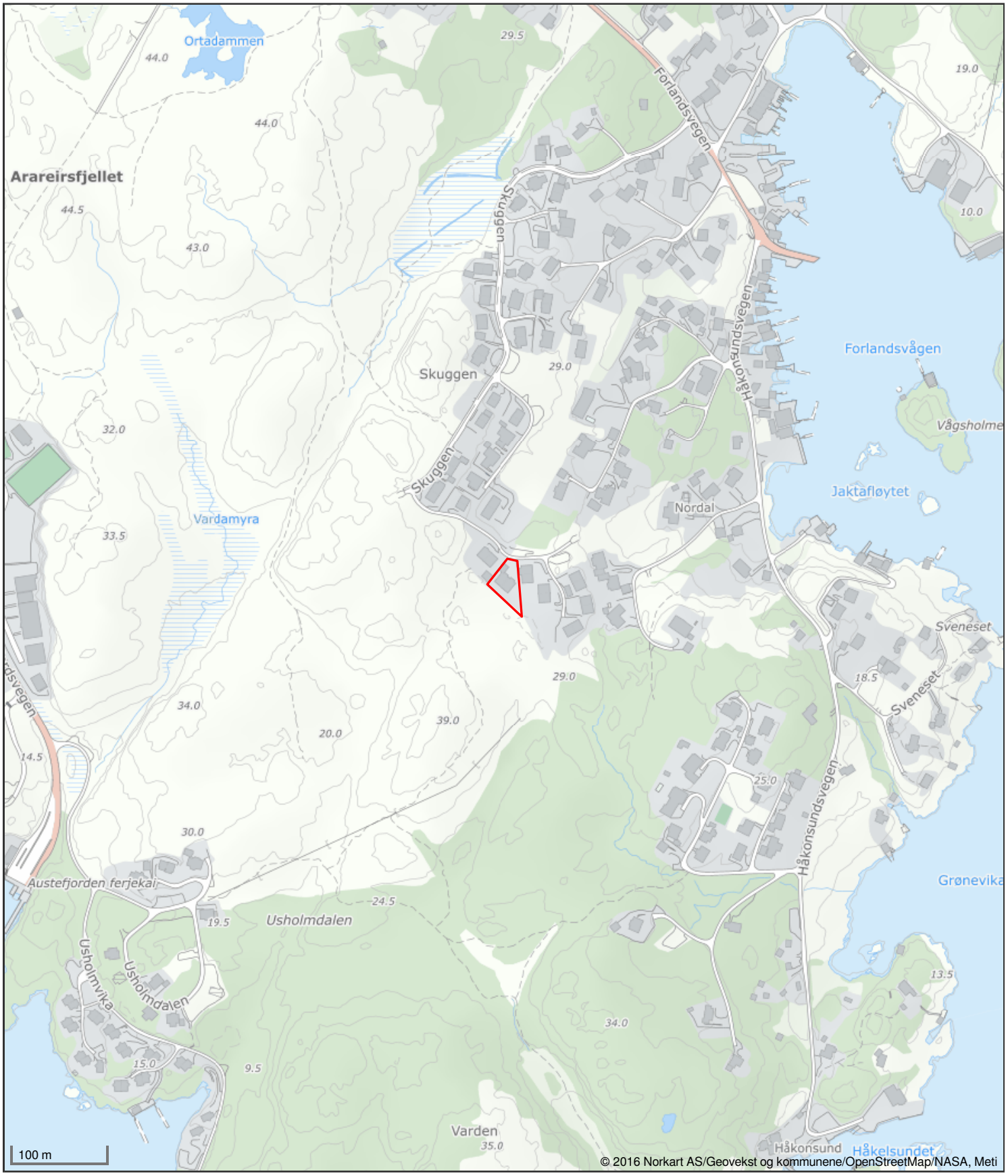
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 115/438//



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.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 115/438//2



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 212,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677971,55	**Øst**	283922,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677989,26	283925,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	35,35	
2	6677986,1	283935,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,43	50,02
3	6677958,11	283936,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,01	
4	6677940,99	283936,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,13	
5	6677925,71	283937,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,28	
6	6677963,15	283901,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,70	

BKK NETT AS

Doknr: 935145 Tinglyst: 11.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

BKK Nett AS

og

VYRD A/S (grunneier)

IVAR ARNE FORLAND

som eier og hjemmelshaver av gnr. 15 bnr. 321

Kommune: Sund Fylke: Hordaland

Avtalen gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg som inngår i strømforsyningen til Forlandsvågen Boligfelt i Sund Nettstasjonen benevnes 5674 Forlandsvågen Boligfelt, og etableres i pr.nr. 311513. Nettstasjon nr. 5674 og trasé for kabelgrøfter plasseres som vist på vedlagte plankart av 01.06.10. Nettstasjonen skal plasseres på godkjent innregulert område for nettstasjon. Stedlig tilpasning til terreng og grenselinje kan foretas. E.verket måler inn endelig plassering av nettstasjon og kabelgrøfter.

Eige kart med inntegnet plassering er vedlagt denne avtale

BKK NETT AS

1 Rett til bygging drift, vedlikehold og fornyelse

BKK Nett gis rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye ovennevnte nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, herunder både høyspentkabler inn og ut fra nettstasjonen, samt lavspentkabler, kabelfordelingsskap og andre komponenter som inngår i strømforsyningen til og fra omhandlede nettstasjon, som vist på avtalens kart. Kabler kan føres videre til andre kunder i området. Nettstasjonen plasseres i egen bygning med grunnflate på 3,29x2,23 meter. Kabeltraseenes lengde er ca. 800 meter, grøftedybden 0,6 meter og grøftebredd ca. 0,75m. I tillegg sakl det etableres 3 nye endemaster i 22kV-linjen. Grunneier skal varsles før tiltak gjennomføres. BKK Nett skal etter arbeid i terrenget rydde etter seg og fjerne alle materialrester og annet, samt sette terrenget i stand.

2 Bygging og beplantning nær anleggene

Fremtidig bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter kan kun oppføres etter avtale med BKK Nett. Kortere avstand krever spesielle brannforebyggende tiltak.

Fremtidig bebyggelse må heller ikke oppføres innen et belte med bredde på 2 meter, 1 meter til hver side for senter kabel. Det må ikke fylles masser eller plantes på en måte som kan være til hinder for vedlikeholdet av anlegget.

3 Arbeid nær nettstasjon eller kabelanlegg

Dersom det må utføres arbeid nær nettstasjonen og tilhørende kabelanlegg, skal BKK Nett kontaktes. BKK Nett skal snarest og senest innen tre virkedager anvise og eventuelt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. BKK Nett dekker egne kostnader med å anvise tiltak.

Dersom BKK Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

4 Transport, ferdsel og veier m.v.

Grunneier gir BKK Nett rett til nødvendig adkomst til anleggene, herunder rett til å benytte eksisterende veier og veier som etableres på et senere tidspunkt. All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for grunneier.

BKK Nett plikter å utbedre eventuelle skader eller ekstraordinær slitasje de har forvoldt, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold. Grunneier er på sin side ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som BKK Nett har ervervet rett til å benytte.

5 Flytting

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg kan flyttes, dersom flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, alternativ trasé/grunn kan fremskaffes, nødvendige offentlige tillatelser innvilges og rekvirenten bekoster flyttingen.

6 Opphør

Dersom BKK Netts behov for nettstasjon med tilhørende kabelanlegg faller bort, kan grunneieren kreve å få anleggene fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

BKK NETT AS

7 Erstatning

Erstatning inngår i prosjektkostnad med å etablere strømforsyningen til Forlandsvågen Boligfelt

8 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses. BKK Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Dersom anleggene senere fjernes fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av BKK Nett.

Denne avtalen er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav grunneier beholder det ene eksemplaret.

BERGEN, den 21.10.2011

sign. grunneier

JØRGEN HAMMER
Blokkbokstaver

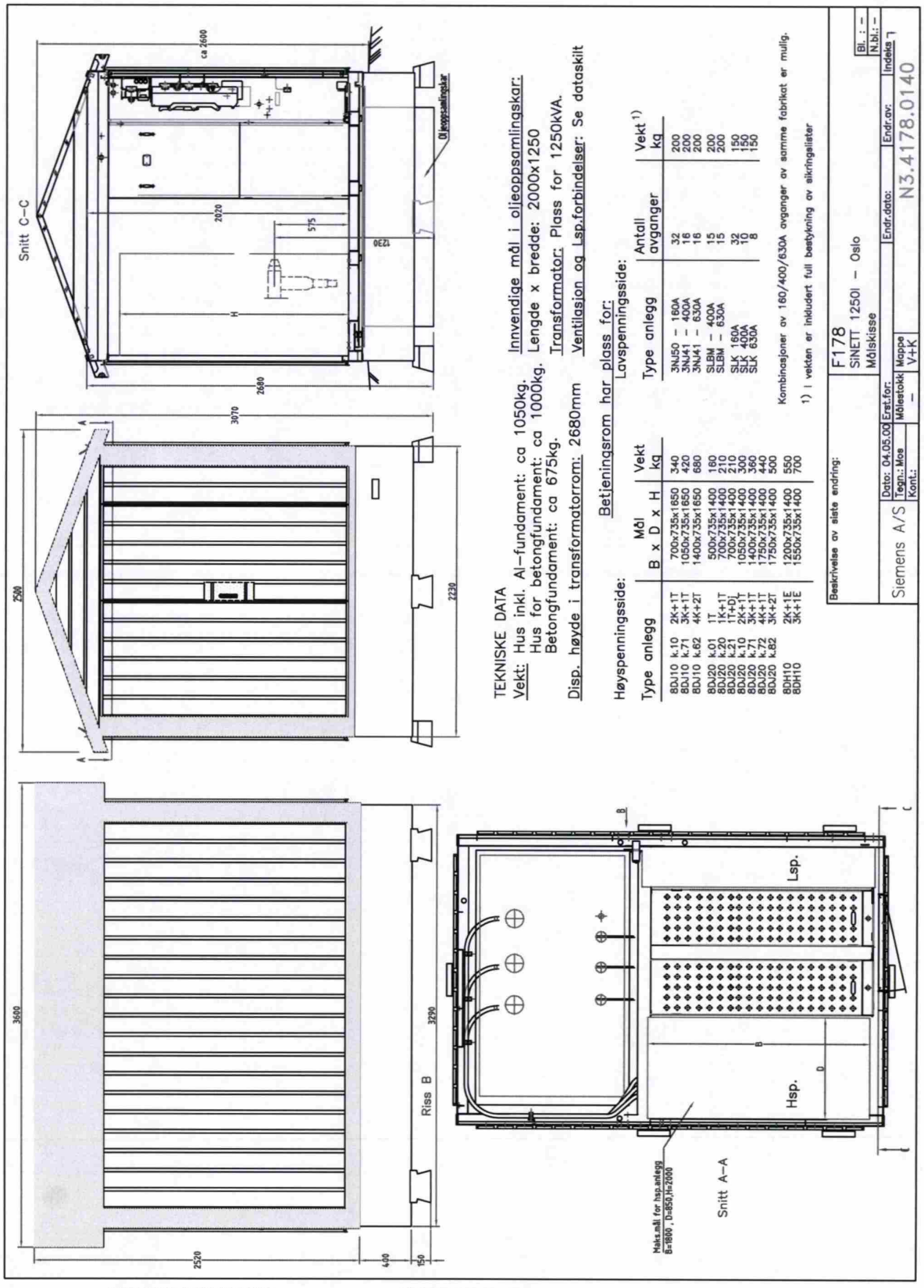
995 493 756
Org.nr /fødselsnr.

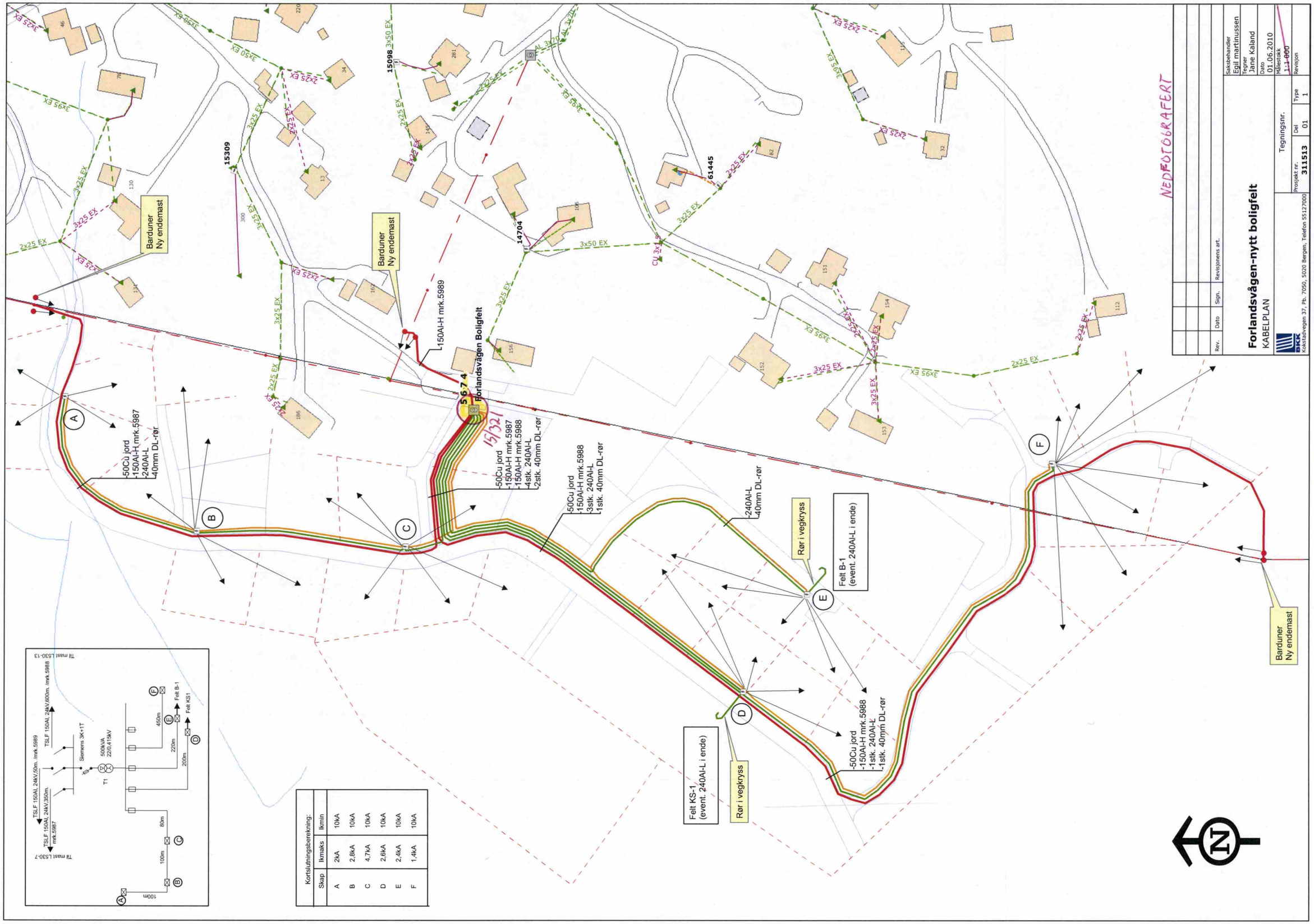
Ivar Arne Forland
130743 [redacted]
IVAR ARNE FORLAND
Blokkbokst.

Kokstad, den 31/10 2011

Thor André Berg
adm. direktør

Org. nr. BKK Nett AS:
NO 976 944 801


Snitt C–C
Oljeoppsamlingskar
Riss B
Snitt A–A
Lsp.
Hsp.
Maks.mål for hsp.anlegg
B=1800 , D=850,H=2000
TEKNISKE DATA
Vekt: Hus inkl. Al–fundament: ca 1050kg.
Hus for betongfundament: ca 1000kg.
Betongfundament: ca 675kg.
Disp. høyde i transformatorrom: 2680mm
Innvendige mål i oljeoppsamlingskar:
Lengde x bredde: 2000x1250
Transformator: Plass for 1250kVA.
Ventilasjon og Lsp.forbindelser: Se dataskilt
Betjeningsrom har plass for:
Høyspenningsside:
Lavspenningsside:
Kombinasjoner av 160/400/630A avganger av samme fabrikat er mulig.
1) I vekten er inkludert full beskyttelse av sikringslister
Beskrivelse av siste endring:
F178
SiNETT 1250i – Oslo
Målskisse
Siemens A/S
N3.41178.0140
Eiendomsrett og opphavsrett til denne tegning tilhører i sin helhet Siemens A/S
The entire ownership and copyright of this drawing is the property of Siemens A/S.


Barduner
Ny endemast
15309
15098
14704
61445
150Al-H mrk.5989
Forlandsvågen Boligfelt
5674
15/321
-50Cu jord
-150Al-H mrk.5987
-240Al-L
40mm DL-rør
-50Cu jord
-150Al-H mrk.5987
-150Al-H mrk.5988
-4stk. 240Al-L
-2stk. 40mm DL-rør
-50Cu jord
-150Al-H mrk.5988
-3stk. 240Al-L
-1stk. 40mm DL-rør
-240Al-L
40mm DL-rør
Rør i vegkryss
Felt B-1
(event. 240Al-L i ende)
Felt KS-1
(event. 240Al-L i ende)
Rør i vegkryss
-50Cu jord
-150Al-H mrk.5988
-1stk. 240Al-L
-1stk. 40mm DL-rør
Barduner
Ny endemast
NEDFOTOGRAFERT
Forlandsvågen-nytt boligfelt
KABELPLAN
Saksbehandler
Egil martinussen
Tegner
Jane Kaland
Dato
01.06.2010
Målestokk
1:1 000
Tegningsnr.
Prosjekt nr.
311513
Del
01
Type
1
Revisjon
Rev.
Dato
Sign.
Revisjonens art.
Kokstadvegen 37, Pb. 7050, 5020 Bergen, Telefon 55127000
Til mast L530-13
Til mast L530-7
TSLF 150Al, 24kV,50m. /mrk.5989
TSLF 150Al, 24kV,800m. /mrk.5988
TSLF 150Al, 24kV,350m.
mrk.5987
Siemens 3K+1T
T1
500kVA
22/0,415kV
100m
80m
450m
220m
200m
Felt B-1
Felt KS1
Kortslutningsberegning:
Skap
Ikmaks
Ikmin
A 2kA 10kA
B 2,8kA 10kA
C 4,7kA 10kA
D 2,6kA 10kA
E 2,4kA 10kA
F 1,4kA 10kA

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602231632
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964338809	SUND KOMMUNE	Postboks 23, 5371 SKOGSVÅG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995493756	VYRD AS		Svingen 16, 5161 LAKSEVÅG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1245	15	438

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1245	15	438	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
1245	15	438	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 1356085 Tinglyst: 06.12.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1366085/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 13:30

Nullstill Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Rett Hjem Eiendommer AS	
Adresse: Olsvikveien 60A	
Postnr.: 5184 Poststed: Olsvik	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 991757112 Ref.nr	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1245	Sund kommune	15	438		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995493756	Vyrd AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
							Sum tellere:	2			= nevner:	2							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
02.10.2017	JORALF RØNNING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 02.10.2017	RALF [illegible]	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
75	438			

Dato	Stempel og underskrift
01.11.17	Sigrid Midtveit

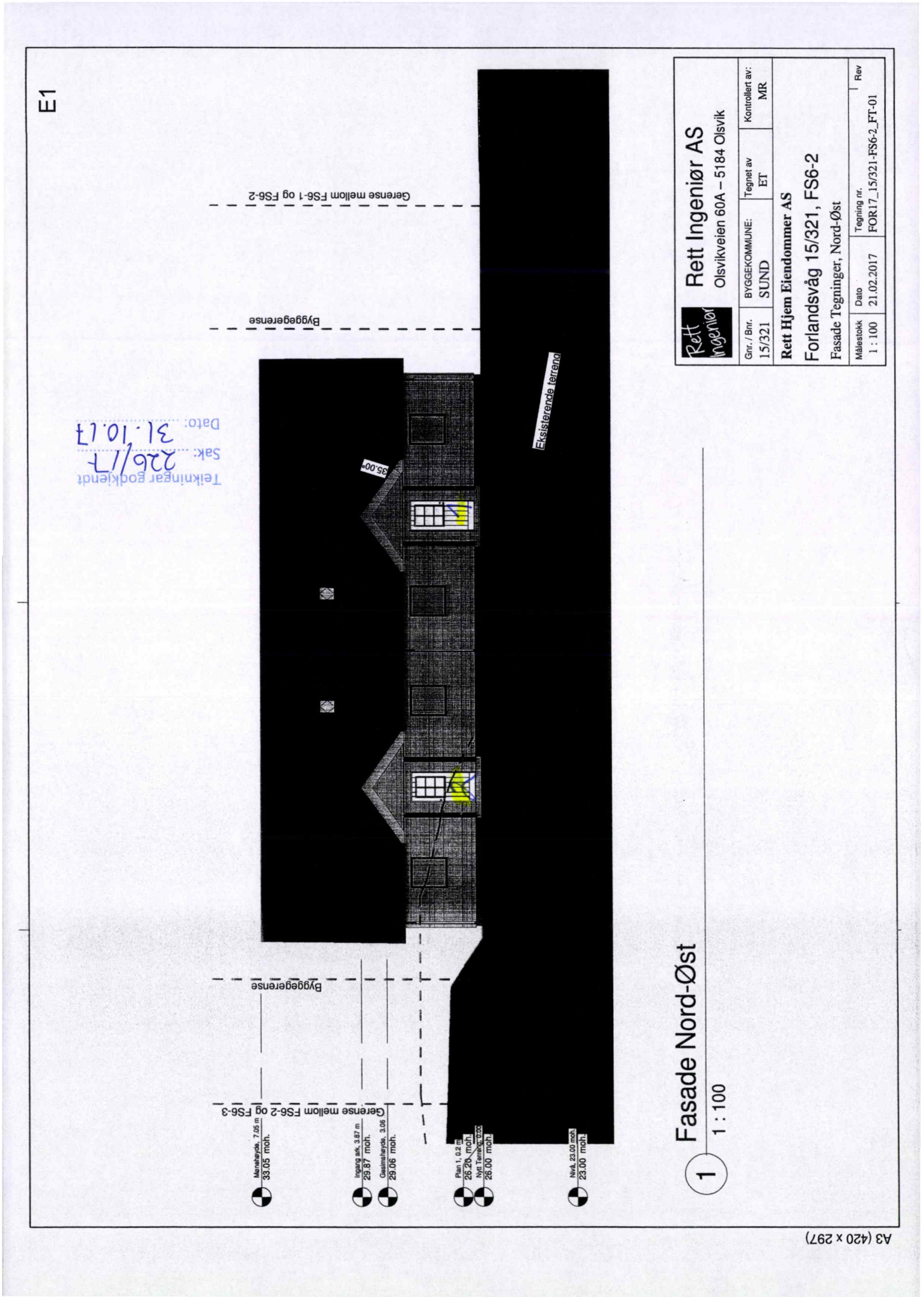
SIGRID KOMMUNE AREAL

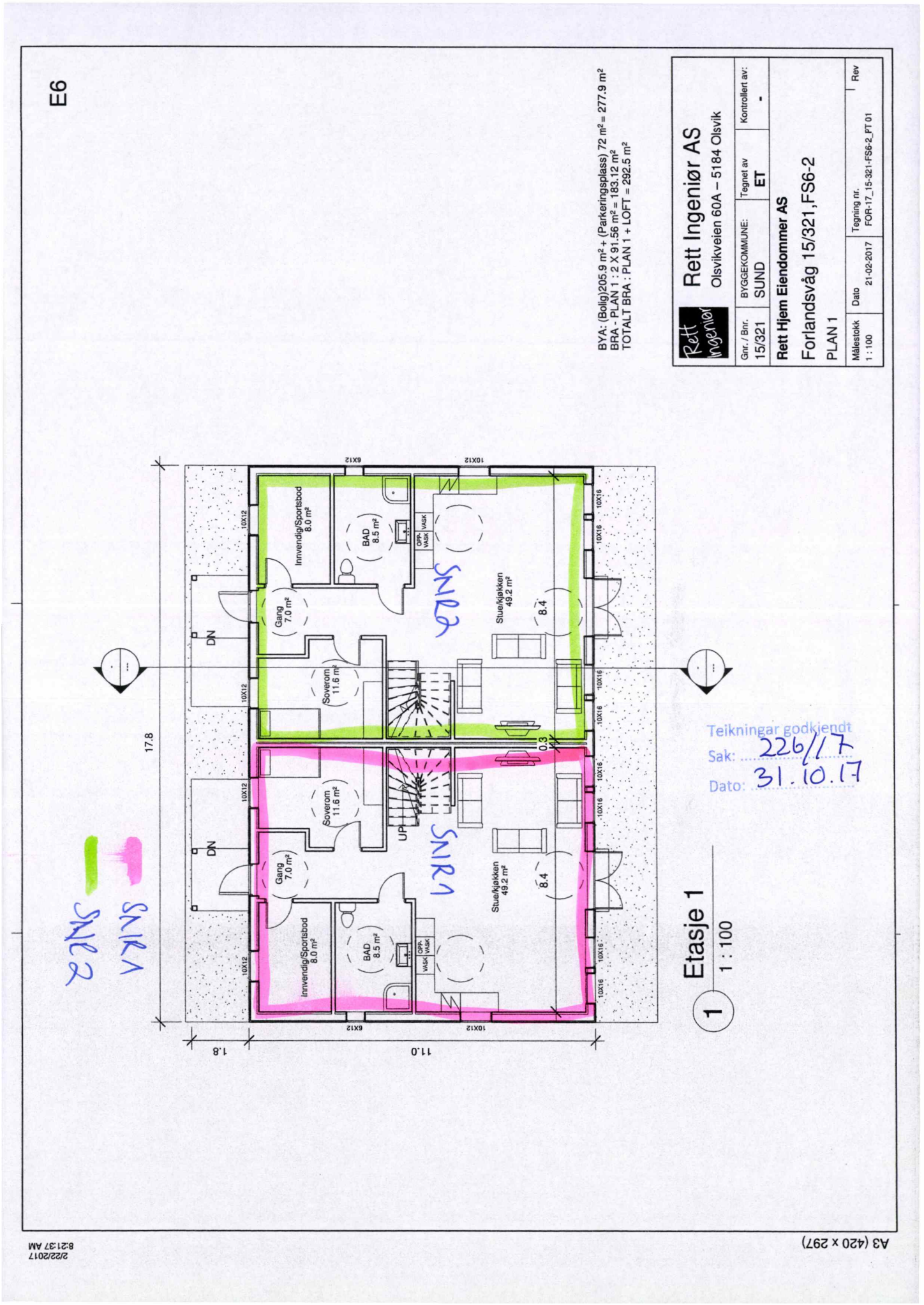
Noter:

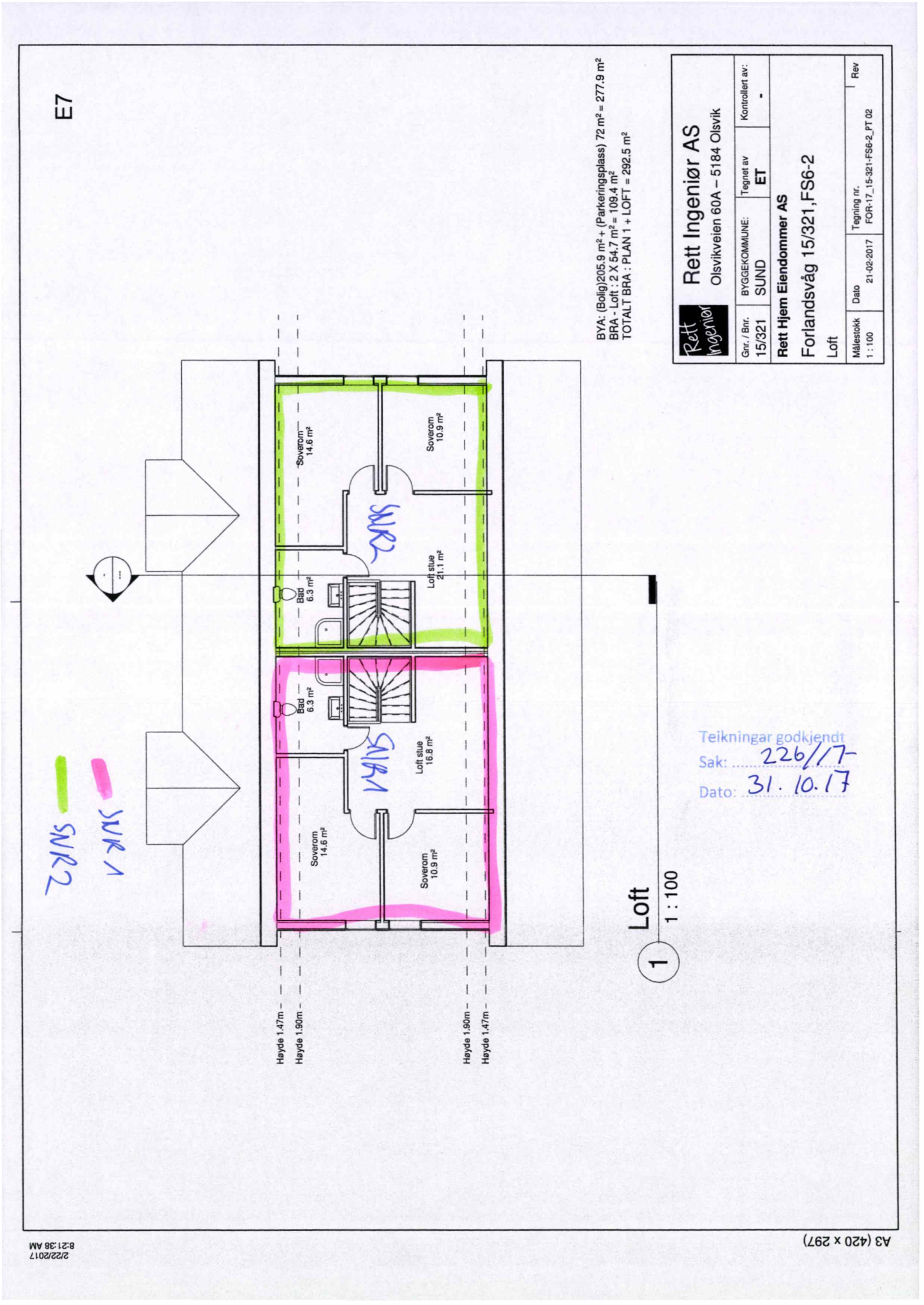
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

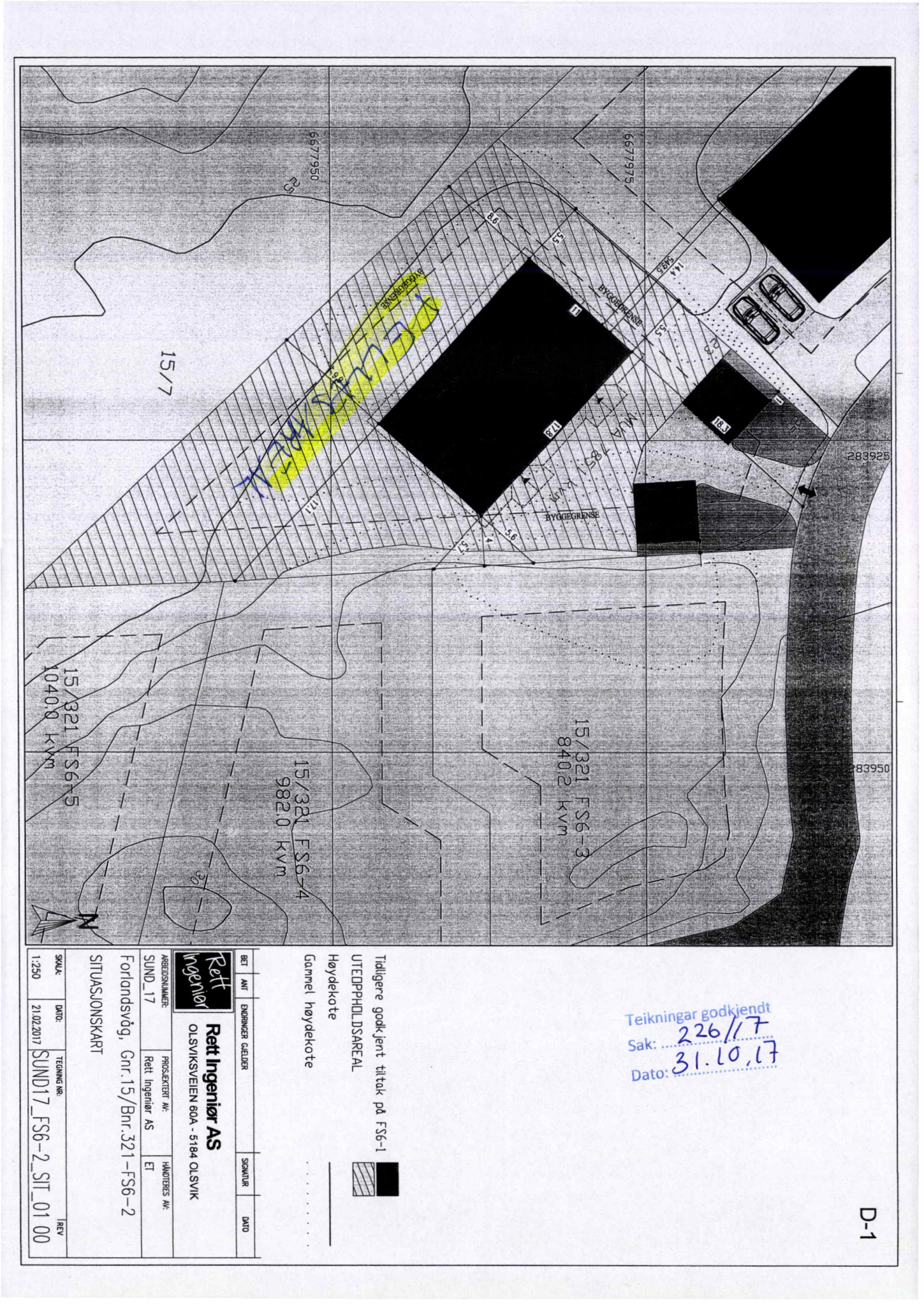
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

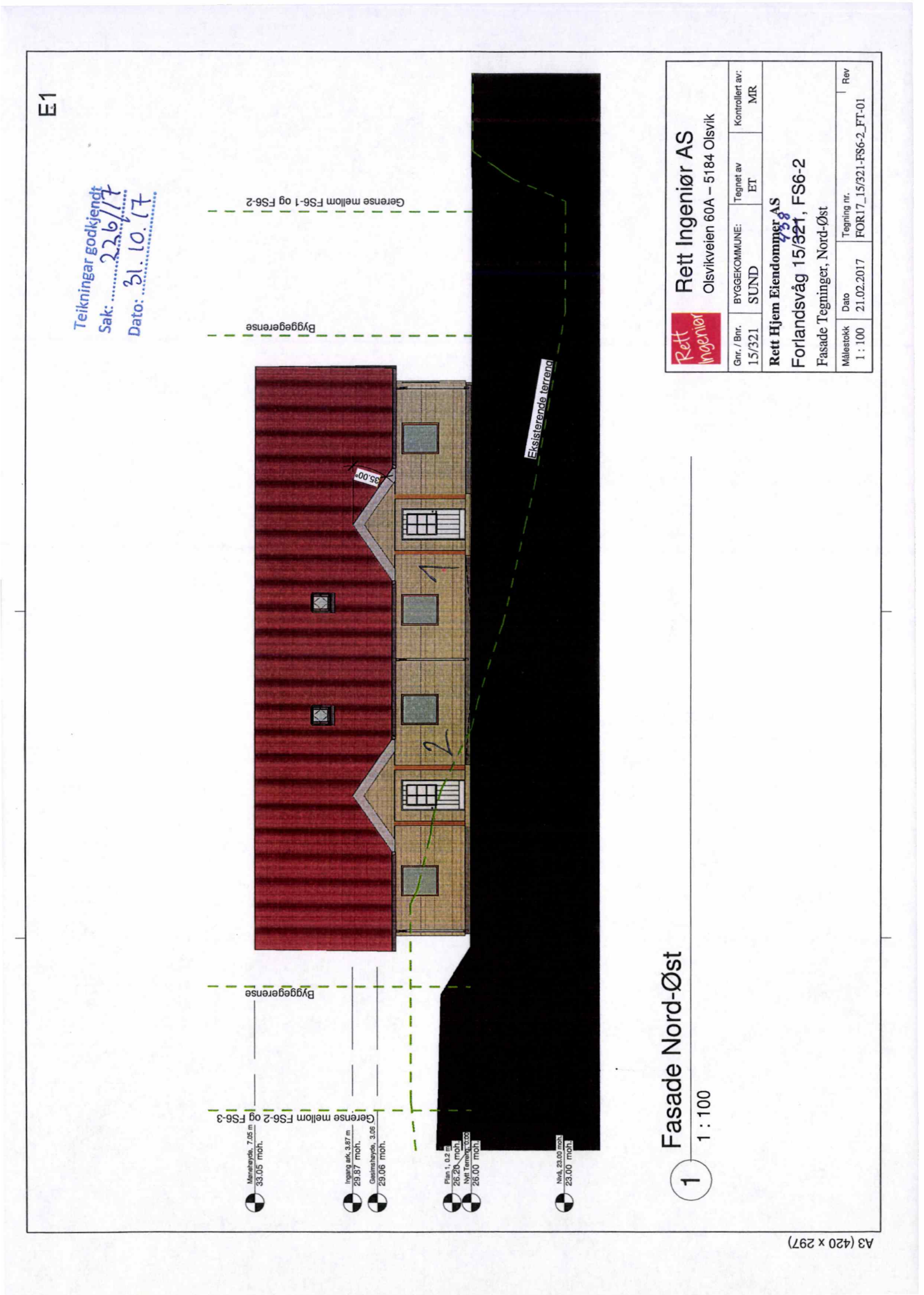
Dato	Utstederens underskrift
02.10.2017	IKKE RØKLEVING

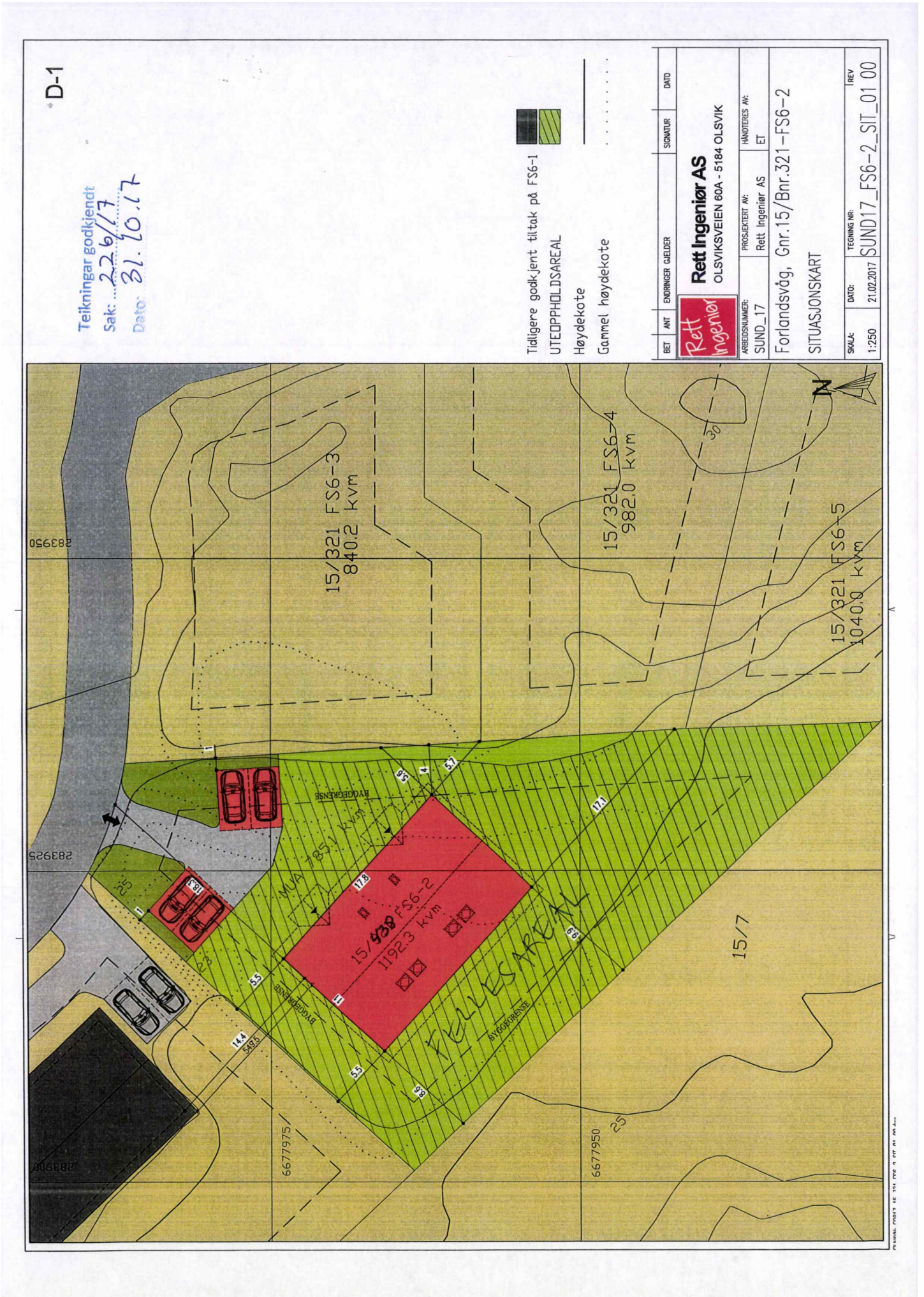

E1
Grense mellom FS6-1 og FS6-2
Byggegrense
Eksisterende terreng
35.00°
Byggegrense
Grense mellom FS6-2 og FS6-3
Mønehøyde, 7.05 m
33.05 moh.
Inngang ark. 3.87 m
29.87 moh.
Gesimshøyde, 3.06
29.06 moh.
Plan 1, 0.2 m
26.20 moh.
Nytt Terreng, 0.00
26.00 moh.
Nivå, 23.00 moh.
23.00 moh.
Fasade Nord-Øst
1 : 100
Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik
Gnr. / Bnr. 15/321
BYGGEKOMMUNE: SUND
Tegnet av ET
Kontrollert av: MR
Rett Hjem Eiendommer AS
Forlandsvåg 15/321, FS6-2
Fasade Tegninger, Nord-Øst
Målestokk 1 : 100
Dato 21.02.2017
Tegning nr. FOR17_15/321-FS6-2_FT-01
Rev
A3 (420 x 297)
Teikningar godkjendt
Dato: 31.10.17
Sak: 226/17


E6
BYA: (Bolig)205.9 m² + (Parkeringsplass) 72 m² = 277.9 m²
BRA - PLAN 1 : 2 X 91.56 m² = 183.12 m²
TOTALT BRA : PLAN 1 + LOFT = 292.5 m²
Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik
Gnr. / Bnr. 15/321
BYGGEKOMMUNE: SUND
Tegnet av ET
Kontrollert av: -
Rett Hjem Eiendommer AS
Forlandsvåg 15/321,FS6-2
PLAN 1
Målestokk 1 : 100
Dato 21-02-2017
Tegning nr. FOR-17_15-321-FS6-2_PT 01
Rev
Innvendig/Sportsbod 8.0 m²
BAD 8.5 m²
OPP-VASK
VASK
Gang 7.0 m²
Soverom 11.6 m²
Stue/kjøkken 49.2 m²
8.4
DN
UP
0.3
10X12
10X16
6X12
17.8
1.8
11.0
SNR2
SNR1
Teikningar godkjendt
Sak: 226/17
Dato: 31.10.17
1 Etasje 1
1 : 100
A3 (420 x 297)
2/22/2017
8:21:37 AM


E7
BYA: (Bolig)205.9 m² + (Parkeringsplass) 72 m² = 277.9 m²
BRA - Loft : 2 X 54.7 m² = 109.4 m²
TOTALT BRA : PLAN 1 + LOFT = 292.5 m²
Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik
Gnr. / Bnr. 15/321
BYGGEKOMMUNE: SUND
Tegnet av ET
Kontrollert av: -
Rett Hjem Eiendommer AS
Forlandsvåg 15/321,FS6-2
Loft
Målestokk 1 : 100
Dato 21-02-2017
Tegning nr. FOR-17_15-321-FS6-2_PT 02
Rev
Soverom 14.6 m²
Soverom 10.9 m²
Bad 6.3 m²
Loft stue 21.1 m²
Bad 6.3 m²
Loft stue 16.8 m²
Soverom 14.6 m²
Soverom 10.9 m²
SNR2
SNR1
Høyde 1.47m
Høyde 1.90m
Høyde 1.90m
Høyde 1.47m
Loft
1 : 100
1
SNR 1
SNR2
Teikningar godkjendt
Sak: 226/17
Dato: 31. 10. 17
A3 (420 x 297)
2/22/2017
8:21:38 AM


6677975
6677950
283925
283950
15/7
15/321 FS6-3
8402 kvm
15/321 FS6-4
982.0 kvm
15/321 FS6-5
1040.0 kvm
BYGGEGRENSE
SIKTSONE
17.1
17.2
17.3
18.1
18.2
18.3
N
Tidligere godkjent tiltak på FS6-1
UTEOPPHOLDSAREAL
Høydekote
Gammel høydekote
Teikningar godkjendt
Sak: 226/17
Dato: 31.10.17
D-1
Rett Ingeniør
Rett Ingeniør AS
OLSVIKSVEIEN 60A - 5184 OLSVIK
BET
ANT
ENDRINGER GJELDER
SIGNATUR
DATO
ARBEIDSNUMMER: SUND_17
PROSJEKTERT AV: Rett Ingeniør AS
HÅNDTERES AV: ET
Forlandsvåg, Gnr.15/Bnr.321-FS6-2
SITUASJONSKART
SKALA: 1:250
DATO: 21.02.2017
TEGNING NR: SUND17_FS6-2_SIT_01
REV 00


E1
Teikningar godkjendt
Sak: 226/17
Dato: 31.10.17
Grense mellom FS6-1 og FS6-2
Byggegrense
Eksisterende terreng
35.00°
Byggegrense
Grense mellom FS6-2 og FS6-3
Manøhøyde, 7.65 m
33.05 moh.
Ingang ark, 3.87 m
29.87 moh.
Gesimshøyde, 3.06
29.06 moh.
Plan 1, 0.2 m
26.20 moh.
Nytt Terreng,0.00
26.00 moh.
NivÅ, 23.00 moh.
23.00 moh.
1
Fasade Nord-Øst
1 : 100
Rett Ingeniør AS
Olsvikveien 60A – 5184 Olsvik
Gnr. / Bnr. 15/321
BYGGEKOMMUNE: SUND
Tegnet av ET
Kontrollert av: MR
Rett Hjem Eiendommer AS
Forlandsvåg 15/321, FS6-2
Fasade Tegninger, Nord-Øst
Målestokk 1 : 100
Dato 21.02.2017
Tegning nr. FOR17_15/321-FS6-2_FT-01
Rev
A3 (420 x 297)


D-1
Teikningar godkjendt
Sak: 226/17
Dato: 31.10.17
Tidligere godkjent tiltak på FS6-1
UTEOPPHOLDSAREAL
Høydekote
Gammel høydekote
BET | ANT | ENDRINGER GJELDER | SIGNATUR | DATO
Rett Ingeniør AS
OLSVIKSVEIEN 60A - 5184 OLSVIK
ARBEIDSNUMMER: SUND_17
PROSJEKTERT AV: Rett Ingeniør AS
HÅNDTERES AV: ET
Forlandsvåg, Gnr.15/Bnr.321-FS6-2
SITUASJONSKART
SKALA: 1:250
DATO: 21.02.2017
TEGNING NR: SUND17_FS6-2_SIT_01 00
REV
15/321 FS6-3
840.2 kvm
15/321 FS6-4
982.0 kvm
15/321 FS6-5
1040.0 kvm
15/438 FS6-2
1192.3 kvm
MUA
185.1 kvm
KJELLERAREAL
BYGGEGRENSE
15/7
6677975
6677950
283950
283925
283900
N

Energiattest



Adresse	
Sollia 13A, 5379 STEINSLAND	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300617021**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **438**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,11 kWh/m²	**8 767 kWh**



Sollia 13A, 5379 STEINSLAND

Detaljering

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

Sollia 13A, 5379 STEINSLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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