DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Opsalmarka 42

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Enebolig

Opsalmarka 42, 5641 FUSA

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 134, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2058 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OZ5669

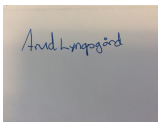
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



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

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 2006 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2006.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2006. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

PARKERING
Parkering i garasje og på eiendommen.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er i sin originale konstruksjon fra byggeår.
Det meste av overflater, innredninger og installasjoner er fra byggeår og er nå 20 år gammel.
I en bolig som er 20 år gammel må det forventes noe bruks og værslitasje.
Laminatgulv ble skiftet i 2025.
Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2018.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av plast.

Saltak i trekonstruksjoner.
Lukket konstruksjon.
Ingen negative observasjoner i innvendig himling.

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

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Alminnelig slitasje utfra alder.

Entredør:
To-fløyet tredør.

Terrassedør på gavlvegg i stue i 1. etasje:
Tredør med isolerglass.

Altandør 2. etasje:
Tredør med isolerglass.

Terrassedør på langvegg i stue i 1.etasje:
Tredør med isolerglass.

Altan på 9 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.

Terrasse på ca 51,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat i oppholdsrom.
Laminat ble lagt i 2025.
Fliser i entre.
Sponplater i bod.
Belegg i teknisk rom.

Vegger:
Strie og panelplater.

Himling:
Malte plater.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm målt i stue.
2. etasje: ca 5 mm målt i stue.

Elementpipe.
Vedovn i stue.
Sot/feieluke i stue.

Tretrapp.
Rekkverk og Håndløper i tre.

Fyllingsdører.
To-fløyet tredør med glassfelt mellom gang og stue.
Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Bad pusset opp i 2018.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vindu i våtsone. Vannsprut begrenset med glassdør mor dusj.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk i stålramme.
Rommet er innredet med servant i møbel speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot yttervegger.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1. etasje:
Bad/vaskerom fra byggeår.
Dusjkabinett i rommet ble fjernet for en del år siden og rommet har de siste årene vert brukt til vaskerom/toalettrom.
Fliser på vegger.
Himling med himlingsplater.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist for begge sluker i rommet.
Ukjent type tettesjikt.
Plastsluker.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i gang mot veggkonstruksjonen i bad/vaskerom.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Foliert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Innredningen har en alminnelig bruksslitasje utfra alder.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Laminat på gulv.
Panelplater på vegger.
Himling med himlingsplater.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom og på bad/vaskerom.
Stoppekran ved varmtvannsbereder i teknisk rom.
Det er også et samleskap bak garderobeskap i soverom i 2. etasje.
Dette skapet er ikke inspisert da garderobe må flyttes for å få tilkomst.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke i gang utenfor bad/vaskerom i 1. etasje.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod i 2. etasje.
Nåværende eier har skiftet filtre jevnlig.

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje fra 2018.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Vannvolum på 287/100 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Vannbåren varme.
Rør plassert i teknisk rom.
Luft til vann varmepumpe fra 2006.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kott ved entré.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

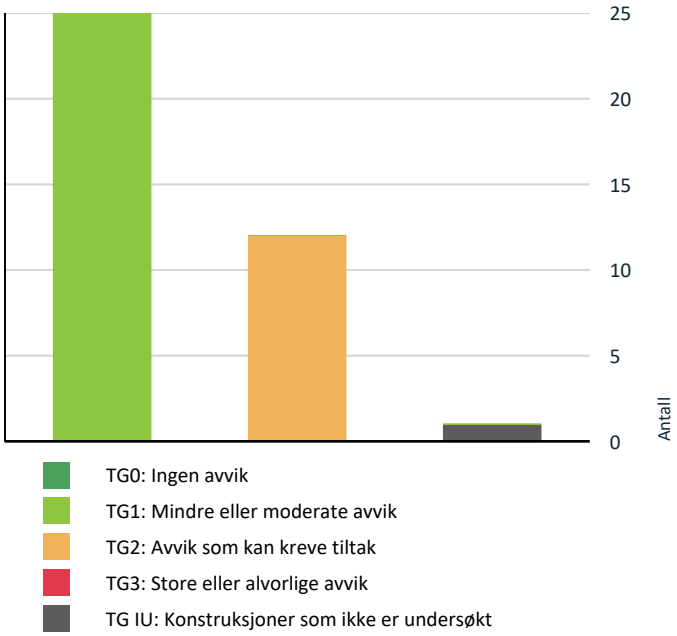
Ringmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på taket.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
2006	Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Undertak er eldre enn 13 år.
- Noe mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rengjøre takstein for mose.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å montere snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Lukket konstruksjon.
Ingen negative observasjoner i innvendig himling.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Alminnelig slitasje Utfra alder.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
To-fløyet tredør.

Terrassedør på gavlvegg i stue i 1. etasje:
Tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Entredør:

Noe skjevhet i dørblad. Dører tar ikke tett mot hverandre og luftlekkasje oppstår.
Terrassedør:
Døren er utvendig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Justere entredør.

Planlegge utskifting av terrassedør.



Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Altandør 2. etasje:
Tredør med isolerglass.

Terrassedør på langvegg i stue i 1.etasje:
Tredør med isolerglass.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på 9 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 51,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Laminat i oppholdsrom.
Laminat ble lagt i 2025.
Fliser i entre.
Sponplater i bod.
Belegg i teknisk rom.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Strie og panelplater.

Himling:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe ujevnheter i strie.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av strie.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm målt i stue.
2. etasje: ca 5 mm målt i stue.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

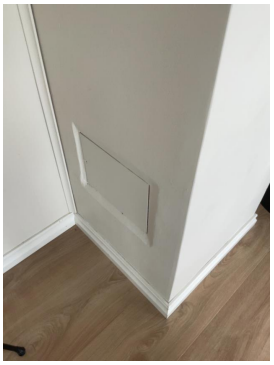
Beskrivelse

Elementpipe.
Vedovn i stue.
Sot/feieluke i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.
Rekkverk og Håndløper i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.
To-fløyet tredør med glassfelt mellom gang og stue.
Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vindu i våtsone. Vannsprut begrenset med glassdør mor dusj.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bom i 2 gulvfliser ved dør og 3 gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan tas opp og limes på nytt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk i stålramme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot yttervegger.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.
Dusjkabinett i rommet ble fjernet for en del år siden og rommet har de siste årene vert brukt til vaskerom/toalettrom.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Himling med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist for begge sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent type tettesjikt.
Plastsluker.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i gang mot veggkonstruksjonen i bad/vaskerom.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Foliert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Innredningen har en alminnelig bruksslitasje utfra alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Laminat på gulv.
Panelplater på vegger.
Himling med himlingsplater.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom og på bad/vaskerom.
Stoppekran ved varmtvannsbereder i teknisk rom.
Det er også et samleskap bak garderobeskap i soverom i 2. etasje.
Dette skapet er ikke inspisert da garderobe må flyttes for å få tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Følg med på vannrør.
Anbefaler å få utført en kontroll av rørlegger da både vannrør og rørstammer nå er 20 år gammel.

Tilstandsrapport



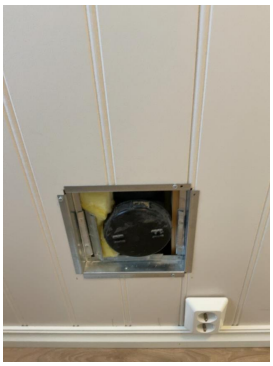




TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke i gang utenfor bad/vaskerom i 1. etasje.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod i 2. etasje.
Nåværende eier har skiftet filtre jevnlig.

Vurdering av avvik:

• Anlegget er nå 20 år gammelt og det er usikkert når anlegget sist ble renset og når det sist ble utført service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å få utført service på anlegget og få utført rens av ventilasjonskanaler.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje fra 2018.

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





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Vannvolum på 287/100 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme.
Rør plassert i teknisk rom.
Luft til vann varmepumpe fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe er nå 20 år gammel og det er usikkert når det ble utført service på denne.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å få utført service og foreta eventuelle utbedringer på varmepumpe.







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.

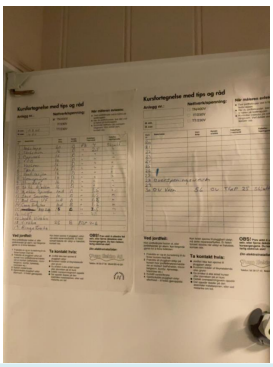
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kott ved entré.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å montere snøfangere.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt dekke mot grunn.
Grunnmur og ringmur i betongstein.
Vegger i bindingsverk. Utvendig med bordkledning.
Saltak med undertak av sutaksplater. Taket er tekket med takstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Motorisert leddport i aluminium.
Tredør.
2 vinduer med isolerglass i trekarm.
Det er ikke innlagt strøm.

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



Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

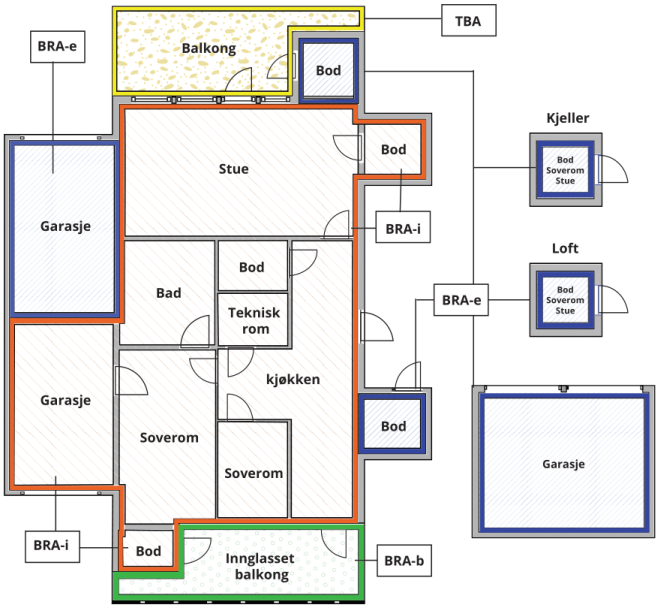
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	102			102	
1. Etasje	120			120	
SUM	**222**				
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, gang m/trapp, soverom, stue, bod, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré, kott, gang m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, teknisk rom		

Kommentar

Netto rom areal:
2. etasje:
Gang m/trapp: 8,15 m²
Bad: 11,05 m²
Soverom: 13,68 m²
Stue: 29,06 m²
Bod: 12,64 m²
Soverom: 15,02 m²
Soverom: 10,86 m²

1. etasje:
Entre: 2,63 m²
Kott: 1 m²
Gang m/trapp: 20,02 m²
Toalettrom: 1,25 m²
Bad/vaskerom: 9,5 m²
Soverom: 9,72 m²
Soverom: 11,83 m²
Stue: 37,2 m²
Kjøkken: 14,13 m²
Teknisk rom: 6,2 m²

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

Garasje

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

SUM BRA	45

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Sebastian Charly Storum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	134	79		0	880.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Opsalmarka 42

Hjemmelshaver
Storum Sebastian Charly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Opsalmarka.
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt over Bjørnafjorden og inn mot Os.
Kort avstand til barnehage, dagligvarebutikk, skole, kollektivtransport og fergeleie.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Enebolig

Opsalmarka 42, 5641 FUSA

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 134, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2058 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OZ5669

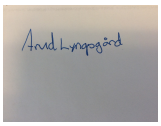
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



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

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 2006 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2006.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2006. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

PARKERING
Parkering i garasje og på eiendommen.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er i sin originale konstruksjon fra byggeår.
Det meste av overflater, innredninger og installasjoner er fra byggeår og er nå 20 år gammel.
I en bolig som er 20 år gammel må det forventes noe bruks og værslitasje.
Laminatgulv ble skiftet i 2025.
Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2018.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av plast.

Saltak i trekonstruksjoner.
Lukket konstruksjon.
Ingen negative observasjoner i innvendig himling.

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

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Alminnelig slitasje utfra alder.

Entredør:
To-fløyet tredør.

Terrassedør på gavlvegg i stue i 1. etasje:
Tredør med isolerglass.

Altandør 2. etasje:
Tredør med isolerglass.

Terrassedør på langvegg i stue i 1.etasje:
Tredør med isolerglass.

Altan på 9 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.

Terrasse på ca 51,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat i oppholdsrom.
Laminat ble lagt i 2025.
Fliser i entre.
Sponplater i bod.
Belegg i teknisk rom.

Vegger:
Strie og panelplater.

Himling:
Malte plater.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm målt i stue.
2. etasje: ca 5 mm målt i stue.

Elementpipe.
Vedovn i stue.
Sot/feieluke i stue.

Tretrapp.
Rekkverk og Håndløper i tre.

Fyllingsdører.
To-fløyet tredør med glassfelt mellom gang og stue.
Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Bad pusset opp i 2018.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vindu i våtsone. Vannsprut begrenset med glassdør mor dusj.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk i stålramme.
Rommet er innredet med servant i møbel speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot yttervegger.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1. etasje:
Bad/vaskerom fra byggeår.
Dusjkabinett i rommet ble fjernet for en del år siden og rommet har de siste årene vert brukt til vaskerom/toalettrom.
Fliser på vegger.
Himling med himlingsplater.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist for begge sluker i rommet.
Ukjent type tettesjikt.
Plastsluker.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i gang mot veggkonstruksjonen i bad/vaskerom.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Foliert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Innredningen har en alminnelig bruksslitasje utfra alder.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Laminat på gulv.
Panelplater på vegger.
Himling med himlingsplater.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom og på bad/vaskerom.
Stoppekran ved varmtvannsbereder i teknisk rom.
Det er også et samleskap bak garderobeskap i soverom i 2. etasje.
Dette skapet er ikke inspisert da garderobe må flyttes for å få tilkomst.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke i gang utenfor bad/vaskerom i 1. etasje.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod i 2. etasje.
Nåværende eier har skiftet filtre jevnlig.

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje fra 2018.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Vannvolum på 287/100 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Vannbåren varme.
Rør plassert i teknisk rom.
Luft til vann varmepumpe fra 2006.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kott ved entré.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

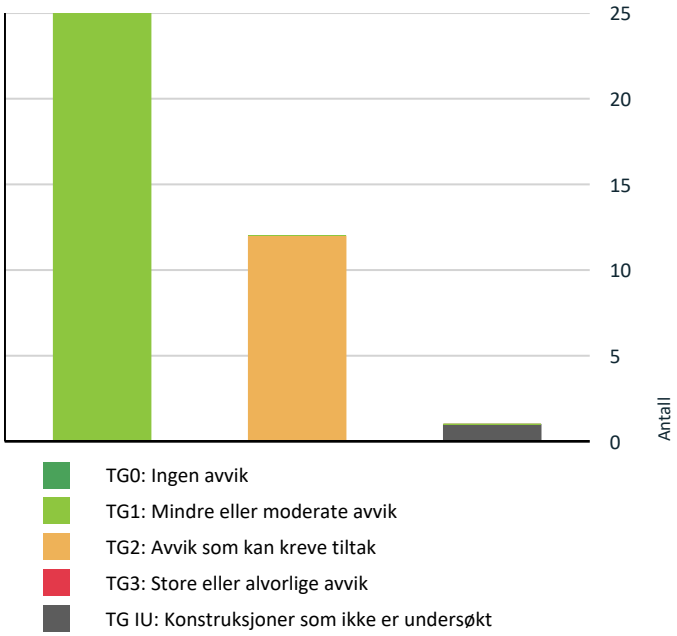
Ringmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på taket.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
2006	Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Undertak er eldre enn 13 år.
- Noe mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rengjøre takstein for mose.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å montere snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Lukket konstruksjon.
Ingen negative observasjoner i innvendig himling.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Alminnelig slitasje Utfra alder.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
To-fløyet tredør.

Terrassedør på gavlvegg i stue i 1. etasje:
Tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Entredør:

Noe skjevhet i dørblad. Dører tar ikke tett mot hverandre og luftlekkasje oppstår.
Terrassedør:
Døren er utvendig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Justere entredør.

Planlegge utskifting av terrassedør.



Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Altandør 2. etasje:
Tredør med isolerglass.

Terrassedør på langvegg i stue i 1.etasje:
Tredør med isolerglass.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på 9 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 51,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Laminat i oppholdsrom.
Laminat ble lagt i 2025.
Fliser i entre.
Sponplater i bod.
Belegg i teknisk rom.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Strie og panelplater.

Himling:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe ujevnheter i strie.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av strie.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 6 mm målt i stue.
2. etasje: ca 5 mm målt i stue.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

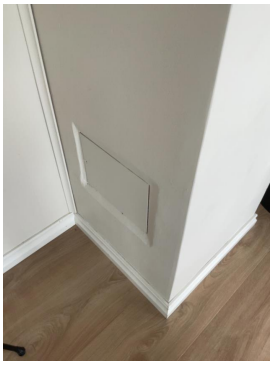
Beskrivelse

Elementpipe.
Vedovn i stue.
Sot/feieluke i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.
Rekkverk og Håndløper i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.
To-fløyet tredør med glassfelt mellom gang og stue.
Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vindu i våtsone. Vannsprut begrenset med glassdør mor dusj.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bom i 2 gulvfliser ved dør og 3 gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan tas opp og limes på nytt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk i stålramme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot yttervegger.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.
Dusjkabinett i rommet ble fjernet for en del år siden og rommet har de siste årene vert brukt til vaskerom/toalettrom.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Himling med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist for begge sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent type tettesjikt.
Plastsluker.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i gang mot veggkonstruksjonen i bad/vaskerom.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Foliert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Innredningen har en alminnelig bruksslitasje utfra alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Laminat på gulv.
Panelplater på vegger.
Himling med himlingsplater.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom og på bad/vaskerom.
Stoppekran ved varmtvannsbereder i teknisk rom.
Det er også et samleskap bak garderobeskap i soverom i 2. etasje.
Dette skapet er ikke inspisert da garderobe må flyttes for å få tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Følg med på vannrør.
Anbefaler å få utført en kontroll av rørlegger da både vannrør og rørstammer nå er 20 år gammel.

Tilstandsrapport



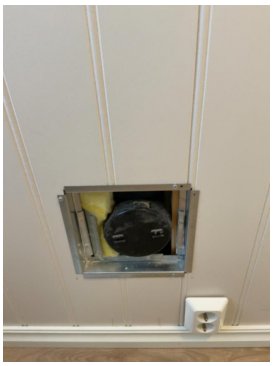




TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke i gang utenfor bad/vaskerom i 1. etasje.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod i 2. etasje.
Nåværende eier har skiftet filtre jevnlig.

Vurdering av avvik:

• Anlegget er nå 20 år gammelt og det er usikkert når anlegget sist ble renset og når det sist ble utført service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å få utført service på anlegget og få utført rens av ventilasjonskanaler.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje fra 2018.

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





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Vannvolum på 287/100 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme.
Rør plassert i teknisk rom.
Luft til vann varmepumpe fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe er nå 20 år gammel og det er usikkert når det ble utført service på denne.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å få utført service og foreta eventuelle utbedringer på varmepumpe.







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.

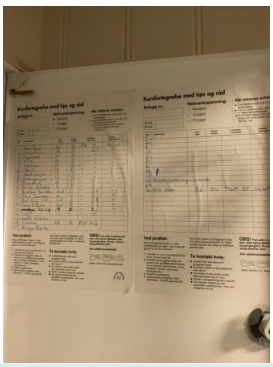
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kott ved entré.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å montere snøfangere.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt dekke mot grunn.
Grunnmur og ringmur i betongstein.
Vegger i bindingsverk. Utvendig med bordkledning.
Saltak med undertak av sutaksplater. Taket er tekket med takstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Motorisert leddport i aluminium.
Tredør.
2 vinduer med isolerglass i trekarm.
Det er ikke innlagt strøm.

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



Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

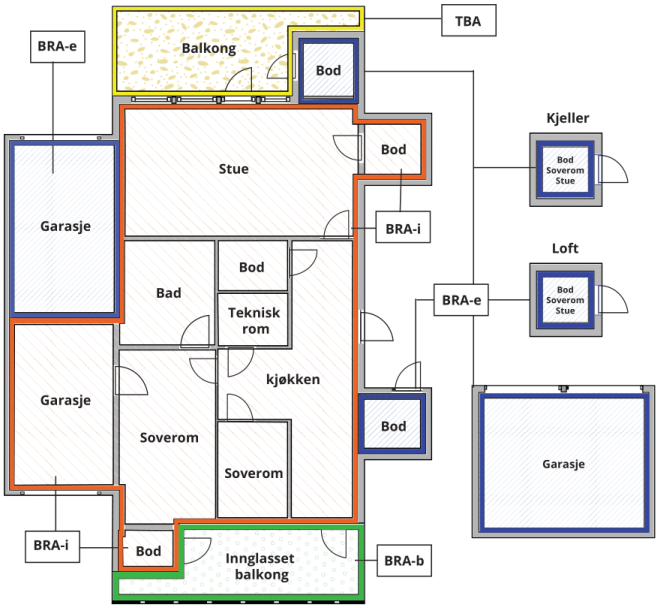
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	102			102	
1. Etasje	120			120	
SUM	**222**				
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, gang m/trapp, soverom, stue, bod, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré, kott, gang m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, teknisk rom		

Kommentar

Netto rom areal:
2. etasje:
Gang m/trapp: 8,15 m²
Bad: 11,05 m²
Soverom: 13,68 m²
Stue: 29,06 m²
Bod: 12,64 m²
Soverom: 15,02 m²
Soverom: 10,86 m²

1. etasje:
Entre: 2,63 m²
Kott: 1 m²
Gang m/trapp: 20,02 m²
Toalettrom: 1,25 m²
Bad/vaskerom: 9,5 m²
Soverom: 9,72 m²
Soverom: 11,83 m²
Stue: 37,2 m²
Kjøkken: 14,13 m²
Teknisk rom: 6,2 m²

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

Garasje

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

SUM BRA	45

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Sebastian Charly Storum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	134	79		0	880.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Opsalmarka 42

Hjemmelshaver
Storum Sebastian Charly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Opsalmarka.
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt over Bjørnafjorden og inn mot Os.
Kort avstand til barnehage, dagligvarebutikk, skole, kollektivtransport og fergeleie.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring

Opsalmarka 42, 5641 FUSA

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Opsalmarka 42	Opsalmarka 42	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Rett under 5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Storum, Sebastian Charly

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47696535

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sebastian Charly Storum	**2026-09-14**

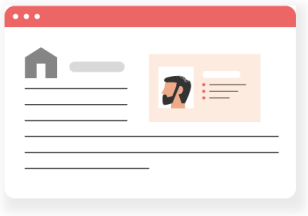
Identification

Sebastian Charly Storum

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BBD6093
Matrikkel: 4624-134/79/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Sebastian Charly Storum

Adresse:
Opsalmarka 42,
5641 FUSA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 11 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Varme Øglænd Systems - vk 1800w bad - 01.06.2018 13:40:00	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
tegning	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
spotter	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
vk bad	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
Sluttkontroll2 Elkonor - bad - 25.06.2018 14:11:00	RØD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-26
14719 - Feilsok av stikkontakter kjokken .pdf	H2 ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-10-07

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 18	Beregnet areal	880.3
Etablert dato	07.09.2004	Historisk oppgitt areal	880,3
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/79
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.09.2004	M 10/27		134/61 (-880,3), 134/79 (880,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678856.56	311934.26	0	Ja	880.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STORUM SEBASTIAN CHARLY F240599*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Opsalmarka 42 5641 FUSA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Opsalmarka 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5641 FUSA	Kirkesogn	07021001 Fusa
Grunnkrets	507 Fusa	Tettsted	
Valgkrets	4 Fusa-halvøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20277254		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	11.04.2013
2	20277262		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	09.06.2005

1: Bygning 20277254: Enebolig (111), Ferdigattest 11.04.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	211
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	211
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.01.2005	25.02.2005	
Igangsettingstillatelse	09.06.2005	07.07.2005	
Tatt i bruk	18.12.2008	29.01.2009	
Ferdigattest	11.04.2013	11.04.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opsalmarka 42	H0101	134/79	211	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	95	0	95	0	0	0
H01	1	116	0	116	0	0	0

2: Bygning 20277262: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 09.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.01.2005	25.02.2005	
Igangsettingstillatelse	09.06.2005	07.07.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	134/79	43	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	134/79
Adresse	Opsalmarka 42

Ubetalte gebyr	
☒JA ☐ NEI	
Storleik: 3642,08	Forfall: 30.09.2026

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

Type gebyr
☐ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☒ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 15.508,35
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

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

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	134/79
Adresse:	Opsalmarka 42, 5641 FUSA

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

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

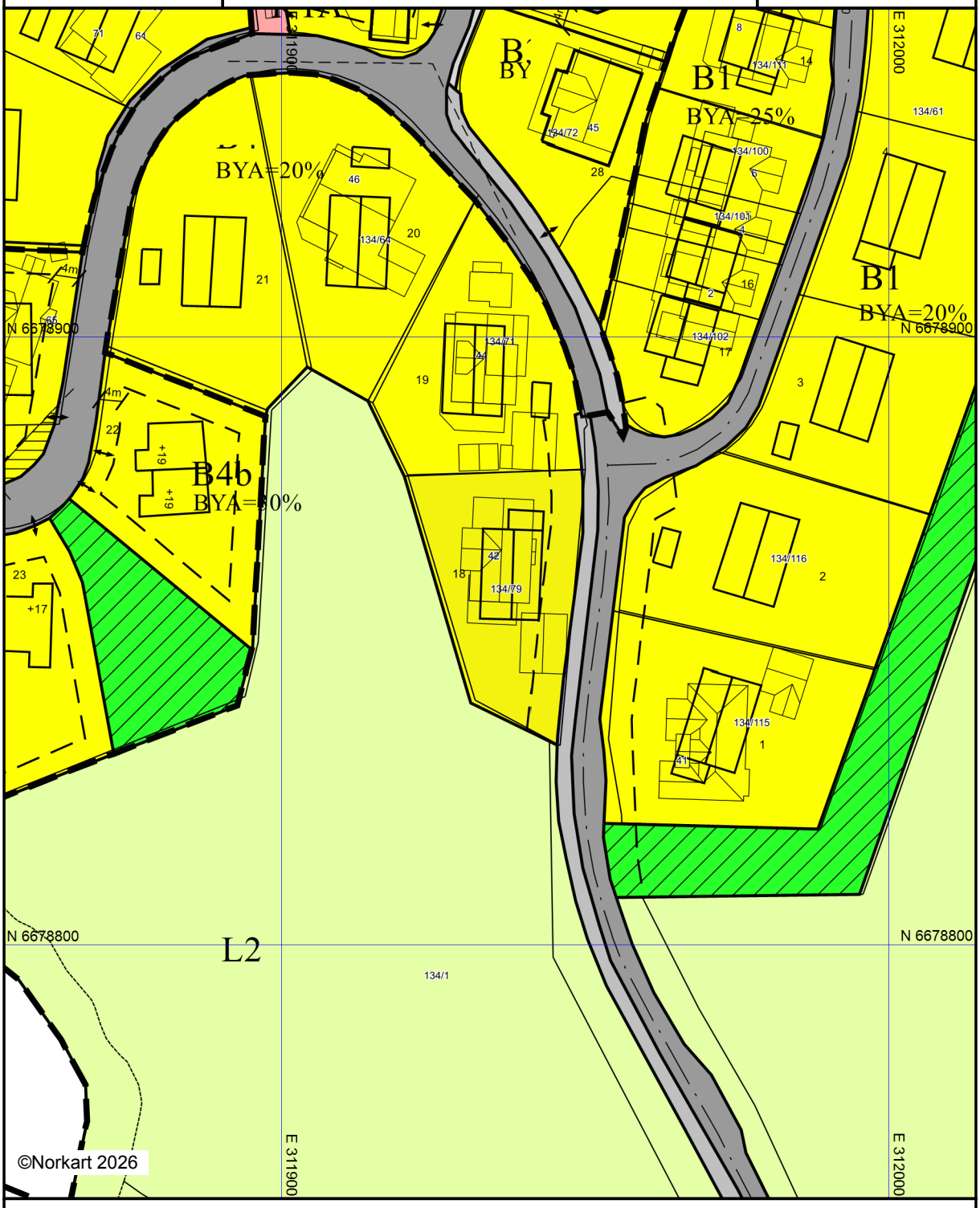
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/79
Adresse: Opsalmarka 42
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 01.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 134/79//



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

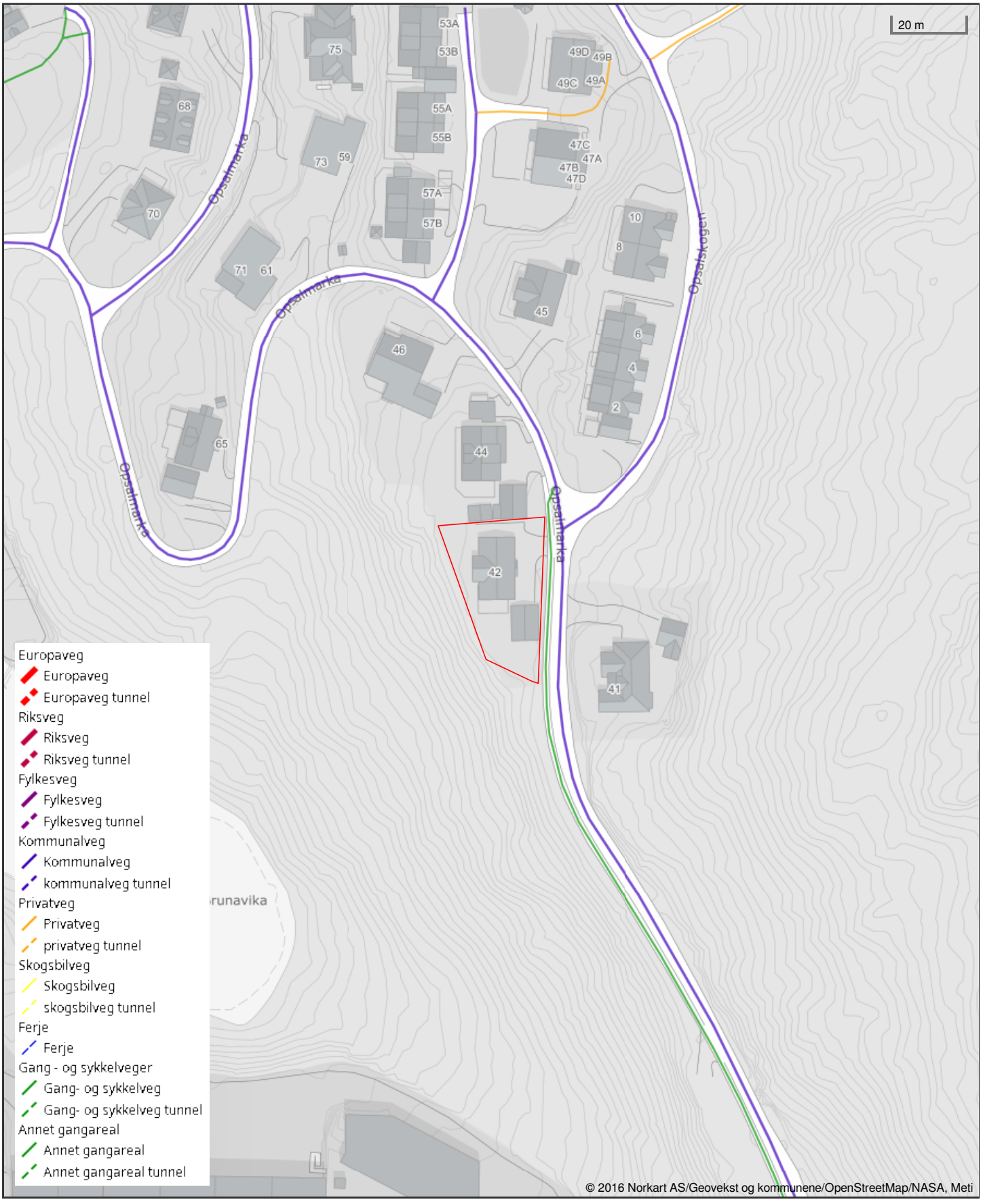
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	880,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6678856,56	**Øst**	311934,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6678878,16	311950,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,26	
2	6678832,75	311945,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,60	
3	6678833,69	311944,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
4	6678840,23	311931,87	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,87	
5	6678877,3	311920,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,70	

Utskriftsdato: 01.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 134/79//



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

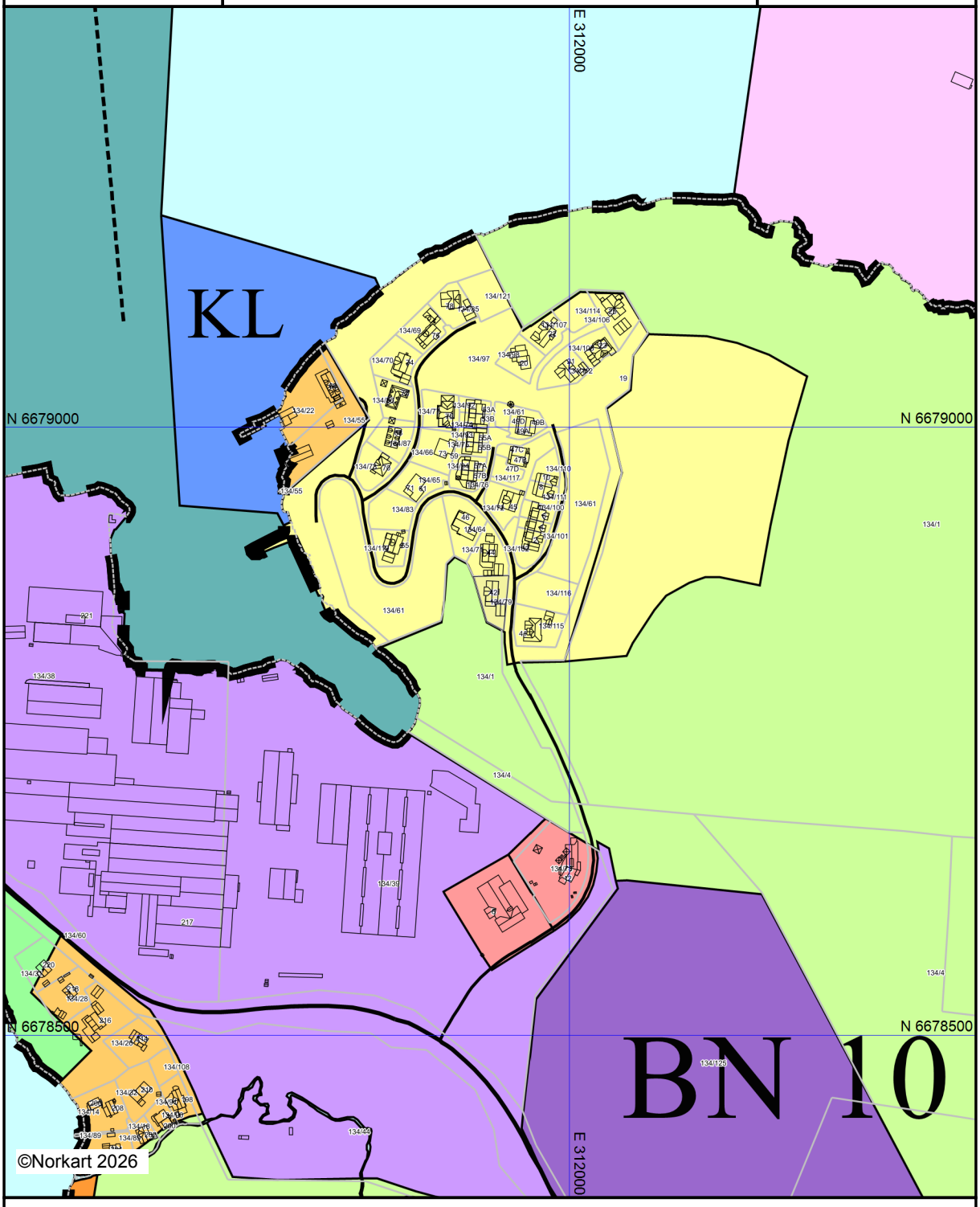
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/79
Adresse: Opsalmarka 42
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	134/79
Adresse:	Opsalmarka 42, 5641 FUSA

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

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

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

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

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

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

Andre merknader:

FUSA KOMMUNE - OPSALMARKA BUSTADFELT

REGULERINGSFØRESEGNER

Endra i samsvar med vedtak i Planutvalet, sak 0028/07, dagsett 18.12.2007

§ 1

GENERELT

1.1 Det regulerte område er vist med stipla line som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000.

1.2 Planområdet som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområde med følgjande reguleringsføremål (jfr. § 25 i plan- og bygningslova):

Byggeområde:

- Bustader med tilhøyrande anlegg	Felt B 1 - B 5
- Industri med tilhøyrande anlegg	Felt I 1
- Offentlege føremål	Felt O 1
- Allmennyttige føremål, Fusabadet	Felt A 1

Landbruksområde:

- Område for jord- og skogbruk	Felt L 1 og L 2.

Offentleg trafikkområde:

- Køyreveg
- Gangveg, fortau
- Anna trafikkområde, frisiktsone

Spesialområde:

- Privat småbåthamn – landdel	Felt SP 1
- Privat småbåthamn – sjødel	Felt SP 2
- Anlegg i sjø, låssettingsplass	Felt SP 3
- Parkbelte i industriområde	Felt SP 4
- Privat veg	

Fellesområde:

- Felles leike og opphaldsareal	Felt Leik
- Felles trafikkareal, parkering	

Fareområde:

- Høgspentleiding

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Før handsaming av byggeløyve, kan kommunen krevja utarbeidd detaljert plan på kotert kart for kvart felt eller husgruppe. Plan for utbygging skal vise avkjørsler, terrenghandsaming, plassering av bygg, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.m. Ein slik plan skal utarbeidast for bustadområder med småhus i felt B 1, B 3 og B4, område for allmennyttige føremål A 1, område for offentlege føremål O 1 og kombinert føremål kontor/industri F/I 1 samt privat småbåthamn SP1, SP 2.

Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannsloven, skal godkjennast av Kystverket.

2.2 Nye bygg eller tilbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld PBL § 70. Kotehøgder er vist på planen som kotehøgde for overkant golv i 1. etasje eller underetasje. (OK golv 1. etg eller OK golv U. etg). Kotehøgde for OK golv kan fråvikast med +/- 0,3 meter gjennom byggesøknad.

2.3 Garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene, førast opp i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. I felt med småhus kan det innarbeidast carport/garasje som del av bustaden. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer søknad om byggeløyve sjølv om garasje ikkje skal byggast samtidig med bustadhuset. Plassering skal være slik at det er plass til ein oppstillingsplass for bil framfor garasjen.

2.4 Terrenginngrep i samband med opparbeiding av bustadfelt, veganlegg, tekniske anlegg og småbåthamn, skal vere minst mogleg. Skjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt det er råd.

2.5 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.

2.6 Planutvalet kan forby verksemd som dei finn sjenerande for dei kringbuande eller til ulempe for den offentlege ferdsel, aktiv skogsdrift er unnateke.

2.7 Mindre unnatak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av planutvalet innanfor ramma av plan- og bygningslova.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

3.1 Frittliggjande einebustader

3.1.1 I bustadområda kan det førast opp frittliggjande einebustader i 1 etasje med innreidd lofts- og kjellaretasje der terrengtilhøva ligg til rette for det.

3.1.2 Husa skal ha sal- eller valmtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Mønehøgda for nye bygg skal ikkje vere høgare enn 7 m rekna frå overkant golv 1. etasje.

3.1.3 Tillete utbygd areal, definert som tillete utbygd areal i prosent av netto tomteareal, skal vere BYA = 20 % for bustader i einebustaddel av felt B 1, tomt 1 - 6, og for heile felt B 2, B 4 og B 5.

3.1.4 Kvar bustadtomt skal ha rom for 2 parkeringsplassar.

3.2 Småhus, tomannsbustader, firemannsbustader, kjedehus o.l

3.2.1 I delar av felt B 1, tomt nr 13 - 17 og felt B 3, tomt 34 - 36 kan det førast opp småhus; tomannsbustader, eller kjedehus i 1 etasje med innreidd lofts- og kjellaretasje der terrengtilhøva ligg til rette for det.

Hus på tomt nr 29 – 30 i felt B 3 kan førast opp som 4-mannsbustader i 2 etasjar utan kjellaretasje. Loft kan innreidast.

3.2.2 I felt B4b, tomt nr 22, kan det førast opp vertikaltdelte tomannsbustader, i 2 etasjer. I felt B4c kan det førast opp vertikaltdelte tomannsbustader i 1 etasje + underetasje.

3.2.3 Husa skal ha sal- eller valmtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. For hus i felt B4c kan delar av taket vera flatt. Mønehøgda for nye bygg skal ikkje vere høgare enn 7 meter rekna frå overkant golv 1. etasje for hus i ein etasje og 9 m for hus i to etasjar.

3.2.4 Tillete utbygd areal, definert som tillete utbygd areal i prosent av netto tomteareal, skal vere BYA = 25 % for bustader i del av felt B 1 med småhus, tomt nr 13 – 17 og heile felt B 3. For felt B4b skal BYA=30 % og for felt B4b skal BYA=35 % .

3.2.5 Kvar bustadtomt skal ha rom for 2 parkeringsplassar. Firemannsbustader skal ha felles parkeringsplass med plass til 1,5 bilar pr bueining.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG

4.1 Området O 1 kan nyttast til barnehage eller andre offentlege bygg.

4.2 Nybygg skal førast opp i 1 etasje med ei mønehøgde på 7 m rekna frå overkant golv i 1. etasje. Lofts- og kjellaretasje kan innreidast. Bygget skal ha sal- eller valmtak med ein takvinkel mellom 25 og 30 grader.

4.3 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal ikkje vere større enn TU=20 %.

4.4 Naudsynt parkeringsareal og areal for av- og påstigning skal opparbeidast innanfor tomtegrensa.

§ 5

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FØREMÅL

5.1 Området A 1 skal nyttast til bygg for symjehall og aktivitetsrom med tilhøyrande garderobeanlegg og tekniske anlegg.

5.2 Nybygg skal førast opp i 1 etasje med ei mønehøgde på 9 m rekna frå overkant golv i 1. etasje. Lofts- og kjellaretasje kan innreidast. Bygget skal ha sal- eller valmtak med ein takvinkel mellom 25 og 30 grader.

5.3 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal ikkje vere større enn TU=35%.

5.4 Naudsynt parkeringsareal og areal for av- og påstigning skal opparbeidast innanfor tomtegrensa.

§ 6

LANDBRUKSOMRÅDE

6.1 Landbruksområdene L 1 og L 2 skal nyttast til jord- og skogbruksdrift. I landbruksområdene skal det ikkje førast opp bygg.

Unntak kan tillatast for bygg som er knytt til landbruksdrifta.

6.2 Skogsvegar som er naudsynt for skogsdrifta, kan opparbeidast. Vegane skal vere godt tilpassa terrenget. Skjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalande måte og såast til.

§ 7

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

7.1 I trafikkområda skal det opparbeidast:

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg / Fortau

7.2 Anlegga skal opparbeidast med den inndelinga av dei respektive føremål slik det er vist på planen.

7.3 Inngrep i terrenget skal skje så skånsamt som mogleg. Der vegane ligg i sidebratt terreng, skal vegen leggjast slik at fyllingsutslaga vert minimalisert. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande vegetasjon.

7.4 I frisiktsone skal mogelege sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over eit plan som er definert av senterlinene til dei kryssande vegane. Det kan ikkje etablerast vegetasjon som vil kome over denne høgda.

§ 8

SPESIALOMRÅDE

Småbåthamn

8.1.1 Opparbeiding av småbåthamn skal gjerast i samsvar med godkjent plan, jamfør § 2.1

8.1.2 Terrenginngrep i samband med anlegg av småbåthamn, kaiområde og veganlegg skal avgrensast til det som trengst og er tenleg for anlegget.

Anlegg i sjø, låssettingsplass

8.1.3 Endeleg plassering av låssettingsplassen og forankring av denne plassen skal skje i samarbeid med Fiskerisjefen i Hordaland og Fusa kommune. Anlegget må ikkje vere til hinder for sjøferdsel inn i Brunevika.

Parkbelte i industriområde.

8.1.4 Eksisterande bekk og vegetasjon langs vassdraget innafor området skal vera urørt både i byggefasen og når industriområdet er ferdig bygd.

Privat veg

8.3.1 Privat veg til gnr. 34, bnr. 22, 55 skal opparbeidast som vist på kartet.

§ 9

FELLESOMRÅDE

Felles grøntareal

9.1 Felles leike- og opphaldsareal skal vere felles for dei eigedomane som grenser til områda. Leikearel i felt B3 skal vera felles for alle i felt B3 og tomt 18,19 og 20 i felt B4. Leikeareal i felt B4 skal vera felles for felt B4 og tomt nr 37 og 38 i felt B5.

9.2 Områda merka med leik skal opparbeidast med sandkasse, bord og benkar for born og vaksne og leikeapparat.

9.3 Leikeplassane skal opparbeidast samstundes med dei bustadområda som grenser til plassane.

Felles trafikkareal

9.4 Felles parkeringsareal i Felt B3b er felles for husvære i dette feltet.

9.5 Felles avkjørsel er felles for industriområdet I 1 og landbruksområdet L1.

§ 10

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

10.1 I området kan det førast opp bygg for industri med tilhøyrande lokale for administrasjon og tekniske anlegg. Industrilokalet kan nyttast til handverksbedrift, verkstad og/eller lager. Lagring kan ikkje skje på utearealet ved bygget.

10.2 Etablering av trafikkskapande verksemder som til dømes bensinstasjon, kiosk / gatekjøkken eller anna forretningsverksemd er ikkje tillete.

10.3 Tillete utbygd areal, definert som tillete utbygd areal i prosent av netto tomteareal, skal vere BYA = 15 %

10.4 Nybygg kan førast opp i 2 etasjar med ei gesimshøgde på maksimum 10 m. Mot bekk skal det ikkje nyttast fylling men mur i naturstein skal førast opp i formålgrensa for å ta høgdeforskjellar på tomta.

10.5 Naudsynt parkeringsareal og areal for av- og påstigning skal opparbeidast innanfor tomtegrensa.

§ 11

FAREOMRÅDE

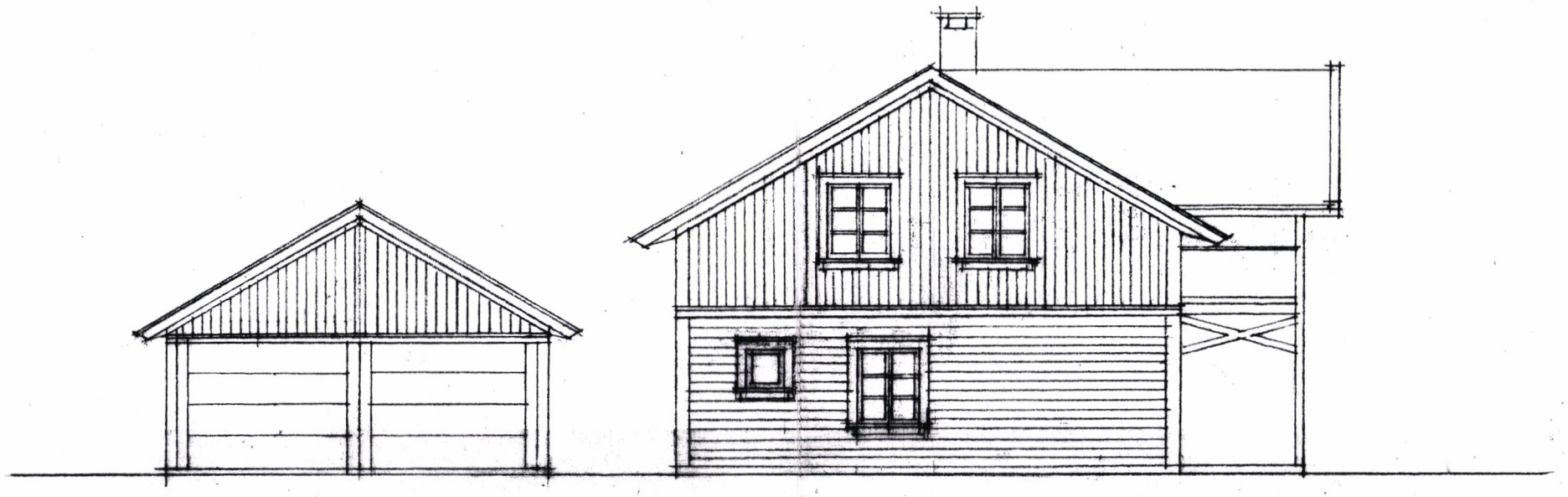
11.1 Faregrense = 8,0 m til kvar side frå senter høgspentline.

FUSA KOMMUNE
ADMINISTRASJONSSJEFEN

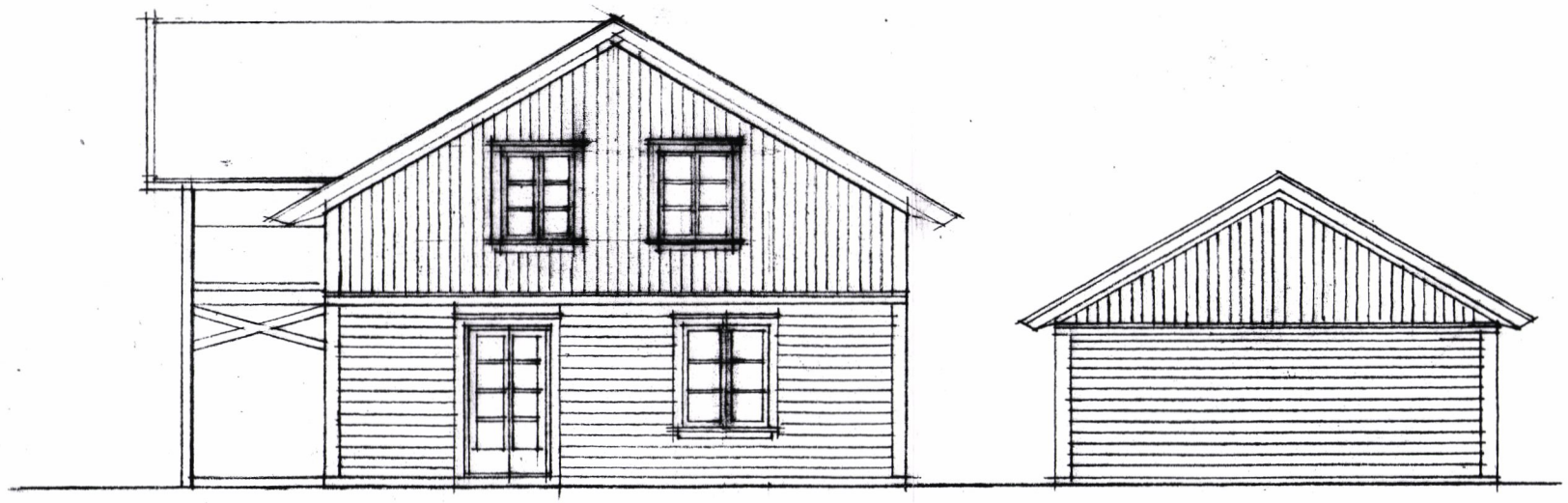
Eikelandsosen 02.04.08

Endra i samsvar med vedtak i Utval for Plan og Økonomi, sak 85/00, dagsett 11.09.00

Endra i samsvar med vedtak i Kommunestyret, sak 0066/01, dagsett 11.12.01



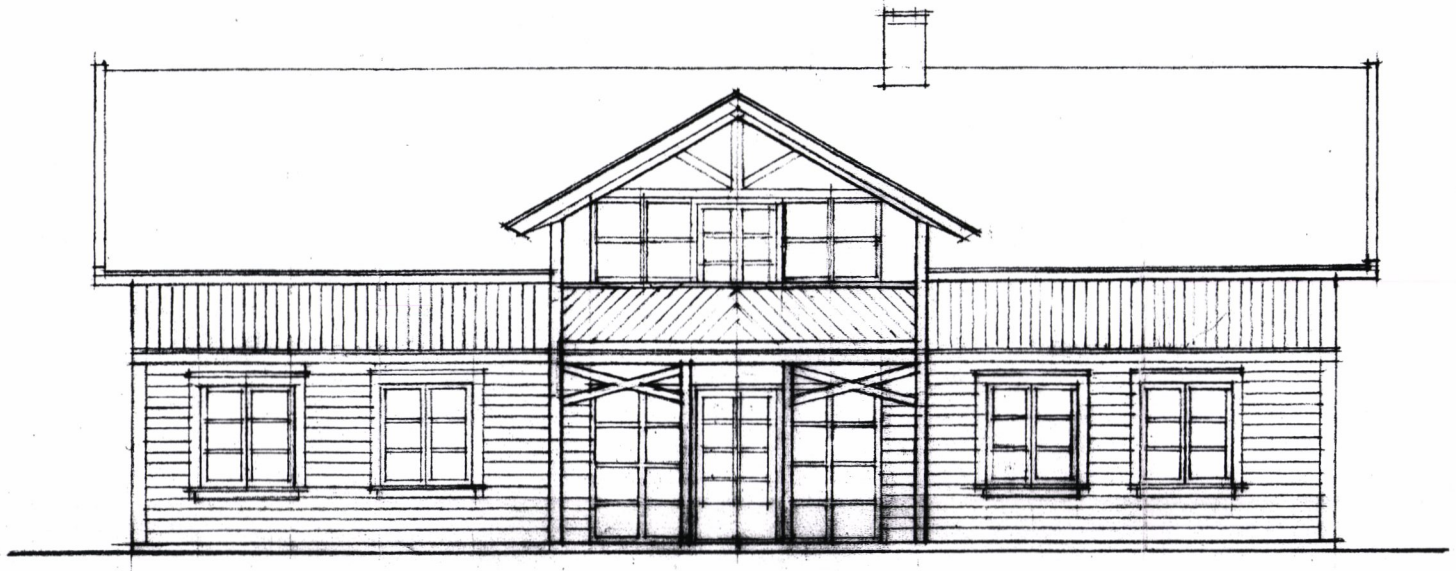
Fasader mot nord,



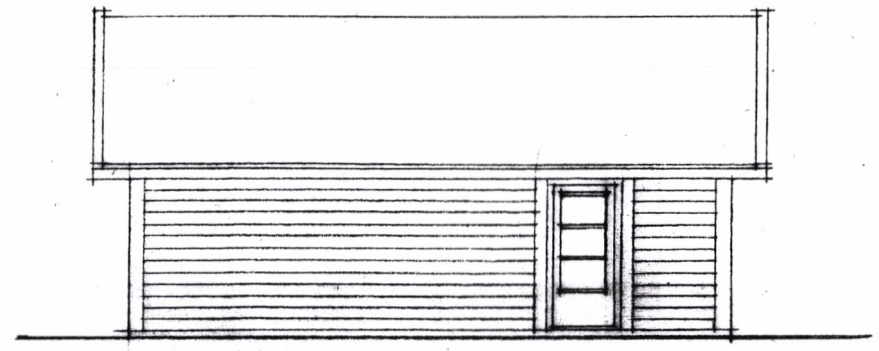
Fasader mot syd,

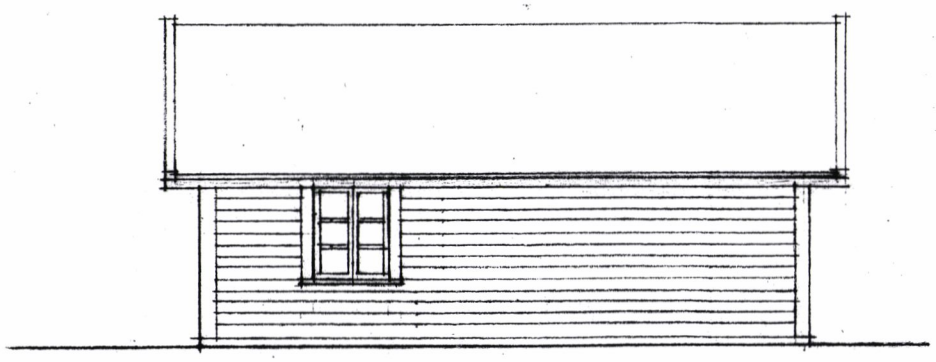
GODKJENT
05.01.05
FUSA KOMMUNE

34/79 Opdalmarka – Fusa kommune Bustadhus og garasje. Fasader mot syd og nord,	5
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	Mål 1:100 Dato: 15.11.2004

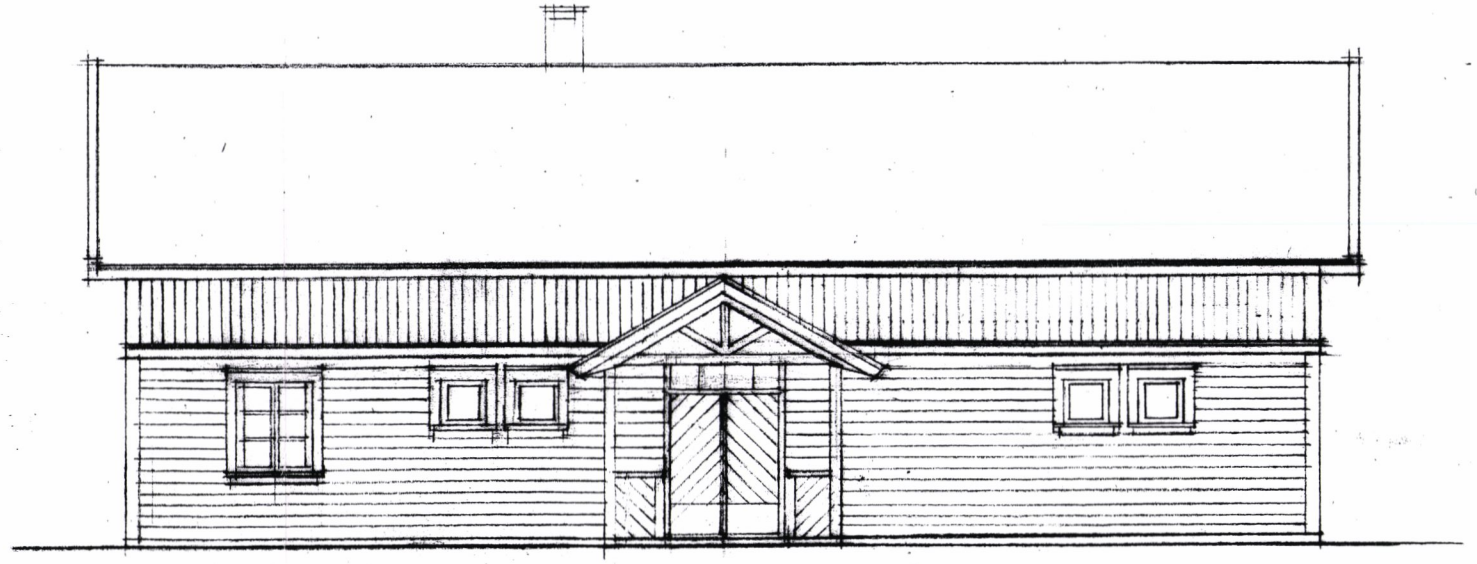


Fasader motvest,



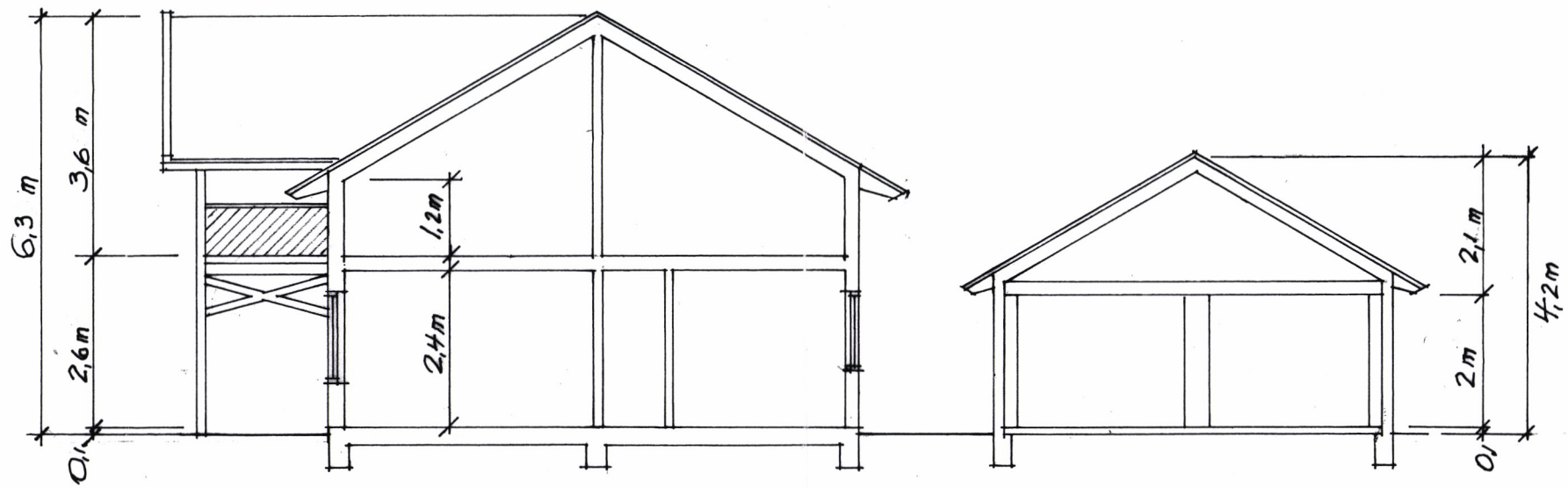


Fasader mot øst,



GODKJENT
05.01.05
FUSA KOMMUNE

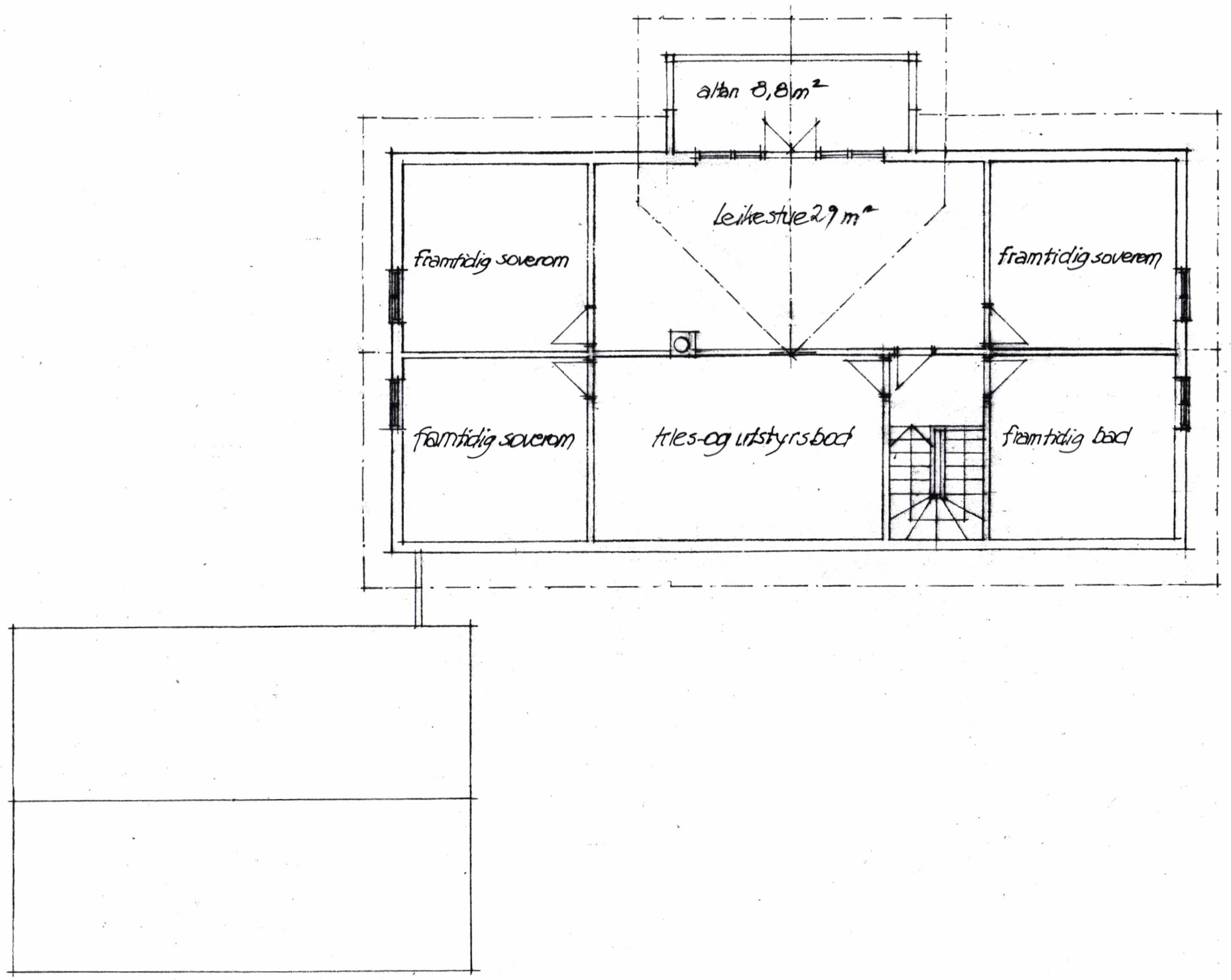
34/79 Opsalmarka – Fusa kommune Bustadhus og garasje. Fasader mot øst og vest.	4
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	Mål 1:100 Dato: 15.11.2004



Bustadhus Garasje,

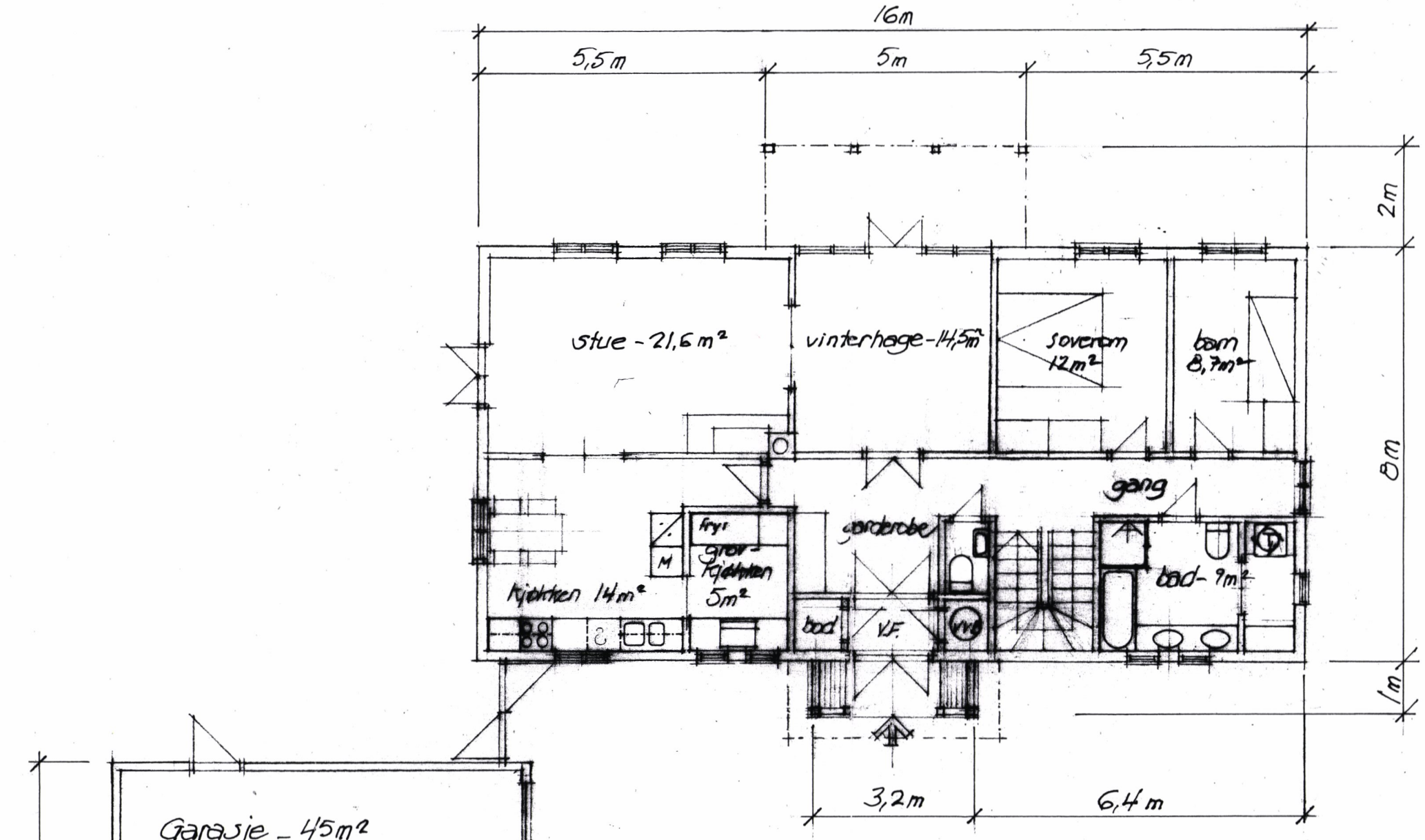
GODKJENT
05.01.05
FUSA KOMMUNE

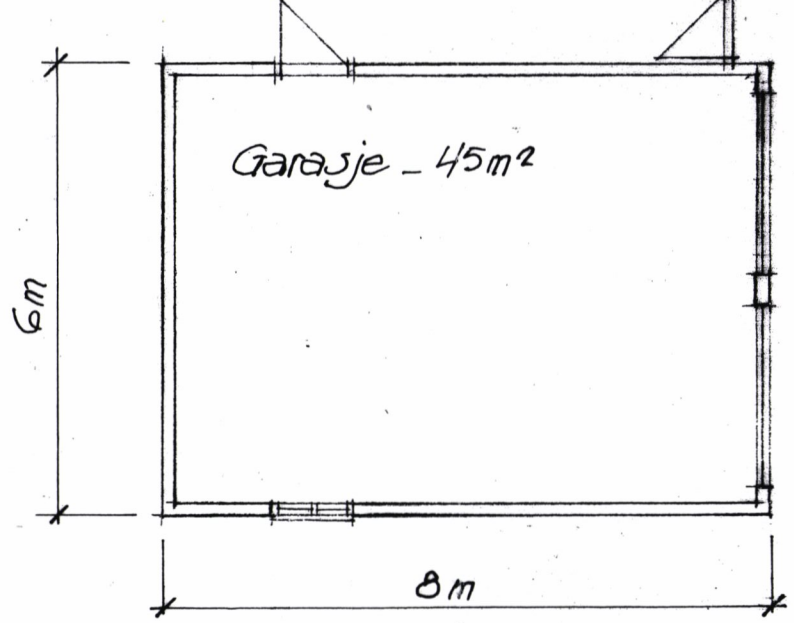
34/79 Opoal/marka – Fusa kommune	3
Bustadhus og garasje Snitt,	
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	Mål 1:100 Dato: 15.11.2004



GODKJENT
05.01.05
FUSA KOMMUNE

34/79 Opoal/marka – Fusa kommune Bustadhus og garasje. Plan 2. etasje,	2
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	Mål 1:100 Dato: 15.11.2004





GODKJENT
05.01.05
FUSA KOMMUNE

34/79 Opdalmarka - Fusa kommune Bustadhus og garasje	1
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	Mål 1:100 Dato: 15.11.2004

Utskriftsdato: 01.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 134/79//



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.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	134/79/0/0
Adresse:	Opsalmarka 42, 5641 FUSA

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

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

Kommentarar

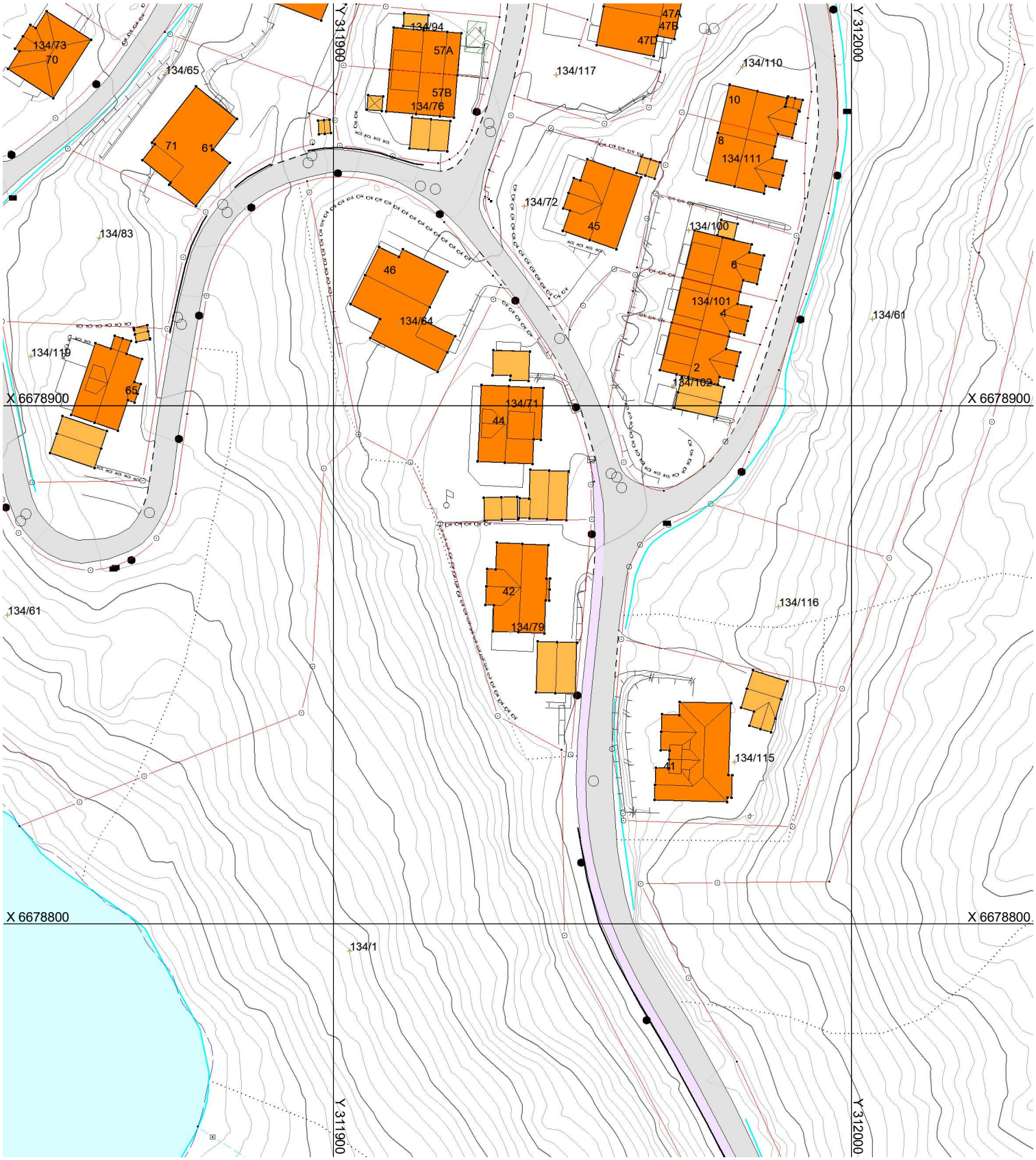
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 134/79
Adresse: Opsalmarka 42
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.09.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 20152027

KPA: Fusa kommune 2015-2027

KDP: Akvakultur 2018-2027

Vedteke 15.10.2015 og 20.06.2019



Innhald

Innleiing 3

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

INNLEIING

Verknader av Kommuneplanen 2015-2027

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

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

Den formelle delen av planen er

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

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

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

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

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

Verknader av kommunedelplan for akvakultur 2018-2027

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

Den formelle delen av planen er

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

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

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

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

Informasjon: Forholdet opp mot landdelen i kommuneplanen sin arealdel

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

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

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

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

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

Plankrav

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

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

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

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

Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar

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

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

Byggjegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone

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

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

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

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

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

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

Krav til infrastruktur, avkøyrsler, renovasjon og energi

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk og landskap

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

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

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

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

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

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

Kulturminne og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omsyn til samfunnsstryggleik

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

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

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

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

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

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALBRUKSFØREMÅLA

2. BYGG OG ANLEGG PBL § 11-7 NR. 1

Bustadområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

Sentrumsføremål

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

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

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

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

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

Tenesteyting

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

Fritids- og turistføremål

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

Råstoffutvinning

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

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

Næringsverksemd

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

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

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

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

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

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

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

Naust/andre typar bygg og anlegg

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

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

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

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

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

2.44 BA 1 Holmefjord skal nyttast til vinterlagring for båt.

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

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

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

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

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

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

4. GRØNSTRUKTUR

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

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

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

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

Landbruks-, natur- og friluftsområde

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

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

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

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

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

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

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

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

Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 For LSB Tombre er byggjegrense mot vassdrag 25 m.

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

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

Spreidd fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ankringsområde (VAN)

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

Hamneområde i sjø (VHS)

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

Småbåthamn (VS)

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

Fiske - Gyteområde (GY)

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

Fiske - Kaste- og låssettingsplass (KL)

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

Akvakultur (VA)

6.11 Føremålet er akvakulturområde i sjø inkludert vassøyle og sjøbotn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Friluftsområde (VFR)

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

Kombinert arealføremål VKA1-2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONENE

Faresone

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

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

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

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

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

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

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

Sikringssone for drikkevatn

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

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

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

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

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

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

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

Bandleggingssone

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

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

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

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

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

Sone for vidareføring av reguleringsplan

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

Sone med angitte særlege omsyn

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

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

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

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

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

MÅLEBREV

x	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune: FUSA

J.nr.: 136/00

Målebrev nr.: 10/27

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	34	79	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	880.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	21.06.2002
Rekvirent	Fusa kommune
Bestyrer	Dagfinn Kleveland
Forretning	Kart- og delingsforretning over ny parsell av gbnr. 34/61

Doknr: 15875 Tinglyst: 06.10.2004 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
E.osen	07.09.2004	Inge Kaldestad	Hege fjærestad

FUSA KOMMUNE
OPPMÅLINGSAVD.

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

TINGLYST
- 6 OKT. 2004
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 15875

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
34	79	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 245399 Y -24694 Z

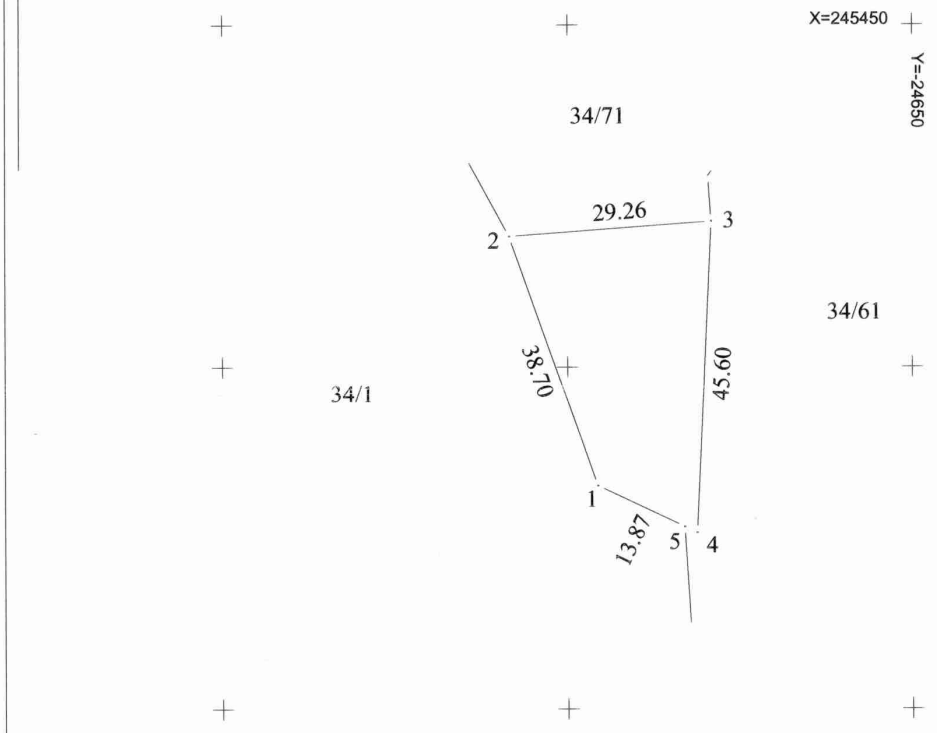
Kartblad: AK052-1-58 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000

Areal: 880.3 M²

Jnr: 136/00

Målebrev nr: 10/27



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Gkj.grmrk. i fjell	245382.58	-24695.66	38.70	
2	Off.gkj.grmr. i jord	245419.12	-24708.41	29.26	
3	Off.gkj.grmr. i jord	245421.28	-24679.23	45.60	
4	Off.gkj.grmr. i jord	245375.73	-24681.35	2.00	
5	Grensepunkt (gen.)	245376.59	-24683.15	13.87	

Vesla/Geonor

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.