# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tarangsvegen 6

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Anneks
Tarangsvegen 6, 5384 TORANGSVÅG
AUSTEVOLL kommune
gnr. 33, bnr. 48

**Sum areal alle bygg: BRA: 550 m² BRA-i: 343 m²**



**Befaringsdato:** 30.05.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9006 **Eiendomsverdi ref nr:** PT7348

**Autorisert foretak:** Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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.

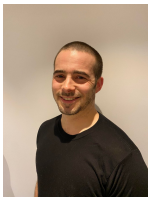
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

# Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



**Rapportansvarlig**

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# 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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en større enebolig, anneks og garasje. Eneboligen og annekset er påbegynt, men fremstår ikke som ferdigstilte bygg på befaringstidspunktet. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er kun delvis utført, og flere forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut med hensyn til funksjon, tetthet, driftssikkerhet og dokumentasjon.
Den mest alvorlige tilstanden er knyttet til utvendige veggkonstruksjoner/fasader. Det er registrert manglende ferdigstillelse av kledning, listverk, beslag og overganger ved vinduer, dører og balkonger. Det er også registrert langvarig eksponering av GU-gips/vindsperreplater, stedvis forvitring/nedbrytning, synlig svertesopp og åpninger inn mot konstruksjoner. Forholdene gir høy risiko for fuktinntrengning og skader i vegg. Det må påregnes åpning av konstruksjoner, nærmere kontroll og utbedringer.
Vinduer og ytterdører har flere utvendige avvik. Det er registrert rustne beslag, slitasje, malingsflass og manglende/ufullstendig beslagløsning. Flere ytterdører mangler tilfredsstillende tekking/tetting, beslag i underkant og utvendig listverk. Dette gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Innvendig rom er ikke ferdigstilt. Bad og vaskerom fremstår som råbygg/ikke ferdige våtrom, uten ferdig membran og sanitærutstyr. Våtrommene er derfor ikke kontrollert som ferdige våtrom etter sjekkpunktene i forskrift til avhendingslova.
Tekniske installasjoner i eneboligen er i stor grad påbegynt, men ikke ferdigstilt eller idriftsatt. Dette gjelder blant annet rør-i-rør-system, avløpsrør, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og elektrisk anlegg.

Annekset fremstår også som ikke ferdigstilt. Utvendig er det registrert mangelfull ferdigstillelse av kledning, listverk, beslag og overganger, samt langvarig eksponerte GU-gips -/vindsperreplater. Innvendig er det registrert svertesopp og fuktskader på flere gips-/GU-gipsplater. Flere plater må påregnes skiftet, og bakenforliggende konstruksjoner må kontrolleres før videre lukking/ferdigstilling. Tekniske installasjoner i annekset er delvis tilrettelagt med vann-/avløpsrør og føringer for vann og elektro.

## Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Valmet tak tekket med teglstein.
Takrenner og nedløp i aluminium.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i eikekarmer.
Terrassedører i eik med isolerglass.
Ferdigmalt entrédør med glassfel

INNVENDIG Gå til side

Boligen er ikke ferdigstilt innvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom er ikke påbegynt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner er påbegynt, men ikke ferdigstilt eller idriftsatt. Anlegget må ferdigstilles.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bærevegger/statikk etc.

Det er fremlagt byggeløyve fra Austevoll kommune, datert 08.10.2018, vedrørende oppføring av ny større enebolig med anneks og garasje.
I vedtaket fremgår det at tiltaket er godkjent for MAKSIMALT EN BOENHET. Det er videre presisert at annekset ikke er godkjent for sovende personer/soverom, men kun for personopphold på dag- og kveldstid. Kommunen har også presisert at det ikke skal etableres kjøkken eller sovemulighet i annekset, da dette kan medføre at arealet vurderes som egen boenhet, pga dette blir dette arealet i rapporten vurdert som BRA-E.
Eventuelle avvik mellom godkjent bruk og faktisk bruk kan ha betydning for lovlighet, brukstillatelse og fremtidig bruk av eiendommen.

I vedtaket fremgår det at tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen 3 år, eller dersom arbeid innstilles i mer enn 2 år. Da boligen fortsatt ikke er ferdigstilt, må det avklares med kommunen om byggeløyvet fortsatt er gyldig, eller om det må søkes om fornyelse/ny tillatelse før videre arbeid kan utføres og før ferdigattest kan gis.

**Anneks**

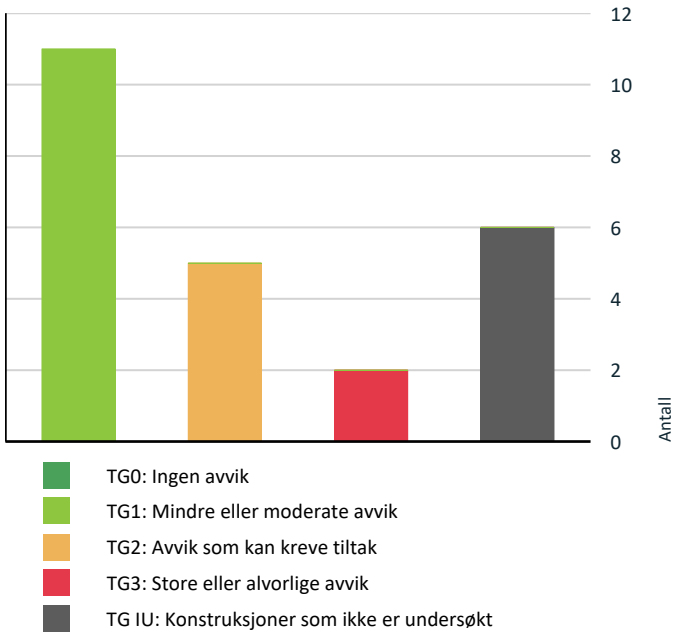
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bærevegger/statikk etc.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

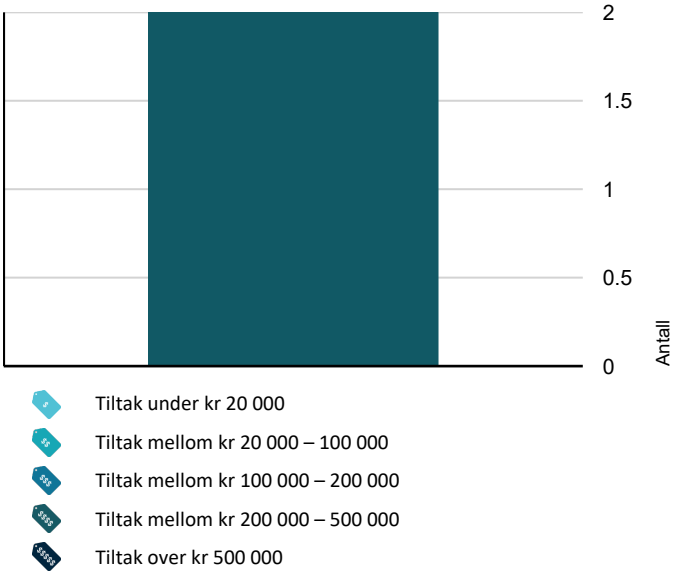
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.
- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

### Anneks

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Vann/avløp/elektrisk anlegg** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**
Boligen er påbegynt i 2009, er enda ikke ferdigstilt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med teglstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i aluminium.

### TG 3 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
Kledning har utførelse i 30 mm. x 310 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke ferdigstilt med listverk/beslag rundt flere dører og vinduer. Det er registrert svertesopp i eksponert treverk rundt ytterdør, samt manglende kledning rundt ytterdør og ved innkraginger/overganger rundt balkonger.

Ved flere balkonger er det synlig at GU-gips/vindsperreplater har stått eksponert over lengre tid. Det er opplyst at platene har stått utildekket i ca. 16 år. Leverandører av GU-gips/vindsperreplater angir normalt at slike plater ikke skal stå eksponert/utildekket over lengre tid, og ofte kun i en begrenset byggeperiode (3-6 mnd). Platene fremstår stedvis forvitret/nedbrutt. Ved balkong mot sør er det synlig isolasjon, og konstruksjonen fremstår stedvis åpen inn mot veggoppbygningen.

Ved entrédør er det etablert en utvendig brønn/nedsenket parti foran døren. I bunnen av brønnen ligger det treverk/svill som fremstår råteskadet. Det er også registrert at den ene siden av brønnen står åpen inn mot isopor-/isolasjonslaget i dekkekonstruksjonen. Utførelsen fremstår ikke som fuktsikker, og brønnen kan fungere som et oppsamlingspunkt/trakt for nedbør og fukt inn mot isolasjon og dekkekonstruksjon.

Det ble ikke registrert synlige fuktmerker innvendig i området på befaringsdagen. Det presiseres likevel at veggkonstruksjonen normalt har plast/dampsperre på innvendig side, og eventuell fukt i konstruksjonen kan derfor være vanskelig å avdekke visuelt fra innsiden.

Det er registrert at tilsvarende utførelse også forekommer ved annekset. Her er konstruksjonen ikke lukket innvendig, og det er synlig fuktpåvirkning i konstruksjonen ved samtlige balkonger. Da utkraginger/overganger fremstår utført på tilsvarende måte ved boligen, vurderes det å være risiko for tilsvarende fuktpåvirkning også i boligens konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Eksponerte og mangelfullt ferdigstilte deler av fasade, dørsoner og balkongoverganger må åpnes og kontrolleres nærmere. Forvitrede/nedbrutte GU-gips -/vindsperreplater må skiftes. Det må kontrolleres om det er fukt, råte eller muggvekst i isolasjon, stendere, sviller, dekkekonstruksjon og øvrige trekonstruksjoner. Eventuelt skadet eller fuktpåvirket materiale må skiftes.

Det må prosjekteres og etableres en varig fuktsikker løsning ved entrédør og utvendig brønn. Råteskadet treverk/svill må fjernes og skiftes. Åpning inn mot isopor-/isolasjonslag og dekkekonstruksjon må lukkes og sikres med egnet tetting, beslag/tekking og vannavledende løsning.

Fasader, overganger mot balkonger, vinduer og dører må ferdigstilles med korrekt oppbygning, vindsperre, klemløsninger, beslag, kledning og listverk. Det bør benyttes kvalifisert fagperson for vurdering/prosjektering og utbedring av oppbygning og detaljer, og arbeidene bør dokumenteres.

Årsak:
Forholdet skyldes manglende ferdigstillelse av utvendig fasade, listverk, kledning, beslag/tekking og overganger mot dører, vinduer, balkonger og dekkekonstruksjon. Langvarig eksponering av GU-gips/vindsperreplater og treverk for vær og fuktbelastning har medført nedbrytning/forvitring, svertesopp og råteskader i eksponerte materialer.

Konsekvens:
Manglende ferdigstillelse og langvarig eksponering gir høy risiko for fuktinntrengning i vegg-, dør-, balkong- og dekkekonstruksjoner. Åpninger i konstruksjonen og synlig isolasjon kan medføre at nedbør og fukt trekkes inn i isolasjon og bakenforliggende treverk. Brønnen ved entrédør kan i tillegg lede/oppsamle vann mot isolasjon og dekkekonstruksjon dersom den ikke utbedres med en dokumentert fuktsikker løsning.

Dette kan føre til redusert funksjon i vindsperre og isolasjon, redusert isolasjonsevne, samt risiko for fuktskader, råteskader og muggvekst. Siden veggkonstruksjonen i hovedsak er lukket innvendig, kan eventuelle skader være skjulte og ikke synlige fra innvendige overflater. Det må derfor påregnes behov for åpning av konstruksjoner for å avklare skadeomfang.

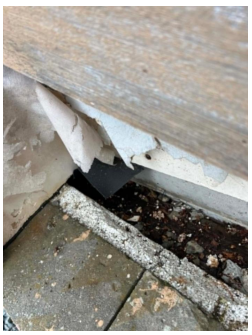
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



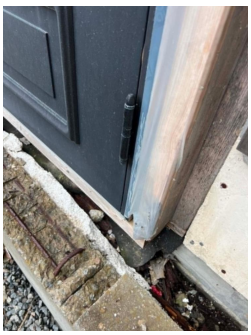
Synlig svertesopp i eksponert treverk rundt dør.



Utkraging for balkong med eksponert GU plate som er forvitret.



Forvitret GU plate ved entredør.



Det er anlagt en brønn ved entredør.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Valmet tak av sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket/isolert konstruksjon. Konstruksjonen er besiktiget fra koffertloft. Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter er det enkelte steder registrert at plast/dampsperre ikke har tett utførelse. Det er i tillegg registrert råteskader i vindski mot sør.

# Tilstandsrapport

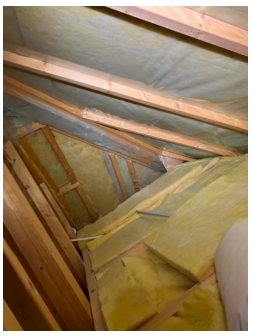
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utettheter i dampsperre bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luft- og damptetting mot kald konstruksjon. Det bør foretas nærmere kontroll av utførelsen i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, og eventuelle åpninger, skjøter og gjennomføringer bør tettes med egnet tape/mansjetter/klemløsninger beregnet for dampsperre. Vindski med råteskader må skiftes, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fukt- eller råtepåvirkning.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse/tilslutning av dampsperre i forbindelse med isolering og lukking av takkonstruksjonen. I lukkede og isolerte takkonstruksjoner er korrekt utført dampsperre viktig for å begrense transport av varm og fuktig inneluft inn i kalde deler av konstruksjonen. Råteskader i vindski vurderes å skyldes langvarig fukt-/værpåkjenning.

Konsekvens:
Utett dampsperre kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fukttransport inn i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi kondensfare, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader/muggvekst i lukkede konstruksjoner. Råteskader i vindski kan føre til videre nedbrytning av treverk og behov for utskifting. Omfanget er usikkert da konstruksjonen i hovedsak er lukket og ikke fullt inspiserbar.


Synlig utett utførelse av damsperre rundt gradsperre.


Synlig utett utførelse av damsperre rundt gradsperre.


Råte i vindski mot sør.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer med isolerglass i malte karmer av eik.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på beslag ved vinduer. Vinduer har stedvis en del utvendig slitasje, og maling har dårlig vedheft/flasser på karmer. Det er heller ikke etablert beslag i overgang mellom vindu og vegg i overkant. Over vinduene er det kun vannbord av tre.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduer og beslag bør etterses nærmere. Rustne beslag bør utbedres/skiftes, og vinduer bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Det bør etablere tilfredsstillende beslagløsning i overkant av vinduer for bedre vannavledning og redusert fuktbelastning på vindu og veggkonstruksjon.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende/ufullstendig beslagløsning over vinduer. Når maling ikke har tilstrekkelig vedheft, vil treverk være mer utsatt for fuktbelastning. Manglende beslag i overkant kan også medføre at vann i større grad ledes mot konstruksjon og vindusdetaljer.

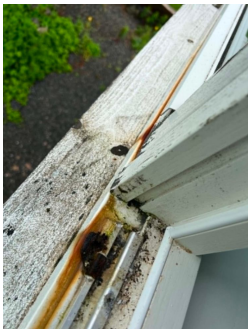
Konsekvens:
Rustne beslag og mangelfull overflatebehandling kan over tid gi økt risiko for fuktopptak, råteskader og videre nedbrytning av vinduskarmer og omkringliggende trekonstruksjoner. Manglende beslag over vinduer kan øke risikoen for vanninntrengning i overgang mellom vindu og vegg.



Rustne beslag på flere vinduer.



Malingsflass og missfarging på flere vinduer.-



Rustne beslag på flere vinduer.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ferdigmalt entredør, terrassedører i karmer av malt eik med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er synlig at det ikke er etablert tilstrekkelig tekking/tetting rundt entredør. Ytterdører mangler beslag i underkant, og dørene er ikke ferdigstilt med utvendig listverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overganger rundt ytterdører må kontrolleres nærmere og ferdigstilles med tilfredsstillende tetting, beslag og utvendig listverk. Det bør etableres korrekt beslagløsning i underkant av dører for å sikre god vannavledning og hindre fuktinntrengning. Eventuelt fuktpåvirket eller skadet materiale i tilstøtende konstruksjoner må skiftes.

Årsak:
Forholdet skyldes manglende ferdigstillelse og mangelfull utførelse av tetting, beslag og listverk rundt ytterdører. Manglende beslag i underkant gjør at overgangen mellom dør og vegg/gulvkonstruksjon blir mer utsatt for nedbør og fuktbelastning.

Konsekvens:
Mangelfull tetting og manglende beslag rundt ytterdører kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råteskader, redusert levetid på dør-/veggkonstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.

# Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig tekking rundt entredør.



Ekempel på manglende beslag under dør.

## INNVENDIG

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
Det er opplyst at det er montert lydbøyler i etasejskille.
Kommentar:
Det er registrert noe skjevheter (ca. 10 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

### TG IU Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Innvendig i boligen er det etablert rom avsatt til bad og vaskerom. Rommene fremstår på befaringstidspunktet som råbygg/ikke ferdigstilte våtrom. Det er ikke etablert ferdig gulvstøp, det er ikke smurt membran, og sanitærutstyr er ikke montert.
Våtrommene er derfor ikke funksjonelle og er ikke kontrollert opp mot sjekkpunktene for ferdige våtrom i forskrift til avhendingslova. Det er ikke grunnlag for å vurdere tettesjikt, fallforhold, slukløsninger, gjennomføringer, sanitærinstallasjoner eller bruksegenskaper som ferdig våtrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG IU Vannledninger

**Beskrivelse**

Det er etablert deler av rør-i-rør-system i boligen. Anlegget fremstår på befaringstidspunktet som påbegynt, men ikke komplett ferdigstilt eller idriftsatt. Røranlegget er derfor ikke funksjonelt vurdert, og det er ikke grunnlag for å kontrollere anlegget fullt ut med hensyn til tetthet, fordelerskap, lekkasjesikring, avrenning fra skap, tilkoblinger, merking, dokumentasjon eller bruksegenskaper.



### TG IU Avløpsrør

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er etablert deler av avløpsrør system i boligen. Anlegget fremstår på befaringstidspunktet som påbegynt, men ikke komplett ferdigstilt eller idriftsatt. Røranlegget er derfor ikke funksjonelt vurdert, og det er ikke grunnlag for å kontrollere anlegget fullt ut med hensyn til tetthet, etc.

## TG IU Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er etablert balansert ventilasjon i boligen. Anlegget fremstår på befaringstidspunktet som påbegynt, men ikke komplett ferdigstilt eller idriftsatt. Ventilasjonsanlegget er derfor ikke funksjonelt vurdert, og det er ikke grunnlag for å kontrollere anlegget.

## TG IU Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er etablert skap/fordelerskap og deler av røropplegg for vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at anlegget er klargjort for vannbåren gulvvarme til alle rom i 1. etasje samt bad på loft. Anlegget fremstår ikke som komplett ferdigstilt/idriftsatt på befaringstidspunktet. Funksjon, tetthet og utførelse kan derfor ikke vurderes ved visuell kontroll, og forholdet settes til TGIU.

Tiltak:
Anlegget må ferdigstilles, trykktestes, innreguleres og dokumenteres av kvalifisert fagperson før det tas i bruk. Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelse, trykktesting, innregulering og eventuell igangkjøring. Åpne rørender og uferdige gjennomføringer må sikres frem til ferdigstillelse.

Årsak:
Forholdet skyldes at det kun er etablert deler av teknisk anlegg for vannbåren gulvvarme, og at anlegget ikke er komplett ferdigstilt eller satt i drift. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere anleggets funksjon, tetthet eller driftssikkerhet.

Konsekvens:
Manglende ferdigstillelse og dokumentasjon medfører usikkerhet rundt anleggets funksjon, tetthet og videre bruk. Dersom anlegget tas i bruk uten nødvendig kontroll og dokumentasjon, kan det være risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for ytterligere arbeider/kostnader før fullverdig bruk.



Vannrør er ikke ført ut i soner.



Rørskap koblet.

## Elektrisk anlegg

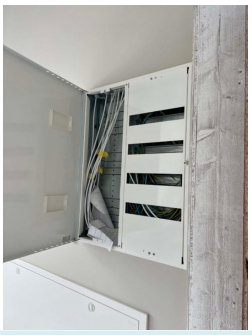
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Det elektriske anlegget i boligen fremstår på befaringstidspunktet som påbegynt, men ikke komplett ferdigstilt eller idriftsatt.
Anlegget er derfor ikke funksjonelt vurdert, og det er ikke grunnlag for å kontrollere anlegget.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

### TG 1 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

**Beskrivelse**

Boligen er oppført på flat tomt uten underetasje, noe som normalt begrenser risikoen for fuktinntrenging. Det foreligger ingen tegn til dreneringssvikt eller fuktproblemer ved visuell kontroll.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

## ANNEKS



**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med teglstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak

## TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i aluminium.

## TG 3 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
Kledning har utførelse i 30 mm. x 310 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Utvendig kledning på annekset er ikke ferdigstilt med listverk/beslag rundt flere dører og vinduer. Det er også manglende kledning og mangelfull ferdigstillelse ved innkraginger/overganger rundt balkonger.

Ved flere balkonger er det synlig at GU-gips/vindsperreplater har stått eksponert over lengre tid. Det er opplyst at platene har stått utildekket i ca. 16 år. Leverandører av GU-gips/vindsperreplater angir normalt at slike plater ikke skal stå eksponert/utildekket over lengre tid, og ofte kun i en begrenset byggeperiode (3-6 mnd.). Platene fremstår stedvis forvitret/nedbrutt.

Veggene i annekset er ikke innvendig isolert eller lukket på samme måte som i boligen. Innvendig registreres det flere gipsplater/GU-gipsplater med svertesopp og fuktskader. Flere plater må påregnes skiftet som følge av fuktpåvirkning og nedbrytning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Eksponerte og mangelfullt ferdigstilte deler av fasade, dørsoner og balkongoverganger må åpnes og kontrolleres nærmere. Forvitrede/nedbrutte GU-gips -/vindsperreplater må skiftes. Det må kontrolleres om det er fukt, råte eller muggvekst i stendere, sviller og øvrige trekonstruksjoner. Eventuelt skadet eller fuktpåvirket materiale må skiftes.
Innvendige gipsplater/GU-gipsplater med svertesopp og fuktskader må fjernes/skiftes. Før konstruksjonene lukkes, må det sikres at bakenforliggende konstruksjoner er tørre og uten skader.
Fasader, overganger mot balkonger, vinduer og dører må ferdigstilles med korrekt oppbygning, vindsperre, klemløsninger, beslag, kledning og listverk.

Årsak:
Forholdet skyldes manglende ferdigstillelse av utvendig fasade, listverk, kledning, beslag/tekking og overganger mot dører, vinduer og balkonger.
Langvarig eksponering av GU-gips/vindsperreplater og tilhørende konstruksjoner for vær og fuktbelastning har medført nedbrytning/forvitring, svertesopp og fuktskader i eksponerte materialer.

Konsekvens:
Manglende ferdigstillelse og langvarig eksponering gir høy risiko for fuktinntrengning i vegg-, dør- og balkongkonstruksjoner. Fukt kan trekke inn i plater og bakenforliggende treverk, med risiko for redusert funksjon i vindsperre, fuktskader, råteskader og muggvekst.
Registrerte fuktskader og svertesopp på innvendige plater viser at konstruksjonene allerede er fuktpåvirket. Det må derfor påregnes utskifting av skadde plater og nærmere kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avklare skadeomfang.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak av sperrekonstruksjon/i-bjelker.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i malte karmer av eik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på beslag ved vinduer. Vinduer har stedvis en del utvendig slitasje, og maling har dårlig vedheft/flasser på karmer. Det er heller ikke etablert beslag i overgang mellom vindu og vegg i overkant. Over vinduene er det kun vannbord av tre.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduer og beslag bør etterses nærmere. Rustne beslag bør utbedres/skiftes, og vinduer bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Det bør etablere tilfredsstillende beslagløsning i overkant av vinduer for bedre vannavledning og redusert fuktbelastning på vindu og veggkonstruksjon.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende/ufullstendig beslagløsning over vinduer. Når maling ikke har tilstrekkelig vedheft, vil treverk være mer utsatt for fuktbelastning. Manglende beslag i overkant kan også medføre at vann i større grad ledes mot konstruksjon og vindusdetaljer.

Konsekvens:
Rustne beslag og mangelfull overflatebehandling kan over tid gi økt risiko for fuktopptak, råteskader og videre nedbrytning av vinduskarmer og omkringliggende trekonstruksjoner. Manglende beslag over vinduer kan øke risikoen for vanninntrengning i overgang mellom vindu og vegg.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ferdigmalt entredør, terrassedører i karmer av malt eik med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er synlig at det ikke er etablert tilstrekkelig tekking/tetting rundt døre. Ytterdører mangler beslag i underkant, og dørene er ikke ferdigstilt med utvendig listverk

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overganger rundt ytterdører må kontrolleres nærmere og ferdigstilles med tilfredsstillende tetting, beslag og utvendig listverk. Det bør etableres korrekt beslagløsning i underkant av dører for å sikre god vannavledning og redusere risiko for fuktinntrengning. Eventuelt fuktpåvirket eller skadet materiale i tilstøtende konstruksjoner må skiftes.

Årsak:
Forholdet skyldes manglende ferdigstillelse og mangelfull utførelse av tekking, tetting, beslag og listverk rundt ytterdører.

Konsekvens:
Mangelfull tekking/tetting og manglende beslag rundt ytterdører kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råteskader, redusert levetid på dør-/veggkonstruksjoner og behov for ytterligere utbedringer.

# INNVENDIG

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
Kommentar:
Det er registrert noe skjevheter (ca. 10 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

### TG IU Vann/avløp/elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

I annekset er det lagt opp inntak vann-/avløpsrør samt rør/føringer for tilkobling av vannanlegg og elektro. Utover dette fremstår tekniske installasjoner som ikke påbegynt på befaringstidspunktet.

Det er derfor ikke grunnlag for å vurdere funksjon, tetthet, kapasitet, lekkasjesikring, tilkoblinger, elektrisk sikkerhet, sluttkontroll eller bruksegenskaper for de tekniske anleggene

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser
av grunnforhold.

### TG 1 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

**Beskrivelse**

Boligen er oppført på flat tomt uten underetasje, noe som normalt begrenser risikoen for fuktinntrenging. Det foreligger ingen tegn til dreneringssvikt eller fuktproblemer ved visuell kontroll.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1989

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje er oppført med:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende kledning og mur kledd med fasadeskifer.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Valmet tak tekket med teglstein.

# 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

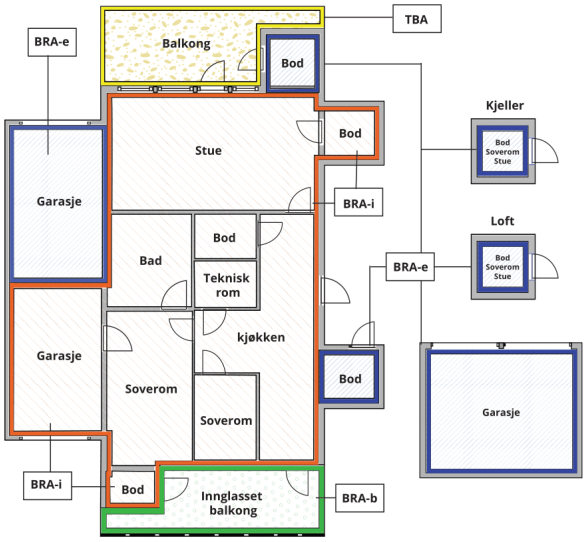
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 159 | | | 159 | |
| 1. etasje | 184 | | | 184 | |
| **SUM** | **343** | | | | |
| **SUM BRA** | **343** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom, bad, bad 2, gang | | |
| 1. etasje | Kjøkken, vaskerom, spisestue, hall, bibliotek, stue, bod, toalettrom | | |

**Kommentar**

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

1. etasje:
- Vaskerom: 7,6 m².
- Kjøkken: 30,7 m².
- Spisestue: 27,2 m².
- Hall: 36,7 m².
- Bibliotek: 23,1 m².
- Stue: 44,2 m².
- Bod: 1,4 m².
- Toalettrom: 4,9 m².

God takhøyde i 1. etasje, målt til 2,89-2,98 meter (takhøyde vil bli noe lavere ved ferdigstillelse).

Loft (gulvareal):
- 4 stk. soverom: 27,7 m², 31,7 m², 31,7 m² og 25,7 m².
- Vaskerom: 6,7 m².
- 2. stk. bad: 15,6 m² og 5,7 m².
- Gang (inkl. trapp): 27,7 m².

God takhøyde i loftsetasje, mønehøyde er målt til 2,70-3,51 meter.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Mrk:
Arealmåling er utført med grunnlag i boligens utforming og innredning på befaringstidspunktet. Loft er ikke ferdig innredet, ved ferdig innredning av loftet må det påregnes at konstruksjonsoppbygging vil redusere fri takhøyde, og at målbart areal etter gjeldende arealregler dermed blir mindre enn dagens målte areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bærevegger/statikk etc.

Det er fremlagt byggeløyve fra Austevoll kommune, datert 08.10.2018, vedrørende oppføring av ny større enebolig med anneks og garasje.
I vedtaket fremgår det at tiltaket er godkjent for MAKSIMALT EN BOENHET. Det er videre presisert at annekset ikke er godkjent for sovende personer/soverom, men kun for personopphold på dag- og kveldstid. Kommunen har også presisert at det ikke skal etableres kjøkken eller sovemulighet i annekset, da dette kan medføre at arealet vurderes som egen boenhet, pga dette blir dette arealet i rapporten vurdert som BRA-E.
Eventuelle avvik mellom godkjent bruk og faktisk bruk kan ha betydning for lovlighet, brukstillatelse og fremtidig bruk av eiendommen.

I vedtaket fremgår det at tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen 3 år, eller dersom arbeid innstilles i mer enn 2 år. Da boligen fortsatt ikke er ferdigstilt, må det avklares med kommunen om byggeløyvet fortsatt er gyldig, eller om det må søkes om fornyelse/ny tillatelse før videre arbeid kan utføres og før ferdigattest kan gis.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 34 | | 34 | |
| Loft | | 27 | | 27 | |
| **SUM** | | **61** | | | |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bod/teknisk rom, garasje | |
| Loft | | Loftstue | |

## Anneks

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 70 | | 70 | |
| 1. etasje | | 76 | | 76 | |
| **SUM** | | **146** | | | |
| **SUM BRA** | **146** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Uinnredet etasje | |
| 1. etasje | | Uinnredet etasje | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bærevegger/statikk etc.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.5.2026 | Johan Rye-Holmboe | Takstingeniør |
| | Torunn Bothilde Økland | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4625 AUSTEVOLL | 33 | 48 | | 0 | 1915.5 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**

Tarangsvegen 6

**Hjemmelshaver**

Trygve Johannes Økland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en tilbaketrukket plassering på en opphøyet utsiktstomt med utsikt over bygd og hav.
Det er kort vei både til Øklandsvågen og Ølnavågen, ellers er det gode turmuligheter innen gangavstand fra eiendommen. Austevoll har flere idrettsanlegg, hvorav ballbane og kunstgressbane innen 10 minutters gangavstand, samt flerbrukshallen med stor idrettsbane på Eidsbøen, samt flere svømmebasseng, kajakk klubb, og båtmiljø, dykkerklubb i nærhet. Det er et aktivt fiskerimiljø i kommunen.For øvrig er det aktive treningsklubber, samt muligheter for riding.

### Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

### Om tomten

Eiet tomt på 1915,5 m².
God parkering på egen grunn, samt parkering i garasje.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 15.06.2026 | Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen) | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | | Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | | Byggeløyve datert 8/10-2018. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PT7348

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**Eiendomsmegler Norge,**
**Nesttun**

Gjensidige

# Egenerklæring

**Tarangsvegen 6, 5384 TORANGSVÅG**

**15 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Tarangsvegen 6 | Tarangsvegen 6 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Boligen er overdratt først delvis som del av arv, senere kjøpt ut søsken

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Vet ikke

## Informasjon om selger

**Selger**

Økland, Trygve Johannes

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppsøping av gulv med varmekabler.,

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Mangler ferdigstilling av vann sikring rundt balkonger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installation av inngangsdører

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Økland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Rør, drenering istalert mellom byggene.

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Delvis instalsjon i hovedhuset.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elholm

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av rør i hoved hus, samt mellom byggingene.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

austevoll Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Istalasjon av anlleg i hovedhus

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Økland

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Bygg er ikke ferdigstilt.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Tvist med nabo angående veirett angående hvis det opprettes to boenheter.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Mur mellom nabo er oppført av ufaglærte

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Boligen er ikke ferdigstilt, vann, varme, ventilasjon, bad, strøm, belysning, tepper er ikke ferdigstilt.

## 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 46061282**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Trygve Johannes Økland** | **2026-06-15** |

Identification

Trygve Johannes Økland

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 4625 - 33/48//




*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.*

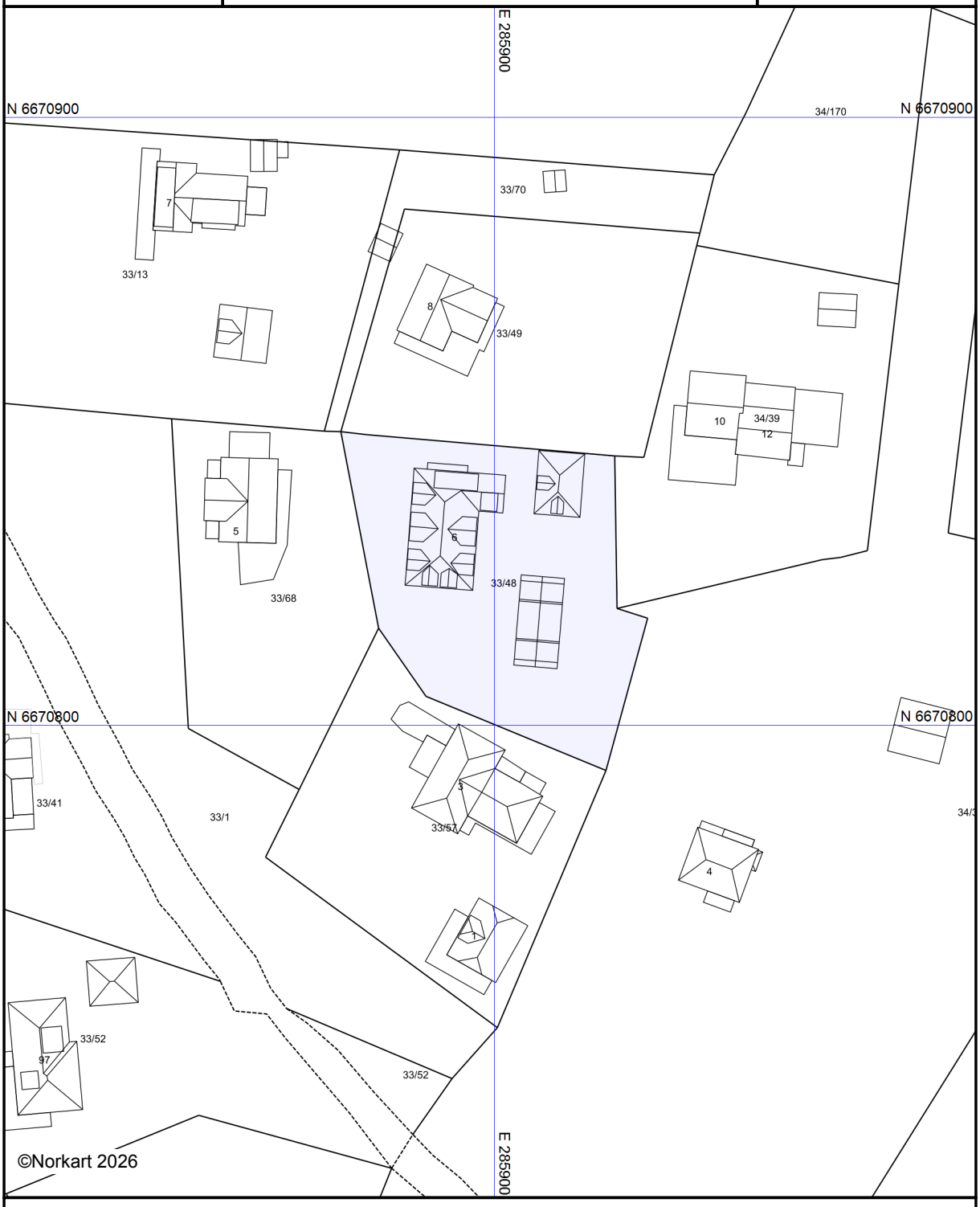
Austevoll kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 33/48
Adresse: Tarangsvegen 6
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

Utskriftsdato: 27.05.2026

# Eiendomskart for eiendom 4625 - 33/48//




*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** | 1 915,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6670828,44 | **Øst** | 285894,62 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6670848,35 | 285874,75 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,93 | |
| 2 | 6670847,86 | 285878,97 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 4,25 | |
| 3 | 6670844,36 | 285919,86 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 41,04 | |
| 4 | 6670819,26 | 285920,24 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 25,10 | |
| 5 | 6670817,66 | 285925,28 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 5,29 | |
| 6 | 6670792,6 | 285918,42 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 25,98 | |
| 7 | 6670804,8 | 285888,78 | 13 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 32,05 | |
| 8 | 6670816,01 | 285880,97 | 13 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 13,66 | |

# Austevoll kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 5392 STOREBØ

**Telefon:** 55 08 10 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4625 | **Gårdsnr.** | 33 | **Bruksnr.** | 48 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tarangsvegen 6, 5384 TORANGSVÅG | | | | | | | | |

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

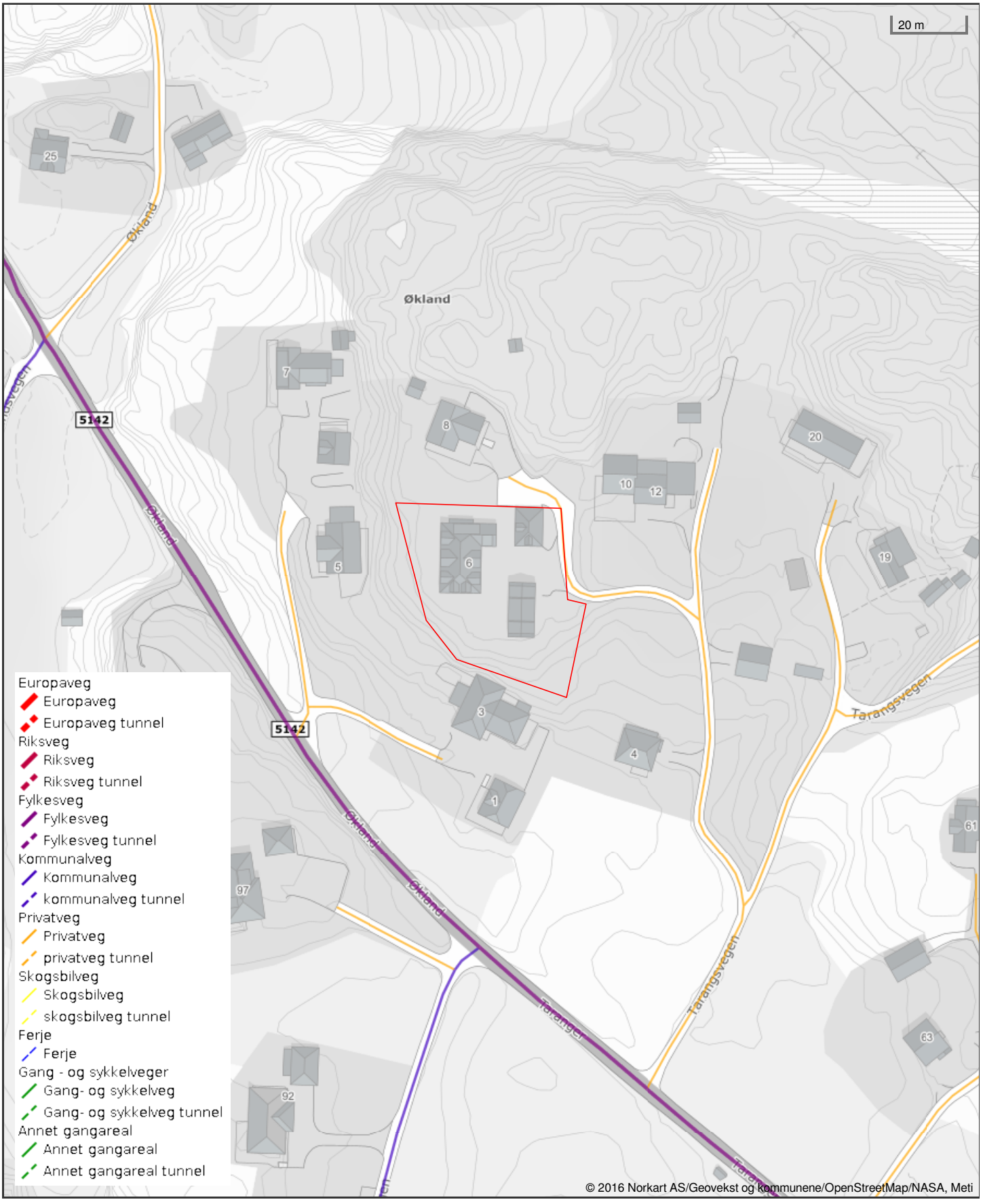
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 999 |
| **Navn** | |
| **Plantype** | |
| **Status** | |
| **Ikrafttredelse** | |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 915 $m^2$<br>**Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Id** | 20130012 |
| **Navn** | Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.06.2013 |

Utskriftsdato: 27.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4625 - 33/48//




*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.*

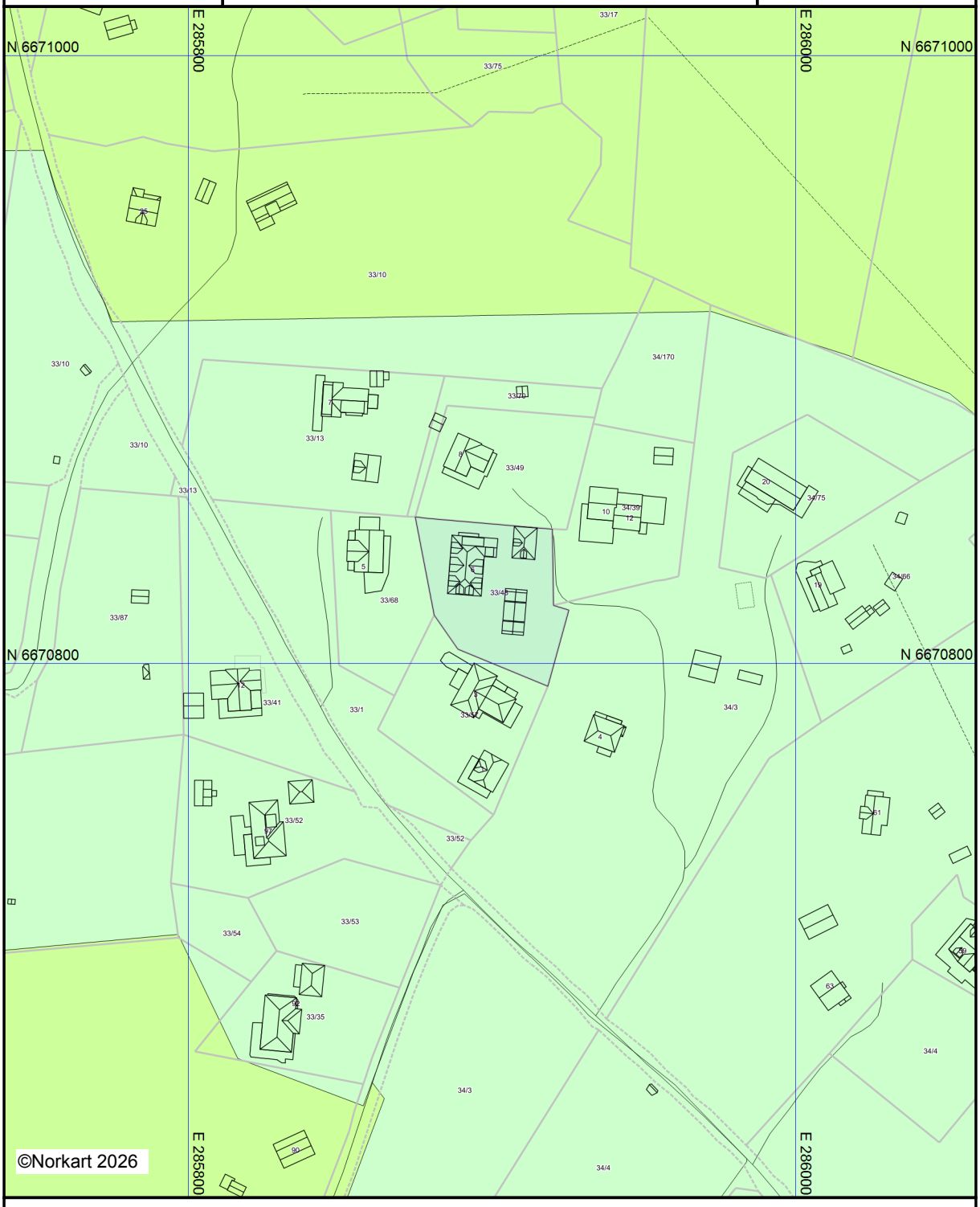
Austevoll kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 33/48
Adresse: Tarangsvegen 6
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts*

LNFR-areal - eksisterande

LNFR-areal, spreidde bustader - eksisterande

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

*Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

Kraftleidning - eksisterande

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - eksisterande

Samleveg - eksisterande

Tilkomstveg - eksisterande

Austevoll kommune

# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALDELEN I KOMMUNEPLANEN 2012 – 2023.

## § 1 Plankrav

*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-1, )*

### 1.1 Plankrav i utbyggingsområde

I område avsett til utbyggingsformål, vert det stilt krav om godkjend reguleringsplan før byggjeløyve for arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova kan gjevast. I byggjeområde avsett til bustadføremål kan det tillatast inntil 4 einingar utan plankrav. Dette unntaket gjeld ikkje i 100-metersbeltet langs sjø. Fortetting i eksisterande naustområde kan skje utan reguleringsplan med intill 2 naust som.

For Storebø-området skal det utarbeidast ein områdeplan for å ta betre omsyn til verknadene av vidare utvikling og fortetting i området. Større utbyggingsområder vert sett til byggeområder.

### 1.2 Byggjegrense til sjø.

Byggjegrensa til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.

### 1.3 Forhold til kulturminne og freda kulturminne

Det stillast krav til dokumentasjon på at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø, og dersom konflikt med kulturminne, skal saka leggjast fram for regional kulturvernmynde. Det er krav om reguleringsplan i område med kulturminne.

### 1.4 Kombinerte føremål

Arealplanen viser einskilde områder der føremåla er kombinerte og de referer til føremåla bustad og næring. Næring kan vera kontor, bustader, forretning og handelsverksemd.

**1.5** Det skal vera grøne korridorer til sjø i utbyggingsområde nær sjø for å sikre allmenn tilgjenge.

**1.6** Det er krav om sikring av eksisterande turstier og god tilgjenge til desse.

### 1.7 Gamle reguleringsplanar gjeld vidare.

Kommuneplanen gjeld føre eldre reguleringsplanar og liknande planar der slike planar strir mot innhaldet i kommuneplanen. Føresegnene i kommuneplanen skal ligge til grunn for og innarbeidast i reguleringsplanane, også eldre reguleringsplanar.

Alle gjeldande reguleringsplanar er gjennomgått og vurdert for vidareføring eller sletting. Dei fleste førast vidare som dei er, men nokre må endrast og er i prosess for endring medan andre må

endrast i tråd med andre større planar som er innafor same området. Oversikt over desse planane som gjeld vidare følgjer under dette punkt. Ein plan vert teke ut og oppheva. Visse planar vil etter kvart inngå i nye, større planar.
Nye, godkjende reguleringsplanar, detalj- og områdeplanar gjeld foran kommuneplanen.

**REGULERINGSPLANAR SOM GJELD VIDARE:**
Følgjande planar er vurdert av kommunestyret og skal gjelda vidare:
Eit unntak: RP Storebø, Holsundet, vert sett ut av kraft.

RP= reguleringsplan

RP Møkster del av gnr 23 bnr 7,18,20.

RP Kvaløy gnr. 29/10,15, 16, 38 – planen vidareførast.
RP Kalve gnr. 25/10 – planen vidareførast.
RP Spissøy, del av gnr. 27 og 29, planen vidareførast.

RP Haugavikneset, gnr. 28/1 – planen vidareførast.

RP Haugavikneset gnr 28 og 27, diverse bruks nr. – planen vidareførast.
RP Bakka, gnr. 29/1 – planen vidareførast.
RP Bakka, gnr. 29/3 Kvaløy – planen vidareførast.
RP Bakkasund områdeplan. Planen vidareførast.
RP Skår, gnr. 32/4,1 – planen vidareførast.
RP Skår, gnr. 32/1 – planen vidareførast.
RP Skår gnr. 32/102 – planen vidareførast.
RP Barmen gnr. 33/9 – planen vidareførast.
RP Barmen gnr. 33/10, 11, 22, 29, - planen vidareførast.
RP Haugsnesvågen gnr. 34/1 – planen vidareførast.
RP Melingsvågen gnr. 35, bnr. 002. planen vidareførast.
RP Melingen utmark, gnr. 36/4 – planen vidareførast.
RP Makkhamn gnr 36/7, 37/3 m.fl. planen vidareførast.
RP Troland gnr. 35/10, 11. – planen vidareførast.

RP Sørmarka gnr. 37/1, 5 m.fl. – planen vidareførast.
RP Austevollshella gnr. 37, - planen vidareførast.

RP Austevollshella, gnr. 37/6, 10, 12 m.fl. – planen vidareførast.
RP Austevollshella gnr. 37/7 – planen vidareførast.
RP Tangneset, Torangsvåg ,gnr. 37/56 – planen vidareførast.

RP Tråvik, Torangsvåg, gnr. 37/79 m.fl. – planen vidareførast.
RP Taranger, gnr. 34/2 – planen vidareførast.
RP Storholmen, gnr. 40/3 m.fl. – planen vidareførast.

RP veg Austevollshella – Torangsvåg, - planen vidareførast.
RP Indreholmen sør, gnr. 40, - planen vidareførast.
RP Indreholmen nord, gnr. 40, - planen vidareførast

RP Konelønningen gnr. 41/4 – planen vidareførast.
RP Birkeland/Vasseide, gnr. 42 – planen vidareførast.
RP Eidsbøen gnr. 43 I, - planen vidareførast
RP Eidsbøen gnr. 43 II – planen vidareførast.
RP Eidsbøen delplan 2 E43, - planen vidareførast.
RP Selvågen gnr. 43/2 – planen vidareførast.
RP Arbeidssamvirke – planen vidareførast.

RP Storebø, delplan for sentrum – planen vidareførast.

RP Storebø, Holsundet. Planen oppheves.

RP Gråsidalen – planen vidareførast.
RP Nordre Haugland, gnr. 40, bnr. 005. planen vidareførast.
RP Knivhaugane – planen vidareførast.
RP Busslomme v ungdomsskulen, - planen vidareførast.

RP Rostøy gnr. 43/4, 68, 125, - planen vidareførast.
RP Bjånes innmark gnr. 44/7 – planen vidareførast.
RP Hamneplan Storebø, - planen vidareførast.
RP Bjånesøy, gnr. 44, bnr. 68. planen vidareførast.
RP Storebø, gnr. 43, bnr. 323, del av hamneplanområdet Storebø. Planen vidareførast.

RP Bjånes (Bjånestangen), gnr.44, bnr. 95, 102, 103 m.fl., planen vidareførast.

RP Gang og sykkelveg rv 546, - planen vidareførast.
RP Naustdalen, Bjelland – planen vidareførast.
RP Austevoll Havbruksstasjon – planen vidareførast.
RP Nordeide, gnr. 50/1 planen vidareførast.

RP Søreide gnr.51, – planen vidareførast.
RP Drønen gnr. 56, - planen vidareførast.
RP Drønen gnr. 56/11 m.fl. – planen vidareførast.
RP Bjånes gnr. 44/95, 102 m. fl. – planen vidareførast.
RP Bussesund gnr. 57/34, 2 – planen vidareførast.
RP Bussesund gnr. 57/2 – planen vidareførast.

RP Beinskroken, gnr. 58 – planen vidareførast.
RP Kolbeinsvik, gnr. 58/16, 18, 165 – planen vidareførast.
RP Vik – Vikevåg – planen vidareførast.
RP Kolbeinsvik gnr. 58/3, 5, - planen vidareførast
RP Vinnes gnr. 62/3, 18 – planen vidareførast.
RP Makrellvik – Hillevåg, gnr. 54, bnr. 79 m.fl. planen vidare førast.

RP Blænes gnr. 63/6 – planen vidareførast.
RP Uglenes gnr. 65/46, 86 – planen vidareførast.
RP Gauksheim – planen vidareførast.
RP Måsedalen gnr. 1/1-4, planen vidareførast.

RP Bekkjarvik gnr 66/8 – planen vidareførast.
RP Bekkjarvik gnr 67/1 – planen vidareførast.
RP Bekkjarvik gnr. 67/1-46, m.fl – planen vidareførast.

RP Selbjørn gnr. 3/12, 15, 66, 78, 79, - planen vidareførast.
RP Djupevåg gnr. 11/2, 18 - planen vidareførast.
RP Veivåg gnr. 6/3 - planen vidareførast etter nyleg endring.
RP Tøkje. Inngår i RP Austevoll fiskerihavn.
RP Rabben gnr. 9/1 – planen vidareførast.

RP Rabben gnr. 9/37, planen vidareførast.
RP Rabben gnr. 10/30, 36, 39 – planen vidareførast.
RP Kalvanes gnr 5/1 , planen vidareførast.
RP Kalvanes gnr. 6/17 – planen vidareførast.
RP Salthella hamn og næring. Erstatta av RP Austevoll fiskerihavn.

RP Austevoll fiskerihavn. planen vidareførast.
RP Grasdalsjøen båtlag gnr 68 og 69. – planen vidareførast.
RP Gauksheim , gnr. 70/5 – planen vidareførast.
RP Gauksheim, gnr. 70/9 – planen vidareførast.
RP Gauksheim, gnr. 70/15, 38 – planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP delplan Stolmavågen, gnr. 14/1, 48 – planen vidareførast.
RP Stolmavågen, gnr 16/20 m.fl. planen vidareførast.

RP Gåsneset, gnr. 18/8, 9, 25 m.fl. vidareførast.

RP Stangeland, gnr. 18 – planen vidareførast.
RP Valhammar, gnr. 19/1 – planen vidareførast.
RP Litlakalsøy, gnr. 22/73 – planen vidareførast.
RP Sandtorv, gnr. 31/157 I – planen vidareførast.
RP Sandtorv, gnr. 31/157 II - planen vidareførast.

### 1.8 Trælsøy og småøyane vest for Trælsøy
Området kan eventuelt vurderast i ein eigen kommunedelplan dersom det er aktuelt å bygge ut området. Det er lagt ei omsynssone kring området i påvente av eigen kommunedelplan.

## § 2 Rekkefølgje
*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7. 2, 10,)*

Fellesområder, leike- uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, Jfr. Plan- og bygningslova § 12-7.

### 2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar
Tiltak som nemnd i pbl § 28 *krav til byggetomta og ubygd areal* og § 29 *krav til tiltaket,* kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand.

**2.2 Avkøyrslar/kryss**
Det er krav til utbyggingsrekkefylgje om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. Jfr. Plan- og bygningslova § 12-7.10.

**2.3 Støysoner.**
Støysonekart er lagt inn langs med hovudvegane. Det er markert gule og raude soner basert på data frå Statens vegvesen.

Gul sone: gul sone kan ha mogleg fare for framtidig støy over genseverdier og det skal ved område- og eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging.

Raud sone: Raud sone har påvist eksisterande støy over grenseverdi. Det er i slike soner ikkje tillate med støyfølsom bebyggelse. Utbygging i slik sone må berre skje på vilkår av støyskjerming.

## § 3 Utforming
*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7,1)*

**3.1 Arkitektonisk utforming**
Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg skal plasserast med best mogeleg tilpassing til terrenget, og slik at verdfull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til.

**3.2 Naust**

Naust.

3.2.2. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Naust er bygg for oppbevaring av fiskereidskap og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk. Det kan godkjennast dusj og toalett. Maks storleik på våtrom er 4m2. Bygget kan isolerast. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Naust kan byggast med ei grunnflate på inntil 40 m2 og mønehøgd på 5 m frå golv i 1.høgda. Sløyebenk og vask er tillatt.

3.2.3 Konsentrert naustutbygging. Utbygging i avgrensa område, etter §11-7 nr 1, *bebyggelse og anlegg.* Skal visast som naustområde merka ”N” i plankartet. Det er plankrav til slike områder og tal naust vert teke inn i reguleringsplanen.

I eksisterande naustområde kan det fortettast med inntil 2 naust utan reguleringsplan

# § 4 LOKALISERING
*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7. nr.4 og 6 )*

## 4.1 Spreidd bustadbygging (pbl § 11-11, nr 2)

I LNF-ja område der spreidd bustadbygging er tillate, skal det leggjast til rette for trygge og gode oppvekstvilkår for born, pbl §12-7 nr 4. Det skal ikkje byggast på dyrka mark eller på samanhengande innmarksbelte eller samanhengande skogsområde av hød kvalitet/bonitet.

Innan LNF-område med spreidd bustad pbl § 11-9, nr 5, kan det, berre for eksisterande, lovlege bygningar som ikkje er knytt til landbruk, gjevast løyve til følgjande:

a) Fasadeendring og innvendige arbeid, samt riving, på vilkår av at rivinga ikkje er i konflikt med vern av kulturminne verdiar.
b) Tilbygg og påbygg til bustad der korkje samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m2.

Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. I planperioden kan det byggast det tal bueiningar plankartet opnar for.

Garasjebygg eller uthus kan byggast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknyting til eksisterande bygningar og ikkje over 15 m frå eksisterande bustad.

Uthus skal ikkje vere for å bu i. Det skal vera to parkeringsplassar for bil, eventuelt ein parkeringsplass i tillegg til garasje. Regelen gjeld ikkje for driftsbygningar knytt til landbruket.
Byggjetiltak som i nærmiljøet klart avvik frå eksisterande byggjeskikk er ikkje tillat. Bygningar skal plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk.

I LNF-områder der det kan byggjast bustader, er dette vist på kartet. Omfanget av utbyggjinga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden.

| Nr | LNF-ja område | Tal nye hus |
|---|---|---|
| 1 | Kalve | 6 |
| 2 | Kleppe / Hille / Bakka / Klepsvik | 18 |
| 3 | Skår (Hundvåkøy) | 4 |
| 4 | Økland og Taranger-området | 12 |
| 5 | Melingen / Austevollshella | 12 |
| 6 | Troland | 12 |
| 7 | Haugland – Birkeland området | 18 |
| 7 | Skår (Storebø) | 10 |
| 8 | Bjelland | 6 |
| 9 | Haukanes området | 12 |
| 10 | Bratta og Sandvik | 8 |

| Nr | LNF-ja område | Tal nye hus |
|---|---|---|
| 11 | Otterå | 6 |
| 12 | Husavik og Brekke | 8 |
| 13 | Blænes og Vinnes | 18 |
| 14 | Uglenes og Vik | 8 |
| 15 | Uglenes utmark v/bruvegen | 8 |
| 16 | Vassnes | 6 |
| 17 | Stegen (Kolbeinsvik) | 6 |
| 18 | Hanøymyra og Russemyra | 4 |
| 19 | Heimark | 4 |
| 20 | Naustheller | 4 |
| 21 | Eido | 6 |
| 22 | Rostøy | 6 |
| 23 | Drøna området | 8 |
| 24 | Søre- og nordre Drivenes og Fagerbakke | 18 |
| 25 | Solvoll (Sætre) | 4 |
| 26 | Båtevik/Grasdal | 4 |
| 27 | Kalvenes | 6 |
| 28 | Nordre Selbjørn (Veivåg, Rabben, Tøkje, Steinavik og Salthella | 16 |
| 29 | Valhammar | 4 |
| 30 | Våge og Årland | 10 |
| 31 | Stangeland | 6 |
| 32 | Kvalvåg og Sørvika, Stolmen | 6 |
| | Sum bustader i perioden | 284 |

| NR | LNF-JA OMRÅDE HUS OG FRITIDSHUS | Tal nye hus/fritidshus |
|---|---|---|
| 1 | Lundøy | 8 bustadhus og fritidshus |

| Nr | LNF-ja område | Tal nye hus |
|---|---|---|
| 2 | Litlakalsøy | 8 bustadhus og fritidshus |
| 3 | Møkster | 14 bustadhus og fritidshus |
| 4 | Hevrøy | 8 bustadhus og fritidshus |
| | SUM BUSTADER OG HYTTER I PLANPERIODEN | 38 |

Områder som er å rekna som eksisterande hytteområde der det kan byggjast eit visst tal nye fritidsbustader før krav om reguleringsplan blir gjort gjeldande.
Omfanget av utbygginga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden. Der det i kartet er vist som område for fritidsbustad som utbyggingsområde er det krav om reguleringsplan.

| Nr | LNF-Ja område fritidshus | Tal nye hytter før plankrav blir løyst ut. |
|---|---|---|
| | | |
| 1 | Skårøy | 3 |
| 2 | Krossøy. | 1 |
| 3 | Sandtorv | 8 |
| 4 | Fleskeryggen | 5 |
| 5 | Nordeide | 3 |
| 6 | Blåsternes, sør | 5 |
| 7 | Blåsternes, nord | 3 |
| 8 | Nausthelle r | 2 |
| 9 | Gauksheim | 3 |
| 10 | Båtevik (Selbjørn) | 2 |
| 11 | Austre Bakholmen | 7 |
| | Sum nye fritidsbustader | 42 |

I område for spreidd bustadbygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter. Frådeling kan heller ikkje skje nærare enn 25 meter frå strandlina.

På Møkster, Litlakalsøy, Hevrøy og Lundøy vert det gjeve opning for ei blanding av bustadhus og fritidshus. Omfanget som er vist på plankartet for den enkelte øya gjeld for heile planperioden. Arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova, kan ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.

I område for spreidd hyttebygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.
Utval for plan og byggesak kan godkjenne mellombels bruksendring av fritidsbustader for inntil 5 år av godkjende fritidsbustader etter ei nærare vurdering .

## 4.2 Næring, pbl §11-9.

Formålet er næring, fritids- og turistformål, pbl §11-7 nr 1.
Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep. Omfanget av næringsverksemda skal eventuelt avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jf pbl §11-9 nr 8 og § 12-7 nr 2.
Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø. Passasjen skal vere open for allmennheita.

For alle nybygg skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Nybygg og nye tiltak skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg. Nybygg skal trekkast lengst mogleg bort frå sjø.

## 4.3 Næring, spreidd næring i eksisterande bygningar, pbl §11-11 nr 2.

Formålet er landbruks-, natur- og friluftsformål med spreidd næring, jfr åbl §11-7 nr 5b-
Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelovens næringsomgrep. Der det skal utarbeidast reguleringsplan, sjå under, skal dette avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jfr pbl §11-9 nr 8 og §12-7 nr 2.

Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø og passasjen skal vere open for allmenheita.

Innan planformålet kan det berre byggast på eller gjere nye tiltak som små tiltak på den sida av bygningen som vender bort frå sjøen. Det kan ikkje vere tiltak som endrer inntrykket av bygget. For anna enn små tiltak eller for tiltak mot sjøen eller på sidan av bygningen, skal det utarbeidast reguleringsplan. Alle nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygning og skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg.

## 4.4 Spreidd næring i strandsona.

I einskilde område er det høve til å etablere nye næringstyper i eldre bygg av ulike slag i strandsona. Desse er merkte på plankartet. Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhøyrande aktiviteter på land og sjø, kontorføremål, kafedrift,

mekanisk verksemd og naust/bøteri for yrkesfiskar, lokalmat- produksjon innanfor kjøt, fisk, sjømat, frukt og andre landbruksprodukter. Verksemder som kan påføre nabolaget støy, støv eller anna forureining kan ikkje godkjennast. Utval for plan og byggesak skal handsame og eventuelt godkjenna slike søknader.

Følgjande områder og eigedomar har slike bygg i strandsona, vist til gnr./bnr. også på plankartet:

- Melingsvågen, gnr.36, bnr. 001 og 006.
- Kolbeinshamn, gnr.46, bnr. 003.
- Stolmavågen, gnr.18, bnr.64, gnr.19, bnr.3, 11 og gnr.16, bnr. 22.
- Bakkasund, gnr.27, bnr. 52.
- Horgo, gnr.23, bnr. 74.
- Fagerbakkevåg, gnr.3, bnr.3.
- Vestre Vinnesvåg, gnr.63, bnr.62
- Paraket, gnr.41, bnr.21
- Husavik, gnr. 61, bnr. 31.

Det er viktig å sikre ålmenta si tilgang til strandsona i områder som driv utleigeverksemd innafor naust og fritidsbustader ved sjøkanten.

**Det er ikkje plankrav i desse konkrete eigedomane under dette kap 4.4**

Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til kulturminnelova

## § 5 Byggjeforbod i LNF-område

*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-1)*

**5.1** Spreidd bustadbygging og næringsbygg som ikkje er tilknytta stadbunden næring, er ikkje tillate i landbruks- natur og friluftsområder. Oppføring av nye fritidsbygg og vesentleg utviding av eksisterande fritidsbygg er heller ikkje tillate i desse områda.

**5.2** Det skal ikkje utførast tiltak etter § 20-1 første ledd på dyrka mark eller på samanhengande innmarksbelte eller samanhengande skogsområde av høg kvalitet/bonitet, (pbl § 11-11, nr 2).

## § 6 Bygging i LNF- område

6.1 Naudsynte bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast langs sjøen, dersom bygning /anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande gardstun. Ved plassering og utforming skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og allmenne interesser, jfr § 1-8. Dette gjeld berre for nødvendige landbruksbygg for aktiv drift og som er nødvendig for drifta. Nødvendige landbruksbygg skal vera plasserte i tilknytning til eksisterande gardstun i drift og plasseringa skal vere styrt av driftstilhøva.

## § 7 Kulturminne.

7.1 Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innafor denne kyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.
Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeider er planlagt sett i gang.

Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar blir belasta tiltakshaver.

7.2 Omsynssoner.

Automatisk freda kulturminne. Hufthammar. Omsynssone c. Gravrøys frå jernalder. H-570. jf pbl § 11-8 c.

Automatisk freda kulturminne, Storebø. Omsynssone c. To gravhauger frå jernalder. H-570. jf pbl § 11-8 c.

Automatisk freda kulturminne, Bjånes. Omsynssone c. Steinalderbuplass. Vert avklara i pågåande reguleringsplan.

Automatisk freda kulturminne, Blænes. Eit gravminne med steinring frå jernalder. Omsynssone c. jf pbl § 11-8c.

Freda fyrstasjon, Økshammervik. Omsynssone c. jf pbl § 11-8 c.

Sjøbruksmiljø med regionale kulturminneverdier, Stolmavågen. Omsynssone c. jf pbl § 11-8 c.

Mellombels freding av fiskevær-sjøbruksmiljø, Fagerbakke. Omsynssone d. Sone som er bandlagt etter kultuminnelova, jf pbl § 11-8 d.

## § 8 Luftfart og omsynssone

Høyderestriksjonar/ byggerestriksjonar kring Bergen lufthamn Flesland H-190.
På plankartet er lagt inn høyderestriksjonsområdet som omsynssone.

Innafor omsynssone H190 gjeld dei høyderestriksjonane som er gjeve med koter på restriksjonsplanen / byggerestriksjionskartet for Bergen lufthavn Flesland, Avinors teikning ENBR-P-10 dt 25.04.2007. Høyderestriksjonen utgjør ein horisontal flate på kote 194 m o.h. Innafor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder eller anlegg eller andre innretningar som overstiger den gjevne høyderestriksjonen på kote 194 m o.h.

Alle nye reguleringsplanar innafor omsynssone H190 skal innarbeide høyderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf plan og bygningslova §§ 12-6 og 12-7.
Alternativt må det i nye reguleringsplanar gjevast føresegner med maksimal tillate byggehøgde

på anlegg som ikkje overstig høyderestriksjonane i restriksjonsplanen / byggerestriksjonskartet for Bergen lufthavn Flesland.

# RETNINGSLINER

Desse retningslinene er ei utdjuping av forskriftene til kommuneplanen for Austevoll. Dei gjev uttrykk for korleis kommunen vil tolke forskriftene og skal vere ei rettleiing for dei som skal søkje.

## A - UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN

**Detaljgjeringsgrad i reguleringsplanar.**
Når det gjeld detaljkrav i reguleringsplanar, skal desse takast inn i dei einskilde reguleringsplanane. I detaljplanar kan ein om naudsynt ha med spesialreglar for type vindauge, takstein, panel, mur, betong, tre, farge og andre eksteriørmessige detaljer eller andre forhold.

Avgrensing av planområdet skal gjerast slik at alt areal som direkte vert påverka av eit planlagt tiltak vert med i planen, og at dei aktuelle problemstillingane når det gjeld areal vert løyste. Planen skal ikkje omfatte meir areal enn det som er tenkt bygd ut i den neste tiårsbolken, dersom dette ikkje er naudsynt for å løyse problemstillingar knytta til visse arealer. Kommunen vil kunne krevje at planområdet vert endra ut frå desse kriteria.

Planar skal utformast av fagkunnige og vera i tråd med gjeldande krav og tilrådingar frå Miljøverndepartementet. Med planen skal det følgje ein omtale som gjer greie for dei vurderingane som har ført fram til planforslaget.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på forholdet mellom bygg og uteareal, tilkomst, vatn og avløp og det skal takast omsyn til overordna grønstruktur og kulturhistoriske kvalitetar og verdiar. Planen skal syte for at bygg vert tilpassa landskapet og at det vert teke omsyn til fjernverknad.

I forskrifter som høyrer til reguleringsplanen skal det takast inn krav som sikrar at dei estetiske retningslinene vert gjort gjeldande for planområdet.

Saman med planen skal det leggjast fram ein rammeplan for vatn og avløp.

Kommunen må nøye følgje utviklinga i naustområda, og dersom naudsynt, leggje ned byggjeforbod etter § 13-1 *førebels forbod mot tiltak,* i pbl, i påvente av utarbeiding av reguleringsplan.

For bygningar under 50 $m^2$ kan det gjevast dispensasjon frå plankravet dersom utbyggjar viser at utnyttinga av tomta samla sett er i tråd med føresegnene, og at det nye bygget ikkje gjer seinare planlegging eller utnytting av området vanskeleg.

Det kan ikkje byggjast på areal som har verdi som leike- eller rekreasjonsareal. I detaljplanar for bustadføremål skal det definerast attraktive areal for leikeplassar. Maksimal avstand frå bustad til

leikeplass er 200m. det skal setjast av eit minsteareal på 50 m2 leikeareal pr eining i område for einebustad og 25m2 pr eining i område for konsentrert busetnad. Plassane bør vere solrike og skjerma for sterk vind.

Naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.
Det er høve til å søkje dispensasjon frå føresegnene når det gjeld nauststorleiken for yrkesfiskarar og andre med særlege behov, t.d. fiskeri eller anna næringsverksemd.
Det same gjeld i saker med lokal tilpassing til eks. estetisk omsyn. Slike saker vert vurdert konkret frå sak til sak.
Naust kan omdisponerast til anna næringsbruk etter godkjenning i kommunestyret.
Ordninga krev dispensasjon og godkjenning frå regionale mynde.

På stader med gamle, verna naustmiljøer i Bekkjarvik, Stolmavågen, Litlakalsøy, Hevrøy, Møkster, Kalve, Klepsvik, Bakka, Melingsvågene, Ølnavågen, Sanvdvik/Gardvik, Drønspolen og Kvalvåg, kan arealkravet fråvikast etter søknad for tilpasning til eksisterande kulturmiljø.

**REGULERINGSPLANAR SOM GJELD VIDARE:**
Følgande reguleringsplanar gjeld vidare. Intensjonen med endringar for den einskilde planen er skissert i oversikten under.

Følgjande planar er vurdert av kommunestyret og skal gjelda vidare:
Eit unntak: RP Storebø, Holsundet, vert sett ut av kraft.

RP= reguleringsplan

RP Møkster del av gnr 23 bnr 7,18,20.

RP Kvaløy gnr. 29/10,15, 16, 38 – planen vidareførast.
RP Kalve gnr. 25/10 – planen vidareførast.
RP Spissøy, del av gnr. 27 og 29, planen vidareførast, men kommunen kan vurdera bustader i stadenfor hytter i ein eventuell planendring.

RP Haugavikneset, gnr. 28/1 – planen vidareførast men det vert lagt inn småbåthamn i k-planen.

RP Haugavikneset gnr 28 og 27, diverse bruks nr. – planen vidareførast.
RP Bakka, gnr. 29/1 – planen vidareførast.
RP Bakka, gnr. 29/3 Kvaløy – planen vidareførast.
RP Bakkasund områdeplan. Klagehandsaming. Forslag til fleire naust- og næringsområde, småbåthamn og bustader, vert lagt fram etter klagebehandling.
RP Skår, gnr. 32/4,1 – planen vidareførast.
RP Skår, gnr. 32/1 – planen vidareførast.
RP Skår gnr. 32/102 – planen vidareførast.
RP Barmen gnr. 33/9 – planen vidareførast. Plan under revisjon. Nye næringsføremål.
RP Barmen gnr. 33/10, 11, 22, 29, - planen vidareførast. Plan under revisjon.
RP Haugsnesvågen gnr. 34/1 – planen vidareførast men den kan tilførast nye naustområder.
RP Melingsvågen gnr. 35, bnr. 002. planen vidareførast. Under revisjon.
RP Melingen utmark, gnr. 36/4 – planen vidareførast. Planendring meldt. Omr. med verneverdig naturmangfold sikrast. Ny veg leggast inn til vågen.

RP Makkhamn gnr 36/7, 37/3 m.fl. planen vidareførast, men sjøområde settes til næring, jfr vasscootertracè. Frå Makkhamn kan området egne seg til vassportsenter/næring/turisme.
RP Troland gnr. 35/10, 11. – planen vidareførast.

RP Sørmarka gnr. 37/1, 5 m.fl. – planen vidareførast.
RP Austevollshella gnr. 37, - planen vidareførast bortsett fra der ny plan avgjort av MD erstatter denne. Eit område frå fergeleiet og sørover endrast til næring i strandsona.

RP Austevollshella, gnr. 37/6, 10, 12 m.fl. – planen vidareførast.
RP Austevollshella gnr. 37/7 – planen vidareførast. Plan under revisjon.
RP Tangneset, Torangsvåg ,gnr. 37/56 – planen vidareførast men ytterste område kan regulerast til næring.

RP Tråvik, Torangsvåg, gnr. 37/79 m.fl. – planen vidareførast.
RP Taranger, gnr. 34/2 – planen vidareførast.
RP Storholmen, gnr. 40/3 m.fl. – planen vidareførast men endrast med fleire fritidsbustader og naust på båe sider av vegen.

RP veg Austevollshella – Torangsvåg, - planen vidareførast.
RP Indreholmen sør, gnr. 40, - planen vidareførast men kan utvidast på heile sørsida av holmen til næringsføremål, hamneføremål og småbåthamn.
RP Indreholmen nord, gnr. 40, endring med fortetting av fritidshus. Fritidshus er også godkjend i strandsona i k-planen. Reguleringsplan endrast i tråd med ny kommuneplan. Dette kan gje plass til fleire eininger og kan vurderes i ei planendring.

RP Konelønningen gnr. 41/4 – planen vidareførast men kan endrast jfr innspel fra K Drønen om turisme og nokre få eingar til.
RP Birkeland/Vasseide, gnr. 42 – planen vidareførast.
RP Eidsbøen gnr. 43 I, - planen vidareførast
RP Eidsbøen gnr. 43 II – planen vidareførast.
RP Eidsbøen delplan 2 E43, - planen vidareførast.
RP Selvågen gnr. 43/2 – planen vidareførast. Nye næringsområde etablerast i tråd med ny kommuneplan. (Utviding av eksist.)
RP Arbeidssamvirke – planen vidareførast.

RP Storebø, delplan for sentrum – planen vidareførast men kan endrast gjennom større utnyttingsgrad, meir kombinerte føremål næring/bustad. Sjøområdet er spesielt viktig for utvikling av sentrum – her må sentrumsplanen kunne gje rom for utvikling. Shell-tomten settes til næring/trelastverksemd/butikk/lager.

RP Storebø, Holsundet. Planen oppheves.

RP Gråsidalen – planen vidareførast men politisk er ein innstilt på å kunne endre einebustader til andre typar bygg og halde fast på tal eininger men kanskje meir konsentrert. Også ønskjeleg å regulere inn sentrumsfunksjonar av ulikt slag i planområdet. Plan under revisjon.
RP Nordre Haugland, gnr. 40, bnr. 005. Nyleg godkjend.
RP Knivhaugane – planen vidareførast.
RP Busslomme v ungdomsskulen, - planen vidareførast men kan endrast ved å planlegga veg framfor skulen til hallen for å oppnå betre trafikksikring. Kommunen må ta initiativ til dette.

RP Rostøy gnr. 43/4, 68, 125, - planen vidareførast. Føremål endrast frå bustader til fritidsbustader.
RP Bjånes innmark gnr. 44/7 – planen vidareførast. Føremålsendring frå naust til fleirbruksområde.
RP Hamneplan Storebø, - planen vidareførast men med same kommentar som for sentrumsplanen, sjå over. Føreslege endringer er: meir areal til næring, hamn, bustader. Gjeld også holme i sundet utafor Austevoll fiskeindustri.
RP Bjånesøy, gnr. 44, bnr. 68. del av hamneplanområdet Storebø. Plan under revisjon. Søre holmen i sundet får føremål naust/industrikai på austsida.
RP Storebø, gnr. 43, bnr. 323, del av hamneplanområdet Storebø. Planen vidareførast. Området til Austevoll Trelast får føremål fiskeindustri/lager.

RP Bjånes (Bjånestangen), gnr.44, bnr. 95, 102, 103 m.fl., planen vidareførast og utnyttingsgraden i område for fritidsbustader på 3,4 daa kan endrast frå 15% til 25%. Plan under revisjon. Også endring frå fritidsbustader til bustader aust i feltet.

RP Gang og sykkelveg rv 546, - planen vidareførast.
RP Naustdalen, Bjelland – planen vidareførast. Endring frå naust til fritidsbustader er godkjend i kommuneplanen.
RP Austevoll Havbruksstasjon – planen vidareførast.
RP Nordeide, gnr. 50/1 planen vidareførast, men delar av området ved sjø settes til næring (L.M. Storebø og A Helland m.fl eigedomar).

RP Søreide gnr.51, – planen vidareførast men denne er i endringsprosess.
RP Drønen gnr. 56, - planen vidareførast men området langs sjø settes til næring/ turisme. Tilleggsnæring landbruk.
RP Drønen gnr. 56/11 m.fl. – planen vidareførast.
RP Bjånes gnr. 44/95, 102 m. fl. – planen vidareførast. Plan i endring: nærings- og bustadføremål.
RP Bussesund gnr. 57/34, 2 – planen vidareførast.
RP Bussesund gnr. 57/2 – planen vidareførast.

RP Beinskroken, gnr. 58 – planen vidareførast.
RP Kolbeinsvik, gnr. 58/16, 18, 165 – planen vidareførast.
RP Vik – Vikevåg – planen vidareførast men naustområdet kan utvidast i heile vågen. Gnr 65/87 settast til næring og næring i sjø, kai og utfylling.
RP Kolbeinsvik gnr. 58/3, 5, - planen vidareførast
RP Vinnes gnr. 62/3, 18 – planen vidareførast.
RP Makrellvik – Hillevåg, gnr. 54, bnr. 79 m.fl. planen førast vidare men det vert gjeve rom for fleire naust i ei planendring.

RP Blænes gnr. 63/6 – planen vidareførast. Planen kan endrast i tråd med ny kommuneplan med fritidsbustader i strandsona som vist på kommuneplankartet. Det er rekkefølgjekrav til vegutbetring før vidare utbygging.
RP Uglenes gnr. 65/46, 86 – planen vidareførast.
RP Gauksheim – planen vidareførast.
RP Måsedalen gnr. 1/1-4, planprosess i gang. Planområdet vert teikna inn i k-planen samt ny veg og framtidig utvidingsmoglegheiter.

RP Bekkjarvik gnr 66/8 – planen vidareførast.
RP Bekkjarvik gnr 67/1 – planen vidareførast.
RP Bekkjarvik gnr. 67/1-46, m.fl – planen vidareførast men KST ønskjer bustadområde i tråd med innspel. Det er også krav om fortetting for å sikre framtidig sentrumsutvikling av Bekkjarvik.

RP Selbjørn gnr. 3/12, 15, 66, 78, 79, - planen vidareførast.
RP Djupevåg gnr. 11/2, 18 - planen vidareførast.
RP Veivåg gnr. 6/3 - planen vidareførast etter nyleg endring.
RP Tøkje. Vil inngå i storplanen som er i prosess, men opprettholdes som næring. Endre inngang til småbåthamna, og finne plass to nye bustader.
RP Rabben gnr. 9/1 – planen vidareførast. Blir ein del av storplanen for hamnen. Endring vil skje med meir areal til næring av ulike slag på holmen samt molo. Vindskjerm skal bestå mot nord.

RP Rabben gnr. 9/37, planen er i prosess med endringer, vidareføring deretter.
RP Rabben gnr. 10/30, 36, 39 – planen vidareførast.
RP Kalvanes gnr 5/1 , ein del naust vert gjort om til næringsføremål. Vidareførast.
RP Kalvanes gnr. 6/17 – planen vidareførast. Endring frå bustader til fritidsbustader.
RP Salthella hamn og næring. Må sjåast i samanheng med storplanen for hamnen. Meir areal til næring. Endring må inn for Eco Subsea og naustområder sør for moloene justerast.

RP Salthella gnr 13/2. planforslaget vert stogga. Området settast av til næringsføremål.
RP Grasdalsjøen båtlag gnr 68 og 69. – planen vidareførast.
RP Gauksheim , gnr. 70/5 – planen vidareførast.
RP Gauksheim, gnr. 70/9 – planen vidareførast etter endring i 2011.
RP Gauksheim, gnr. 70/15, 38 – planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP delplan Stolmavågen, gnr. 14/1, 48 – planen vidareførast.
RP Stolmavågen, gnr 16/20 m.fl. fleire naust vert sett til næring, planen vidareførast men kan endrast.

RP Gåsneset, gnr. 18/8, 9, 25 m.fl. vidareførast men vert endra i tråd med tidlegare utkast med meir areal til næring og småbåthamn.

RP Stangeland, gnr. 18 – planen vidareførast.
RP Valhammar, gnr. 19/1 – planen vidareførast.
RP Litlakalsøy, gnr. 22/73 – planen vidareførast.
RP Sandtorv, gnr. 31/157 I – planen vidareførast.
RP Sandtorv, gnr. 31/157 II - planen vidareførast og omr for fritidsbustader utvidast mot SF-området.

## B - KRITERIUM FOR BYGGING I LNF-OMRÅDE FOR SPREIDD UTBYGGING

I LNF-område for spreidd utbygging kan det byggjast bustader med tilhøyrande anlegg. For byggjing i desse områda gjeld retningslinene for estetisk utforming, jfr. pbl § 29-2 og § 3.1 i føresegner til kommuneplanen.

Nye tomter skal så langt råd er skiljast ut slik at dei saman med eksisterande bustader byggjer opp under grendene.

Det skal så langt som råd er nyttast eksisterande avkøyrsler. Avkøyrsler frå riks- eller fylkesveg skal vere godkjend av Statens vegvesen.

I LNF-område spreidd næring med nye tiltak og i eksisterande bygningar skal det vere varig og reell næringsverksemd på staden. Det kan ikkje påreknast å endre planføremålet til anna som kan vere meir privatiserande for området.

Spreidd bustadbygging kan utførast på følgjande vilkår:

- Samtykke frå landbruksstyresmaktene

- Tiltak i slike soner skal ikkje gjennomførast dersom dei skiplar viktige kulturlandskapsomsyn.

- Det skal ikkje gjevast løyve til frådeling eller bygging som aukar trafikken gjennom gardstun.

- Tekniske anlegg der vatn og avløp skal løyst etter forskriftene.

- Tilkomst/avkøyrsle kan skje på ein forsvarleg måte ut ifrå trafikktryggleik og når turvande godkjenning ligg føre frå vegkontoret.

- Utbygginga ikkje er i konflikt med almenne natur- og friluftsinteresser.

- Det skal takast omsyn til natur og kulturlandskap, kulturminne, landskap- og terrengkvalitetar.

- Kulturminne kan vere steingarder, vassrenner, ein steinkjellar, steinbuer og anna byggverk. Andre kvaliteter må vurderast i kvart tilfelle.

- Alle tiltak nærare enn 50 meter frå kjende, automatisk freda kulturminne krev godkjenning av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

## C – OMSYNSSONER

Omsynssone snøskred.
Vest for Raudholmane på Selbjørn er det påvist mogleg snøskredområde. Område er vist på kartet. H-3|10.

Omsynssone trafo og høgspentkabel.
Det er lagt omsynssone kring trafo og høgspentkabel inn til kommunen. H-190.

Omsynssone kulturminne, Hufthammar.
Automatisk freda kulturminne. Omsynssone c. Gravrøys frå jernalder. H-570. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak.

Omsynssone kulturminne, Storebø.
Automatisk freda kulturminne. Omsynssone c. To gravhauger frå jernalder. H-570. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminner vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. Ved reguleringsplan skal omsynet til freda kulturminner vektleggast.

Omsynssone kulturminne, Blænes.
Automatisk freda kulturminne. Eit gravminne med steinring frå jernalder. H-570. Omsynssone c. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Omsynssone c, Økshammarvik.
Freda fyrstasjon. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570 og H-730.

Omsynssone c, Stolmavågen.
Sjøbruksmiljø med regionale kulturminneverdier. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Omsynssone d, Fagerbakke.
Mellombels freding av fiskevær-sjøbruksmiljø, Fagerbakke. Omsynssone c. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Kulturminner og kulturmiljø som er freda etter kultuminnelova eller der fredingssak er starta opp, bør i utgangspunktet gjerast synleg på kommuneplannivå med omsynssone d). I enkelte tilfeller der ein ser at denne fredningsprosessen så vidt er starta opp eller vil ta lang tid, bør ein heller bruke omsynssone c.

## D - ESTETISK UTFORMING

**Bakgrunn**
Austevoll har ein verdfull bygningskultur og eit kulturlandskap som er skapt gjennom generasjonar. For vidare utbygging i kommunen er det denne arven som er grunnlaget ein skal byggje vidare på. Dette vil ikkje seie at nye bygningar og anlegg skal vere kopiar av tidlegare byggjestilartar, men framstå som bygd i vår tid med sin arkitektoniske eigenverdi.

Dette stiller krav til omtanke i utforminga av nye bygg og anlegg. Ved behandling av søknader om byggjeløve vil kommunen leggje til grunn at det nye som vert bygd skal vere tilskot til kulturarven.

**Landskap og terreng**
Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei utforming og plassering som er tilpassa landskapet.

Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygningar og anlegg skal så langt råd er ikkje bryte horisonten og vise silhuett frå viktige synsvinklar.

Dersom nye bygningar og anlegg, på grunn av form, storleik eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka.

Vegar og andre tekniske inngrep skal gjerast så skånsamt som råd er. Vegar skal ikkje byggjast breiare eller med ein stivare kurvatur enn det som er naudsynt for den trafikken den skal ta. Inngrep i terrenget skal gjerast så skånsamt som mogeleg. Ved inngrep skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Inngrep skal verte tilplanta med vegetasjon som er naturleg i området.

#### UTFORMING AV BYGNINGAR OG ANLEGG

Nye bygningar og anlegg skal utformast slik at desse innbyrdes og saman med eksisterande bygg og anlegg skapar ein ny heilskap. Alle bygningar, også sekundære bygg som uthus og garasjar skal inngå i denne heilskapen.

Når nytt areal vert teke i bruk skal bygningar og anlegg utformast og plasserast slik at det vert ei best mogeleg utnytting av arealet, og at tilgrensande areal også kan utnyttast på ein optimal måte.

Kulturhistoriske element, både fornminne og nyare tids kulturminne skal takast omsyn til ved utbyggingar. Ved påbyggingar og ombyggingar skal eksisterande byggjestil takast omsyn til.

#### UTBYGGING I TETTSTADER OG SENTRALE OMRÅDE

Ved utbygging i tettstader og sentrale område skal den samla arealutnyttinga byggje på ein overordna analyse av historiske element, eksisterande strukturar og mogelege utviklingstrekk for området. Dette gjeld og i området der det er gjeldande reguleringsplan som ikkje er oppdatert, eller det er fleire planar med ulik alder og kvalitet. Analysen kan gjerast som eit eige dokument eller dei viktigaste elementa kan takast inn i planar, søknader eller saksutgreiingar.

Ein føreset at universell utforming vert lagt til grunn i utbyggingsområder.

## E – FISKERI OG AKVAKULTUR

Planlegging av av kystsona må ikkje koma i konflikt med statens rettar knytt til fiskerihamnane i kommunen. Dette gjeld både sjølve molo- og kaianlegga, samt areal avstått til almenningar og fiskeriformål i dei enkelte hamnane. Desse areala må kunne nyttast i samsvar med intensjonane med hamnane, fiskeri og allmenne formål. Det er viktig at intensjonane i hamneanlegga vert ivaretatt i kommuneplanen, særleg der ein legg opp til detaljplanlegging.

### Akvakultur og farleier

Oppdrettsanlegg for langt inn i skipsleia representerer ei viss fare for eventuelle samanstøyt mellom fartøy og oppdrettsanlegg. Slike vurderingar må leggjast til grunn når det gjeld lokalisering av oppdrettsanlegg inn mot skipslei.

Kystverket kan gje rettleiing til aktuelle søkjarar før eventuell søknad vert fremja.

### Fiske- og ferdselsforbud

Det er forbudt å drive fiske nærmere anlegget enn 100 meter og å ferdes nærmere enn 20 Meter frå akvakulturområde. Avstanden måles fra en rett linje trukket mellom anleggets faktiske ytterpunkt i overflaten.

Fiskeri
Det er viktig at det ikkje vert sete i verk tiltak som kan kome i konflikt med utøving av fiske i desse områda. Fortøyingssystem, leidningar, røyr og kablar kan representere konflikt med fiske. Gyteområda er viktige marine ressursområde som kan påverkast negativt av tiltak som t.d. masseutfylling, mudringsmassar og liknande.

## F – Vegar

Føreslegne nye vegtraseer og vegomleggingar på RV 546 og FV 154 i området Storebø – Søreide – Bjelland, ny vegtracè til Kolbeinsvik, veg over Bjelland (tunnel) og ein lokal vegomlegging ved Torangsvågen på Hundvåkøy er alle førebels illustrasjonar utan juridisk binding.

Ved planlegging av utbyggingsområder skal søkjar og tiltakshavar verta pålagt å byggje gang- og sykkelvegar i samband med aktuell utbygging.
Dette vil og kome inn som krav ved utarbeiding av reguleringsplanar.
Landbruksveg er unnateke frå søknadsplikta etter pbl § 20-4. Er tiltaket i strid med plan vert det krevd søknad om dispensasjon.

## G – Tiltak innafor øvingsområder for Forsvaret

Innafor områder gjeve som skyte- og øveringsområde i sjøen for Forsvaret, skal det for alle einskilde tiltak søkjast kommunen, der søknaden sendast Forsvaret ved Forsvarsbygg eiendom til uttale.
Fiskeri er å rekne som ambulerande verksemd, og fiske innafor sjøområda med omsynssone etter § 11-8 a, kan gå føre seg som tidlegare utan særskild søknad til Forsvaret.

## H - Samferdsel.

Den til einkvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrsler må leggast til grunn i all planlegging av omsyn til trafikktryggleik.

Nye bustadeininger i område for LNF-spreidd bør nytte eksisterande avkøyrsler for å unngå trafikkfare.

Det bør vera 2 parkeringsplassar pr bustadeining for tiltak som ligg i tilknyting til fylkesvegnettet av omsyn til trafikktryggleik.

## I - Stolmen landskapspark

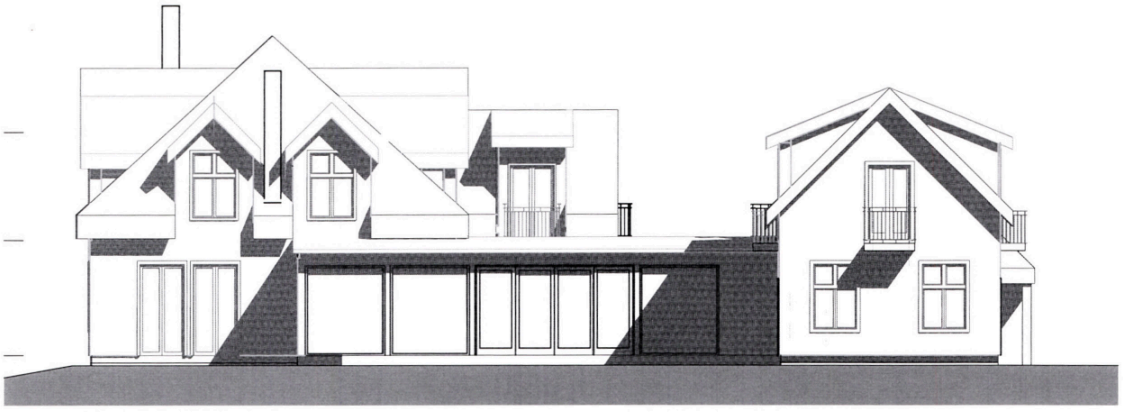
Heile øya Stolmen er definert som Landskapspark. Landskapsparkane har som sitt viktigaste mål å utvikle næring knytt til kultur- og naturlandskap. Eit aktivt næringsliv er ei viktig grunnlag for attraktive bygder. Gardsbasert turisme er ei viktig satsing for dei fleste parkane.

Driftsbygningar tilhøyrande landbrukseigedomar og sjøbruk, naust og andre bygg i strandsona kan ved søknad til utval for plan og bygg, gjevast løyve til å etablera ny næring i bygga.

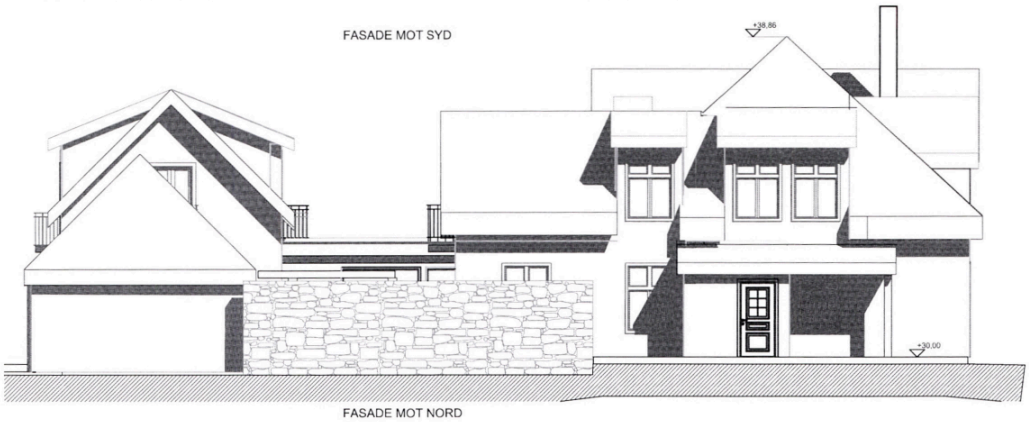
Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhøyrande aktiviteter på land og sjø, kontorføremål, kafedrift, mekanisk verksemd og naust/bøteri for yrkesfiskar, lokalmat- produksjon innanfor kjøt, fisk, sjømat, frukt og andre landbruksprodukter.

STOREBØ, 17. JUNI 2013

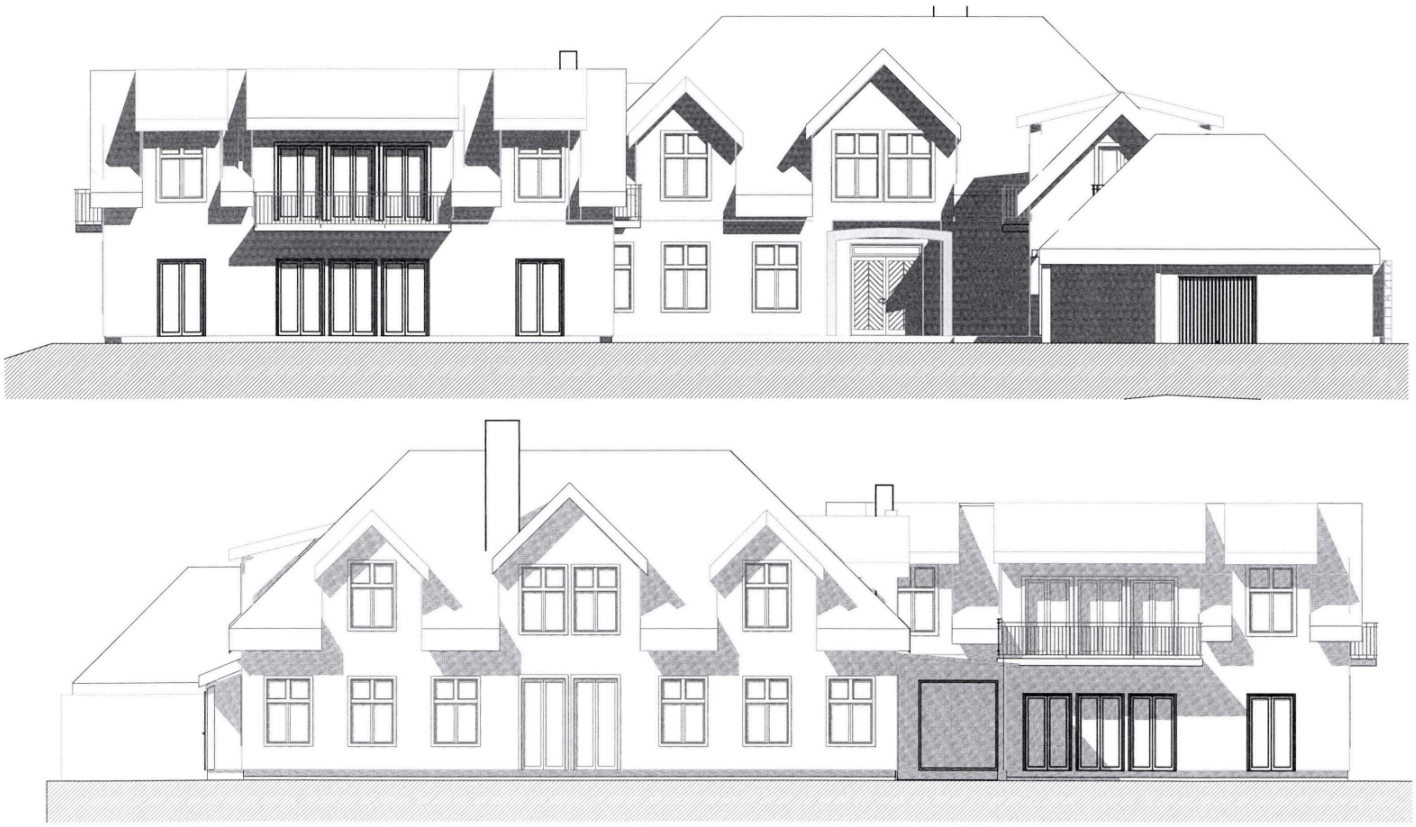
1430 Villa for Khandan Bergsetter design\DWG\GJEM.pln



FASADE MOT SYD



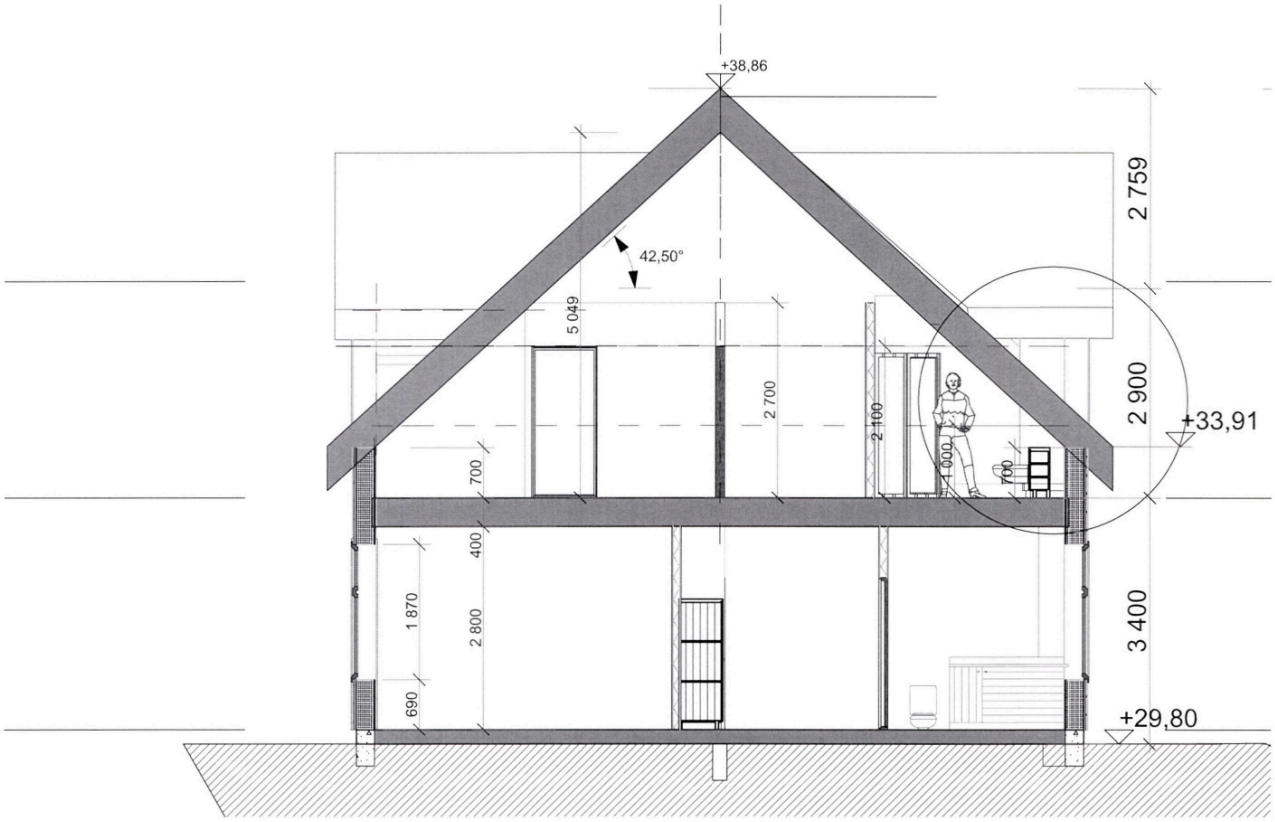

FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

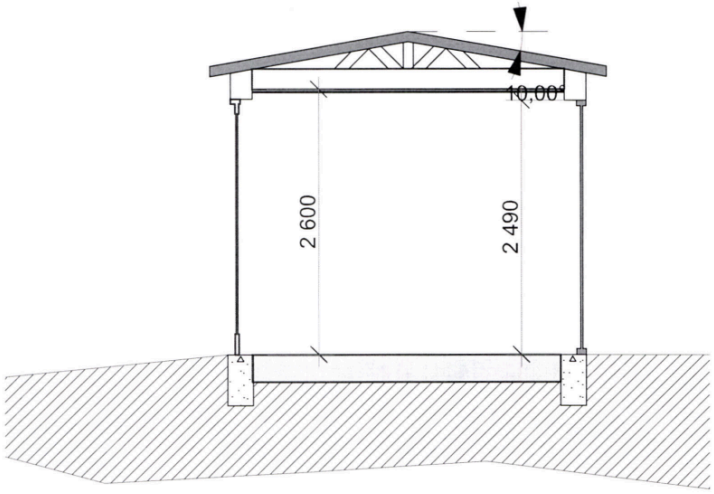
Villa Christiane
Torunn Økland

FASADER -1 MÅL 1:100
DATO: 06.10.09



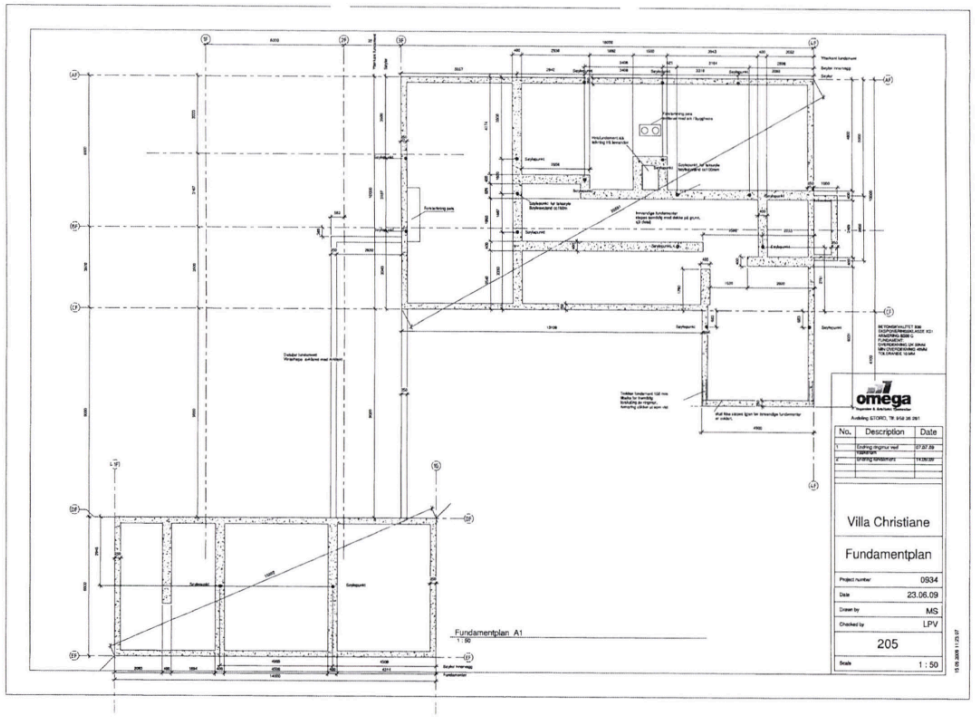

Villa Christiane
Torunn Økland

Tverrsnitt hovedbygg mål 1:50 dato: 06-11-09




Villa Christiane
Torunn Økland

TVERRSNITT VINTERHAGE MÅL 1:50
LØSNING MED SALTAK ELLER VALMET TAK
TAKVINKEL 10GR.



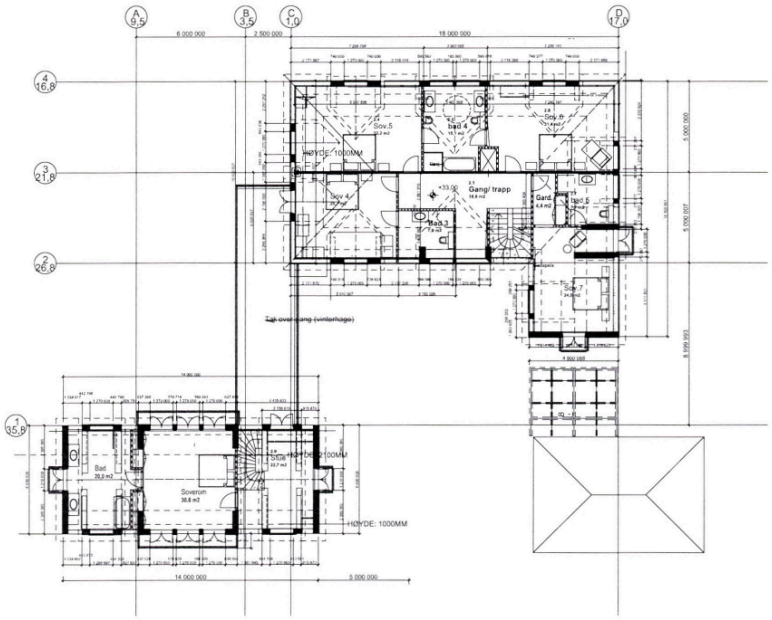

omega

| No. | Description | Date |
|---|---|---|
| 1 | Endring dreiing mot | 27.07.09 |
| 2 | Endring fundamenter | 14.09.09 |

Villa Christiane

Fundamentplan

| | |
|---|---|
| Project number | 0934 |
| Date | 23.06.09 |
| Drawn by | MS |
| Checked by | LPV |
| | 205 |
| Scale | 1 : 50 |




| | Rom 1. Etg | | Rom 2. Etg | | Soverom 1. Etg | | Soverom 2. Etg | | Garderobe | | Vinterhage | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA | BRA |
| | 49,2 | 29,8 | 31,2 | | 31,8 | | 30,8 | | 12,1 | 1,5 | 99,7 | 19,9 |
| | 3% | | 29,2 | | 27,5 | 9% | 30,8 | | | | | |
| | 32,5 | | 31,2 | | 28,5 | | 12,7 | | | | | |
| | 5,4 | | 28,6 | | | | | | | | | |
| | 7 | | 7,6 | | | | | | | | | |
| | 31 | | 31,4 | | | | | | | | | |
| | 28 | | 6,6 | | | | | | | | | |
| | | | 28,1 | | | | | | | | | |
| Sum | 176 | 29,8 | 181,1 | 0 | 76,2 | 9% | 74,3 | 0 | 12,1 | 1,5 | 99,7 | 19,9 |

| | | |
|---|---|---|
| Regnvegt | Sum BRA | 181 |
| Kunstig arealeg. | Sum BRA | 181 |
| Uteoppholdsareal | Sum BRA | 59,7 |
| Grønnstruktur | Sum BRA | 52,1 |
| Parkering | Antall | 3b |

| | |
|---|---|
| Tegningsnr | A20-2 |
| Tegningsbetegnelse | Plan 2. Etasje |

Arkitektkontoret
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Byggemelding

omega areal

Tiltakshaver

Torunn Økland
Villa Christiane
Austevoll kommune

28.11.2017

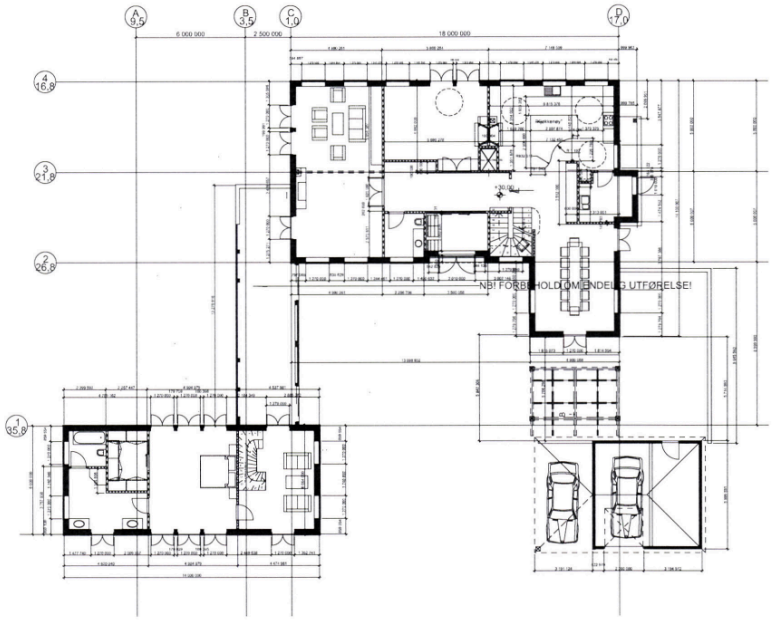
1:100

3348

B56062

A20-2

Plan 2. Etasje




| | |
|---|---|
| Tegningsnr | Revisjon nr |
| A20-1 | |
| Tegningsnavn | |
| Plan 1. Etasje | |

N

| | | |
|---|---|---|
| Prosjekterende/Ansvarlig tiltakshaver | | |
| ● ARK - | Arkitektkontoret | |
| ○ RIB - | Rådg. ing. Bygg | |
| ○ RIE - | Rådg. ing. Elektro | |
| ○ RIV - | Rådg. ing. VVS | |

Fase: **Byggemelding**

omega areal

Tiltakshaver: **Tiltakshaver**

Prosjekt: **Torunn Økland**
**Villa Christiane**
**Austevoll kommune**

Dato: 28.11.2017
Målestokk: 1:100

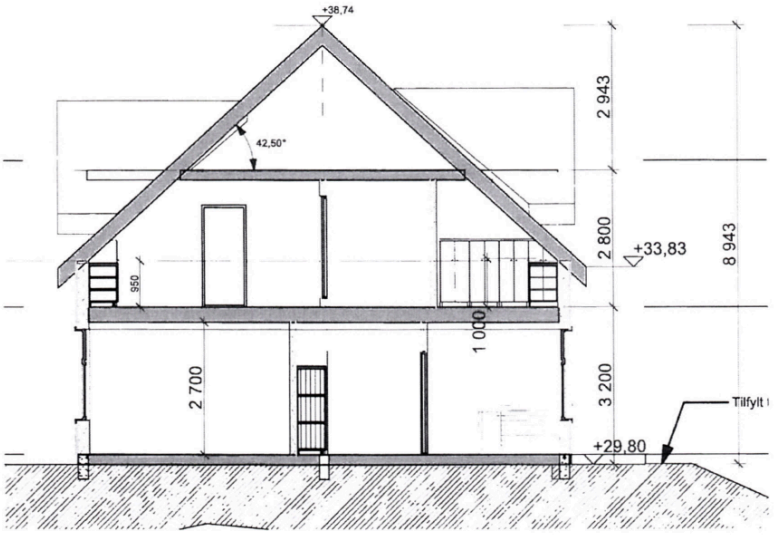
Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: 33/48

Prosjektnr.: B56062

Tegningsnr.: A20-1

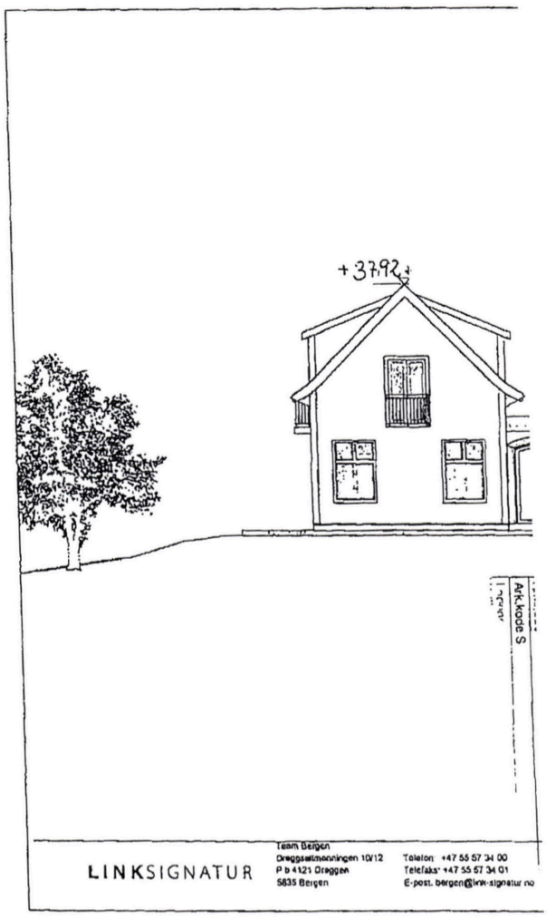
Tegningsnavn: Plan 1. Etasje

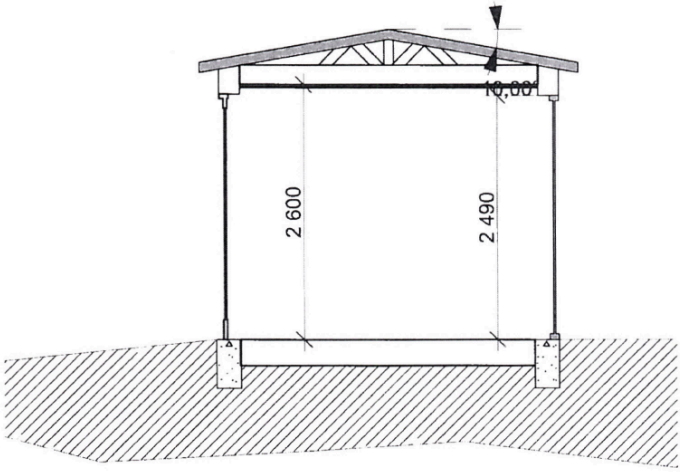
| | | |




Villa Christiane
Torunn Økland

Mål 1:100 dato : 28.05.2009

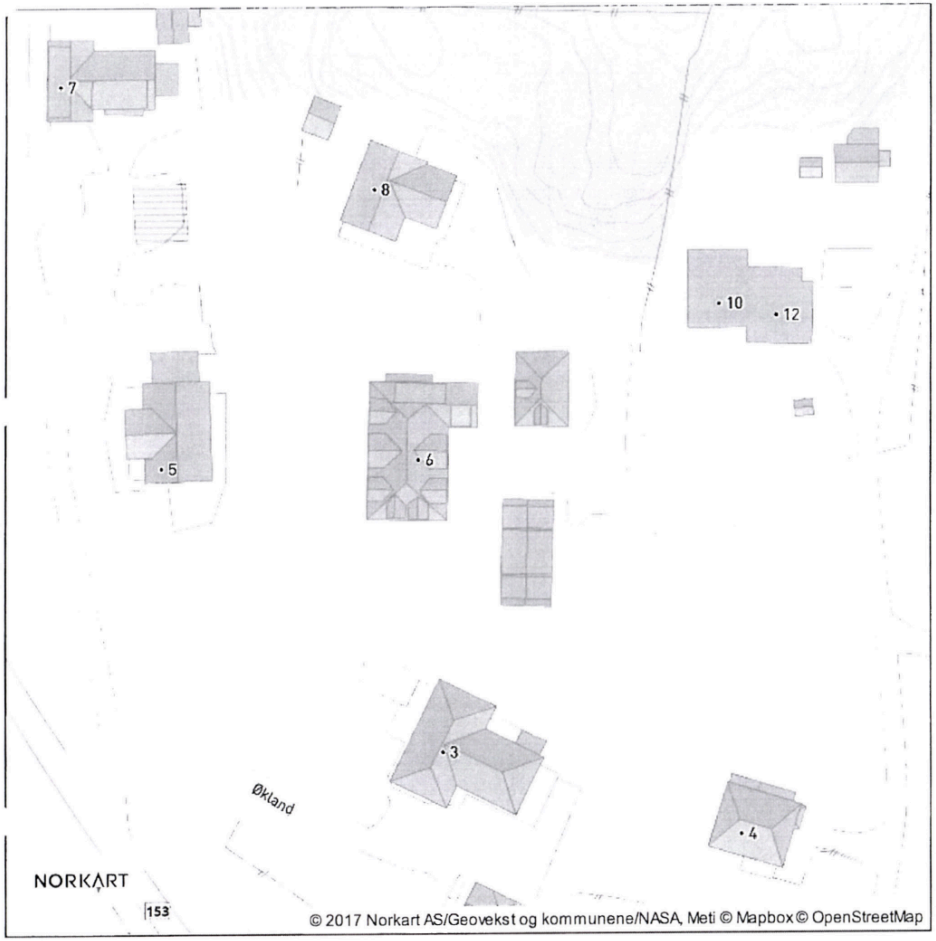

+37.92
Ark.kode S
LINKSIGNATUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@link-signatur.no




Villa Christiane
Torunn Økland

TVERRSNITT VINTERHAGE MÅL 1:50
LØSNING MED SALTAK ELLER VALMET TAK
TAKVINKEL 10GR.

# Austevoll kommune

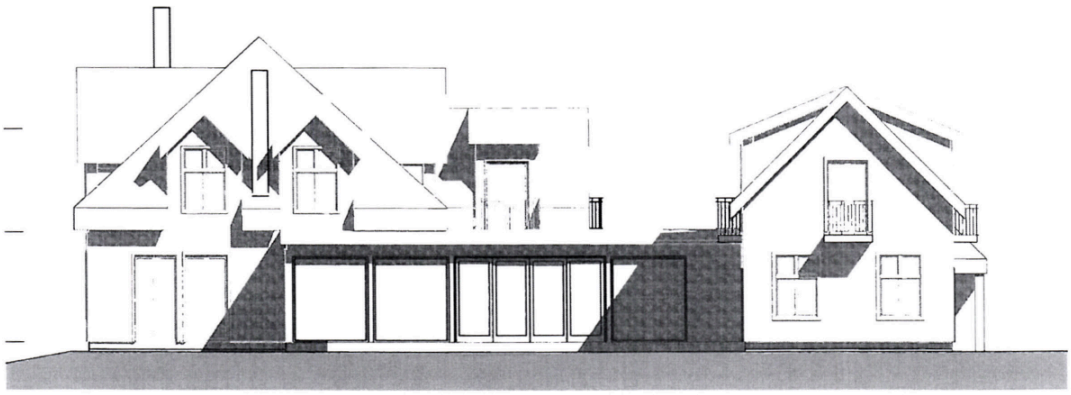




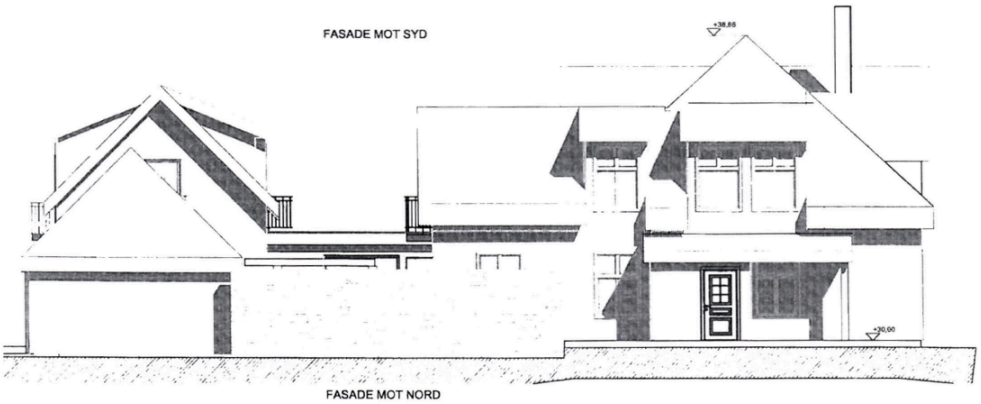
FASADE MOT VEST

Villa Christiane
Torunn Økland

FASADER -1 MÅL 1:100
DATO: 06.10.09



FASADE MOT SYD




FASADE MOT NORD

Austevoll kommune

Nagla AS
Porsdalen

5392 STOREBØ

| Vår ref. | Arkivkode | Dykkar ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| 17/1495- 2018011449/14330 | 17/1495 | | 08.10.2018 |

**Gnr. 33 bnr. 0048 Økland. Løyve til oppføring av ny større einebustad med anneks og garasje**

**Administrativt vedtak. Saknr: 325/18**

| | |
|---|---|
| **Saksreferanse** | 17/1495 |
| **Gnr./bnr.** | 33 / 0048 |
| **Adresse/sted** | Tarangsvegen 6, 5384 TORANGSVÅG |
| **Tiltakshavar** | Torunn Bothilde Økland |
| **Ansvarleg søkjar** | Nagla AS |
| **Søknadstype** | Søknad om eit-trinn løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3. |

**VEDTAK:**
**Rådmannen har vurdert søknad om utslepp frå større bustad, motteke 01.12.17 frå gnr. 33, bnr. 48 Økland. Rådmannen godkjenner avløpsordning og utslepp i medhald av lokal føresegn utslepp for mindre avløpsanlegg, jf. §§ 1, 3 og 7, jf. pbl. §§ 20-1 og 27-2, jf. vilkår til innmåling av VA-leidninger, etc. ved ferdigattest.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3 blir det gjeve løyve til tiltak i eit-trinn for oppføring av ny større einebustad med anneks og garasje på følgande vilkår/merknader:**

1. Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter skal følgast i tiltaket.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan innsendt med søknad datert 01.12.2017, jf. pbl. § 29-4 og SAK10 § 6-3. Kommunen har iht. Byggesaksforskrifta § 6-3 (SAK10) vurdert tolegrense for plassering av tiltak i terreng iht. høgde og plassering; maks avvik iht. plassering i terrenget vert i denne saka sett til +/- 0,5 meter og maks avvik iht. høgde vert sett til + 0,0 / - 1,0 meter (godkjend maks høgde kan ikkje avvikast). Avstand til nabogrense eller andre regulerte juridiske byggegrenser skal ikkje verta råka.
3. Tiltaket skal ha nytt privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i denne saka, og avløpsanlegget skal utførast som synt i utsleppsøknad/VA-kart frå Austevoll Rør AS.

4. Tiltaket vert godkjend for maksimalt 1 bueining. Det føreligg etter kommunens vurdering ikkje godkjenning for bruk av privat veg for meir enn ein eining (her for bustad som brant ned). Det føreligg ikkje dokumentasjon for auka bruk av privat veg i saka.
5. Anneks vert ikkje godkjend for sovande personar, berre for personopphald på dag- og kveldstid. Det er ikkje godkjend areal for soverom i annekset.
6. Kommunen legg til grunn at utomhusanlegg skal utførast som godkjend i tidligare byggesak for større einebustad på eigedomen (med jacuzzi og grøntareal), jf. sak PLA 0025/08. Ved vesentlege endringar frå tidligare, skal ny teikning sendast kommunen for vurdering/godkjenning. Større endringar kan kreve endringssøknad.

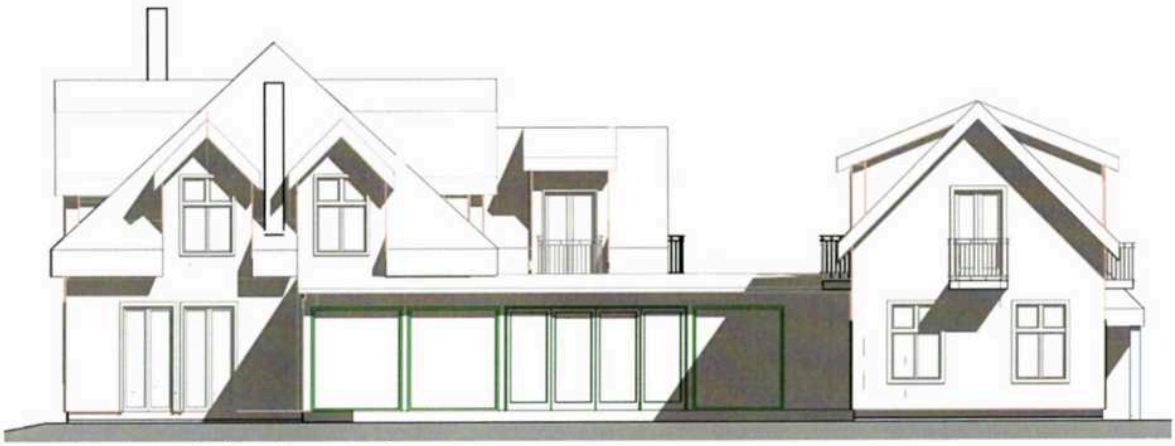
**Vilkår/merknadar til søknad om ferdigattest:**

1. Faktisk plassering av tiltaket inkl. infrastruktur for veg/parkering, avløpsanlegg, vass- og avløpsleidningar må vere målt inn inklusive kotehøgde på byggverk sitt høgaste og lågaste punkt. Koordinatar/plassering av tiltaket på situasjonskart skal sendast kommunen i pdf- og sosi-format (EUREF 89, sone 32) før/ved søknad om ferdigattest.
2. Det må sendast inn fotodokumentasjon av alle 3 stuer i anneks. Det skal ikkje vera montert kjøkken eller etablert sovemoglegheit, då dette utløysa krav som for eigen bueining. Stove med kjøkken kan nyttast som soverom og er då per definsjon å sjå på som ein eigen bueining, jf. SAK10 § 2-2.

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av ny større einebustad med anneks og garasje med bruksareal 558 $m^2$ og bygd areal (BYA) ca. 427 $m^2$. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,5 % BYA.

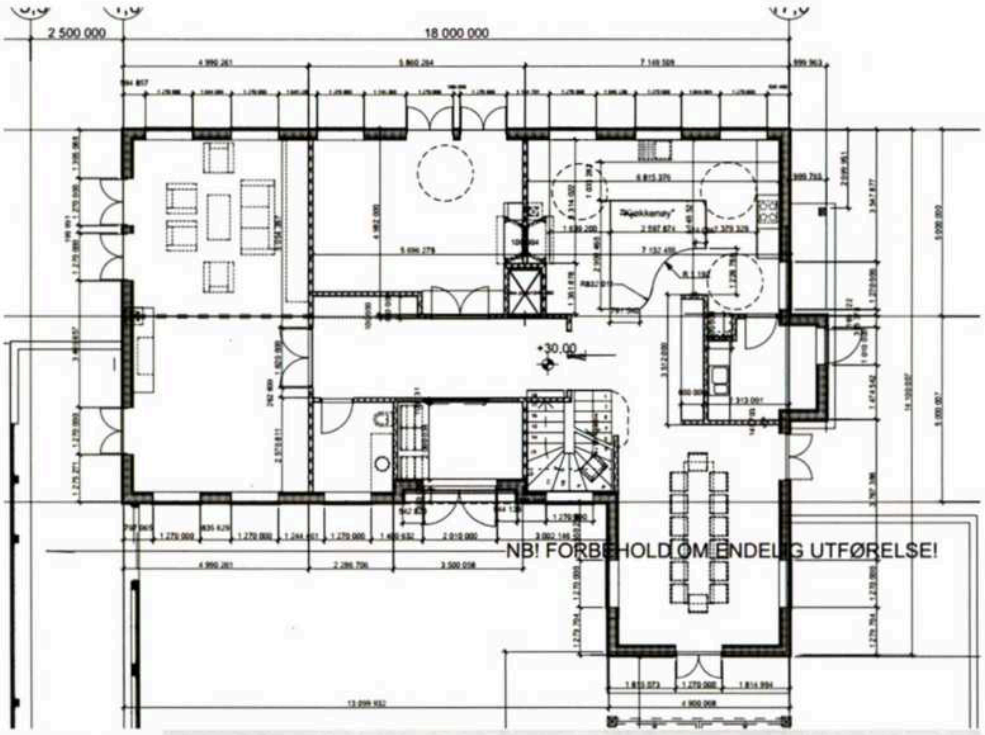
Søknaden omfattar mindre vesentleg grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.



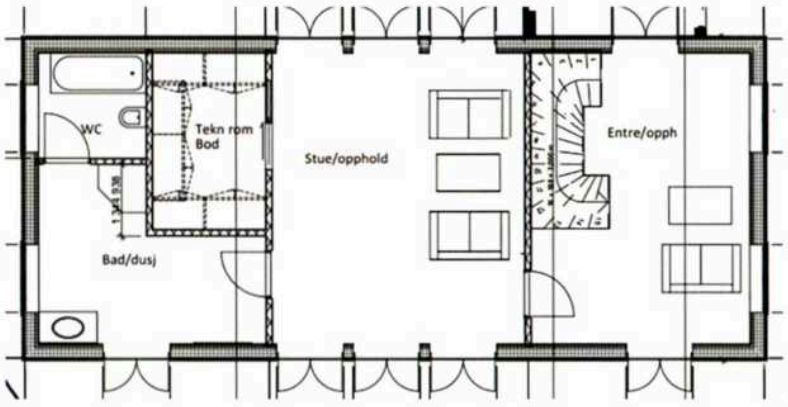
*Bustad med anneks (fasade mot sør)*



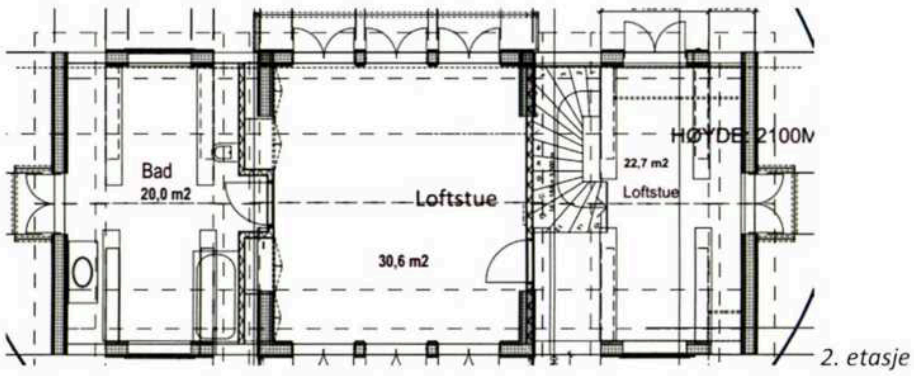

*Bustad med anneks (fasade mot vest)*




*Planteikning 1. etasje bustad*




*1. etasje*




*Planteikningar anneks (supplert søknad den 24.09.2018 basert på kommunens vurdering av private rettar iht. eigen bueining, jf. SAK10 § 2-2 og utsendt mangelbrev i saka)*

Det vert elles vist til søknad motteken 01.12.2017.
Søknad var komplett ved oversending av manglar den 24.09.2018.

**Tiltaksklasse/ansvarlege føretak**
Kommunen legg søkar/prosjekterande/utførande si vurdering av tiltaksklasse til grunn, jf. SAK10 § 9-4 og vedlagt gjennomføringsplan. Kommunen har sjekka at alle tiltaksklassar er belagt med ansvar i rett tiltaksklasse, jf. pbl. § 21-4 2. avsnitt.

Ansvarleg søkar skal ha underskrivne ansvarsrettar i eige system iht. eventuelt dokumenttilsyn frå kommunen.

**Sakshandsamingsfrist og gyldigheit av gjeve løyve**
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkar ved brev/e-post hhv. den 10.05.2018 og 12.09.2018. Dokumentasjon vart motteken ved brev/e-post frå ansvarleg søkar den 11.05.2018 og 24.09.2018. Fristen var 23.02.2018.

Grunna nabomerknad i saka er det 12 vekers sakshandsamingstid. Frå motteken søknad til det vert meldt frå om vesentlege mangler i søknad frå kommunen gjekk det 23 veker. Sakshandsamingsfrista vert då vurdert brote med meir enn 4 veker som igjen gjev komplett fritak frå byggesaksgebyr etter SAK10 § 7-6.

Dersom arbeidet ikkje vert igongsett innan 3 år, eller det er opphald i arbeidet i meir enn 2 år, fell løyve bort, jf. pbl. § 21-9.

Igangsetting av tiltak før klagefristen på 3 veker er gått ut, skjer på eigen risiko.

**Planstatus**
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd bustad.



*Utdrag gjeldande plan; synar LNF-spreidd bustadområde (lys grønt). Grensa mot LNF (grønt) og bustadsområde (gult).*

**Dispensasjon/fråvik tekniske krav etter pbl. § 31-2**
Tiltaket krev ikkje dispensasjon. Tiltaket er opplyst å vera i samsvar med gjeldande plan, lov og forskrift.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav for eksisterande byggverk etter pbl. § 31-2. Tiltaket godkjennast etter tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt, her TEK97 4. utgåve, jf. vurderingar på slutten av dette vedtaket.

**Uttale frå anna styresmakt**
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad ikkje krev uttale basert på tiltakets art og plassering.

Område ligg som LNF-spreidd bustad og jordlova er difor relevant/gyldig. Rådmannen har vurdert krav i jordlova § 9, og basert på at eigedommen ligg som bygd areal i gardskartet, er det ikkje funnet naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 i denne konkrete saka.

**Nabovarsel**
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 34/3 ved brev av 17.11.2017 (hovudmoment/klagepunkt er gjengjeve under):

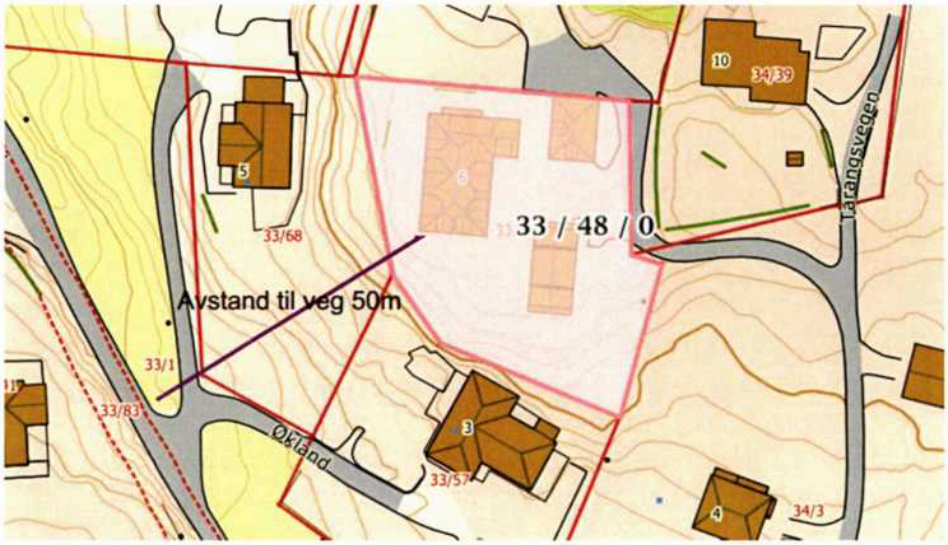
1. Byggesaka må resetjast og det må krevast utføring etter dagens tekniske krav (TEK17), kommunen har mynde til å kreva bygg revet.
2. Øydelagt veg/dekke på anna manns eigedom må utbetrast frå førre byggesak på eigedomen.
3. Bygget er tenkt nytta til noko anna enn det er akseptert vegrett for. I salsannonse på www.finn.no opererast det med to bueiningar.
4. Manglar planteikning av 2. etasje i nabovarsling. Mangelfullt underlag for nabovurdering.

Tiltakshavar/søkar har kommentert nabomerknad ved brev datert 07.06.2018 og 01.06.2018. Tiltakshavar/søkar opplyser at:

1. Kommunen har ikkje grunn til å kreva riving av bygg, jf. pbl. § 21-9 og byggesøknad er omsøkt etter dagens krav i lov/forskrift for eksisterande byggverk.
2. Eventuelle skader på veg vil bli utbetra før søknad om ferdigattest.
3. Søknaden gjeld 1 bustadseining.
4. Nabovarsling er utført i tråd med byggesaksforskrift § 5-2.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.11.2017 (råbygg er etablert/bygget som synt på situasjonsplan iht. tidligare utgått byggesak). På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter (gjeld garasje). Bustad og anneks til bustad ligg minst 4 meter frå nabogrensa.




*Utdrag situasjonskart frå søknad.*

Tiltaket, unnateke garasjebygg, har en avstand på minst 4 meter og byggets halve høgde frå nabogrensa, jf. pbl. § 29-4.

Tiltaket ligg enten minst 8 meter frå nærliggande byggverk eller er prosjektert og utført etter gjeldande krav i TEK97, 4. utgåve.

Det er søkt om topp golv på kote + og mønehøgde på kote + 38,90 .

Avstand til offentleg vegmidte er opplyst å vere noko over 50 meter.

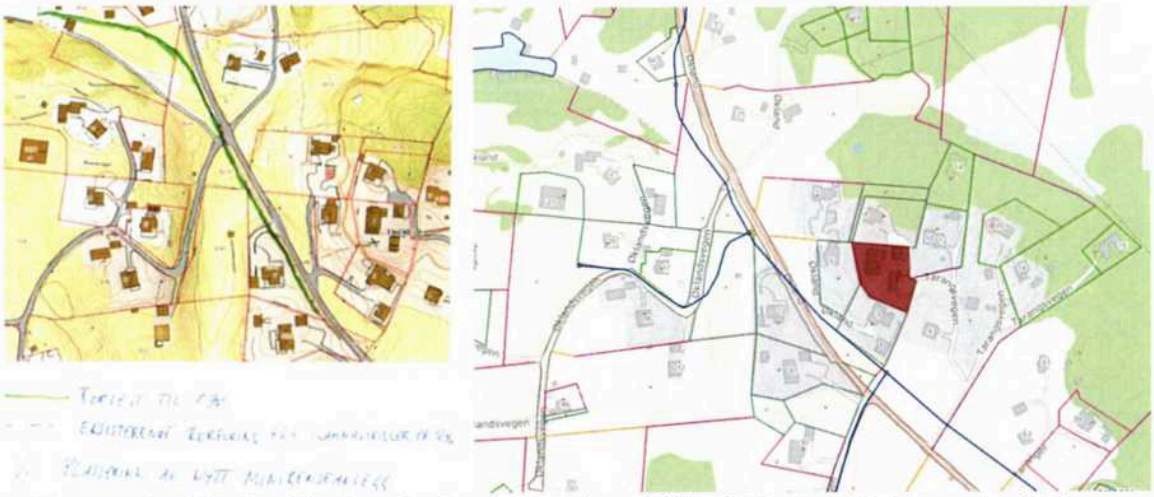
Utstikking av tiltaket med koordinatar skal føreligga hjå tiltakshavar/ansvarleg søkjer før bygging av nytt tiltak. Dette gjeld alle søknadspliktige tiltak.

**Vatn og avløp (VA)**

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Tiltaket skal knytast til privat vatn ved Austevoll Vatn og Avløp og ha privat mini-reinse-anlegg for avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting av vatn i tidligare byggesak.

Det er søkt om og det vert gjeve utsleppsløyve til tiltaket i dette løyve. Utsleppsløyve gjeld nytt kjemisk/biologisk renseanlegg på 7 PE med storleik 7 $m^3$ (Klaro-anlegg). Det nyttast eksisterande godkjend avløpsleidning som går via gbnr. 33/57, 68, 1 og 41 til felles avløpsleidning med utslepp i eller utanfor Øklandsvåg (møtar sjø ved gbnr. 33/22).



*Utklipp VA-plan frå søknad (t.v.) og eigedomskart med vassleiding frå Austevoll Vatn og avløp (t.h.)*

**Tilkomst, avkøyrsle og parkering**
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Ved erstatningsbustad etter brann er det rimeleg å legga til grunn at nedbrent bustad hadde lov til å nytta privat veg for ein bueining.

Statens vegvesen har i dokument datert 08.01.2018 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsle til Fylkesveg. Løyve set følgande aktuelle vilkår:

- Løyvet frå Statens Vegvesen gjeld auka bruk av avkjørsle for ein ny bueining **(totalt 2 bueiningar)**.

**Terrenghandsaming**
Situasjonsplan synar bygd eksisterande areal. Terrengarbeid er allereie utført iht. tidligare godkjend løyve i saka (tidligare gitt løyve har gått ut på dato utan at det føreligg bruksløyve eller ferdigattest).

Teikningar/snitt viser nytt terreng, og plassering i høve til terreng.

**Visuelle kvalitetar**
Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde, naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2 og føresegn til gjeldande plan.

Tiltaket er i hovedsak bygd (som tett råbygg). Visuelle kvalitetar vart vurdert og godkjend i tidligare byggesak.

**Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**
Ansvarleg søkar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak, jf. pbl. § 28-1 og TEK. Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn for vedtaket.

**Tekniske krav til byggverk**
Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK97, 4. utgåve), jf. pbl. §§ 29-5 og 31-5.

Kommunen minna om krav iht. sikkerheit ved brann, jf. TEK97 4. utgåve § 7.
Løysingar som gjeld brannvesenets innsats skal normalt vera sendt til, og avklart med, lokalt brannvesen tidlig i prosjekteringsfasen. Kommunen legg til grunn at brannvesenets innsats er vurdert/prosjektert i samsvar med gjeldande tekniske krav, og at lokalt brannvesen er fremlagt prosjektert løysing for deira rednings- og sløkkeinnsats. Eventuelle vilkår frå lokal brannmynde skal framgå av søknad viss aktuelt.

**Avfallsplan/-håndtering**
Alt bygningsavfall skal leverast som næringsavfall til godkjend mottak.

Tiltaket er større enn 300 $m^2$, men då bygget er bygd, finn ikkje kommunen at det er naudsynt med avfallsplan for resterande arbeid med tiltaket, jf. første avsnitt.

## VURDERING

### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Kommunen legg til grunn at plassering er godkjend i tidligare byggesak og at naudsynte avtalar med naboar føreligg (desse bør tinglysast). Det er heller ikkje komen inn nabomerknad som tilsei at plassering er ein utfordring i saka. Rådmannen vurdera at plassering kan godkjennast som omsøkt.



Utklipp frå flyfoto synar at heile eigedomen ligg på ein høgde i terrenget. Bygget ligg difor og noko høgare i terrenget enn nabobygg. Generelt bør bygging på høgdedrag i tettare bygd område reduserast; enten i sin heilheit eller ved at det byggast mindre byggverk til dømes med ein etasje eller med kjellar i staden for loftsetasje. Dette bygget har vore godkjend oppført i tidligare sak og rådmannen finn det ikkje rimeleg å setta vilkår til vesentleg endring av tidligare godkjend byggesak basert på at byggeløyve er gått ut på dato. Rådmannen finn difor at plassering og arkitektonisk utforming kan godkjennast som omsøkt.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn avvik frå eksisteranda byggverk i nærområde iht. visuelle kvalitetar og arkitektonisk utforming, i høve til eksisterande naboeigedomar, naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2 og føresegn til gjeldande plan. Dette gjeld storleik (antal $m^2$ BYA/BRA), utforming av tak med mange arkar og raud takstein, uteområde, etc.

Då tiltaket har vore godkjendt i nyare byggesak (rammeløyve datert 2009), så finn ikkje kommunen det rimeleg å kreva estetiske endringar i eksisterande delvis oppført byggverk. Det ville vorte ein vesentleg kostnad å endre på byggverk som fekk løyve i 2009.



*Flyfoto som synar estetisk utforming og at det er klare avvik frå eksisterande bygde eigedomar i nærområde.*

**Privatrettslege tilhøve**

Det er i søknad ikkje opplyst om privatrettslege tilhøve med relevans for saka, jf. pbl. § 21-6. Nabo har klage på ødelagt veg/dekke iht. nabovarsling i saka. Dette gjeld tidligare bygging på eigedomen.

Andre sine vegar og eigedomar skal tilbakeførast i same stand, som dei var då arbeidet tok til. Dette skal skje seinast ved sluttføring av arbeid og før søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve. Dette gjeld og om andre sine vegar og eigedommar må kryssast for utgraving til avløp/vatn/kraftleidningar m.m. Øydelagt dekke skal då erstattast med opphaveleg dekke. For varige installasjonar (vatn og avlaup) skal det føreligga grunneigarfråsegn.

Det er tiltakshavar/ansvarleg søkar si oppgåve å sjå til at private rettar på eller over andre sine eigedomar, i samband med eksisterande eller ny infrastruktur, er ivareteken og i orden.

**Nabomerknad**

Det er komen inn merknad frå nabo ved gbnr. 34/3 den 17.11.2017.
Følgande relaterte merknadar ligg føre:

1. Byggesaka må resetjast og det må krevast utføring etter dagens tekniske krav (TEK17), kommunen har mynde til å kreva bygg revet.
2. Øydelagt veg/dekke på anna manns eigedom må utbetrast frå førre byggesak på eigedomen.
3. Bygget er tenkt nytta til noko anna enn det er akseptert vegrett for. I salsannonse på www.finn.no opererast det med to bueiningar.
4. Manglar planteikning av 2. etasje i nabovarsling. Mangelfullt underlag for nabovurdering.

Det er søkt om unnatak for dagens tekniske krav etter pbl. 31-5 for eksisterande byggverk. Kommunen er samd med ansvarleg søkjar at det vert uforholdsmessig store kostnadar ved oppgradering av eit eksisterande nyare byggverk til dagens tekniske krav (her TEK10 eller TEK17). Det vurderast difor og rimeleg at einebustad vert ferdigstilt med dei krav som gjaldt ved tidspunkt for oppføring; her Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven av 1997, 4. utgåve, jf. nærmare vurdering under «Avvik dagens tekniske krav etter pbl. § 31-5».

Ødelagt veg/dekke i høve til bygging på eigedom skal følgjeleg tilbakeførast til opprinneleg stand eller i samsvar med gjeve byggeløyve. Det er i dette høve ikkje stilt spesifikke krav til veg. Dersom ødelagt veg ikkje vert utbetra ved ferdigstilling av omsøkt tiltak, skal kommuen normalt ikkje gje ferdigattest/bruksløyve for tiltaket. Kommunen er følgjeleg avhengig av tips frå publikum om noko vert ødelagt i høve til bygging/anleggseigedom.

Kommunen har sett salsannonse på www.finn.no, kor meglar har oppgjeve einebustad med to bueiningar. Dette er ein feil i salsannonsen, jf. eigedomsmatrikkelen kor det er registert ein «einebustad» og to stk. «garasje/uthus/anneks til bustad». Tiltaket vert berre godkjendt for ein bustadseining, jf. vilkår til dette løyvet. Kommunen kan ved usikkerheit til utføringa gjennomføra synfaring i høve til søknad om ferdigattest. Dette vert sett som eit vilkår i denne saka grunna omfang av tiltak, samt at planteikningar for anneks i søknad synar at bygget er utforma for å kunne nyttast som eigen bueining (nye teikningar må sendast kommunen for vurdering/godkjenning).

Nabovarsel krev ikkje at det fremleggast planteikningar, berre situasjonsplan, fasade og snitt, jf. SAK10 § 5-2, rettleiing til 1. avsnitt 2. setning. Naboar har ikkje krav til å få sjå planløysing i høve til nabovarsling av tiltak og har generelt ikkje moglegheit til å koma med merknad iht. rominndeling og planløysing i ei sak.

**Søknad om fråvik frå dagens tekniske krav etter pbl. § 31-2:**

Pbl. § 31-2, 4. avsnitt: «*Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. [...]*»

Kommunen vurderar konkret i denne saka at det vil verta ein urimeleg kostnad med å prosjektera og bygga om etter dagens tekniske krav i TEK10/TEK17. Det er ikkje søkt om fråvik frå sikkerhetsrelaterte tekniske krav. Kommunen legg søkar sine opplysningar til grunn og finn at bygging/ferdigstilling av einebustad er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktmessig bruk. Kommunen finn det ikkje naudsynt å stilla relaterte vilkår i høve til godkjenning av fråvik frå dagens tekniske krav.

**Vurdering av søknad om utslepp «Orange sone»**

Utklipp frå lokal forskrift «Bruk av mindre avløpsanlegg» § 6:
*Til følgjande resipienter skal utslepp bassert på mindre avløpsanlegg reinsast via typegodkjend minireinseanlegg, klasse 2 (biologisk reinsing). Reinsa avløpsvatn frå biologisk minireinseanlegg skal førast i lukka leidning til minimum 10 meters djupne i sjøresipient.*

*Sone 15 Torangspollen med – vågen*

*Mindre avløpsanlegg som ikkje kan førast i lukka leidning til minimum 10 meters djupne i sjøresipient i desse områda skal reinsast via typegodkjend minireinseanlegg, klasse 1 (biologisk & kjemisk reinsing) før utslepp gjennom lukka leidning til vassdrag eller etterpolering.*

*Avløpsløysinga må i slike høve vurderast med utgangspunkt i faren for forureining som denne representerer i høve til plassering av mellom anna lokale vasskjelder og vassleidningsnett.*

Rådmannen finn at omsøkt tiltak er i tråd med gjeldande kommuneplan, lokal forskrift for mindre avløpsanlegg § 6 i Austevoll kommune og reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Rådmannen rår på denne bakgrunn til at løyve til søknad vert gjeven, på dei *vilkår* som kjem fram i løyvet.

**Vurdering etter naturmangfaldslova**
Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no / www.artsdatabanken.no / www.miljostatus.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**Mynde**
Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**Klage**
Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl.). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

***Ansvar***
*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

***Bortfall av løyve***
*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsvedtak.*

***Avfall***
*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningstyresmakta.*

***Mellombels bruksløyve/Ferdigattest***
*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/1495**

---

**Orientering om klagerett:**
Dette vedtaket er gjort av administrasjonen i Austevoll kommune etter fullmakt frå kommunestyret. Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova kap. 6. Alle slike vedtak kan påklagast. Ei eventuell klage bør være grunngjeven. Frist for å klage er satt til 3 veker frå dagen dette brevet kom fram.

Har du tidlegare sendt inn klage eller merknad til saka, må desse fornyast om klaga skal handsamast. Vi viser til vedlagte skjema *"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak"*.

**Plan- og byggesaksavdeling**

Erik Andreas Kyvig
Plan- og byggesakssjef

Kai Bærheim
Byggesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje underskrift.*

**Mottakarar av brevet:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nagla AS | Porsdalen | 5392 | STOREBØ |

**Kopimottaker:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Austevoll kommune. Brann | | 5392 | STOREBØ |
| Austevoll Kraftlag | | | |
| Austevoll Vatn og Avløp | | 5397 | BEKKJARVIK |
| Knut Magnus Skaar | Hellebakken 8 | 5039 | BERGEN |
| Torunn Bothilde Økland | Skipanesvegen 106 | 5259 | HJELLESTAD |

**Vedlegg:**
135878264_Gjennomfoeringsplan
Gnr. 33 bnr. 0048 Økland. Ettrinnssøknad - hus m/anneks og garasje
135878264_Kvittering_for_nabovarsel
135878264_Situasjonskart
135878264_Annet
135878264_Beskrivelse
135878264_Foto
Gnr. 33 bnr. 0048 Økland. Merknad frå nabo.
STATENS VEGVESEN -218-01-08 Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsel - Gnr. 33 bnr. 48 - FV. 153 - Austevoll kom
Gnr 33 bnr 48 Svar -tillegggsinfo til søknad
Gnr 33 bnr 48 Kommentar til nabomerknad
1 Etasje

**Vedlegg:**
2 Etasje

# 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.