

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Osterøyvegen 2739, 5283 FOTLANDSVÅG

 OSTERØY kommune

 gnr. 103, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 28.04.2024

Oppdragsnr.: 20334-1748

Referansenummer: YD1202

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over tre plan.

Vestvendt altan på 13,7 m² med utgang fra stue.

Sør-vestvendt terrasse på 34,6 m² (herav 12,05 m² overbygget) med utgang fra gang.

Frittliggende garasje på 35,7 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen antatt er fra 1951 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdører u.etg: Hvite dørblad.

Ytterdører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:

Vestvendt altan på 13,7 m² med utgang fra stue.

Terrasse:

Sør-vestvendt terrasse på 34,6 m² (herav 12,05 m² overbygget) med utgang fra gang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt panel og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:

- Trappegang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt panel om malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 2: Malt tregulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Uisolert gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:

Skorstein av teglstein med innvendig røykrør.

Aduro peisovn med glassfront i stue.

Sotluke i vaskekjeller, feieluke i gang 2.etg.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Gulv og kjellervegger av malt betong.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (betong flater).

Innvendige trapper:

Malt plass bygd trapp med åpne trinn.

Malte overflater i trinn.

Malt trapp med lukkede trinn.

Laminat i trinn.

Innvendige dører:

Formpressete dørblad.

- Labankdører i u.etg.

- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Areal: 4,5 m².

Bade er opplyst oppgradert i 2013.

Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger
og malt panel i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett, dusjgarnityr
og innfellbart dusjhjørne.

Avtreksventil i vegg og i himling.

Sluk av plast.

KJØKKEN

Areal: 7,2 m².

Laminat på gulv,
malt strie og tømmer på vegger
og takplater i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

To overskap med glassfronter.

Inneholder: Heltre benkeplate,
keramisk vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på teknisk rom.

Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i trappegang.

Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 8 stk.

10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad.

- Vegghengte panelovner i kjellerrom 2.

- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter antatt av
betong/sparestein.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendig vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst vann fra privat borehull.

Opplyst ukjent utførelse av avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

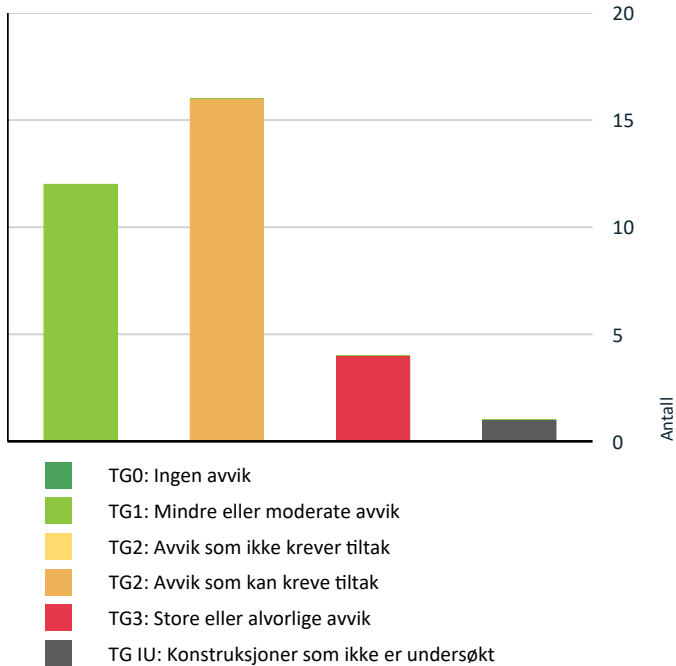
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke tegninger for dette prosjektet.

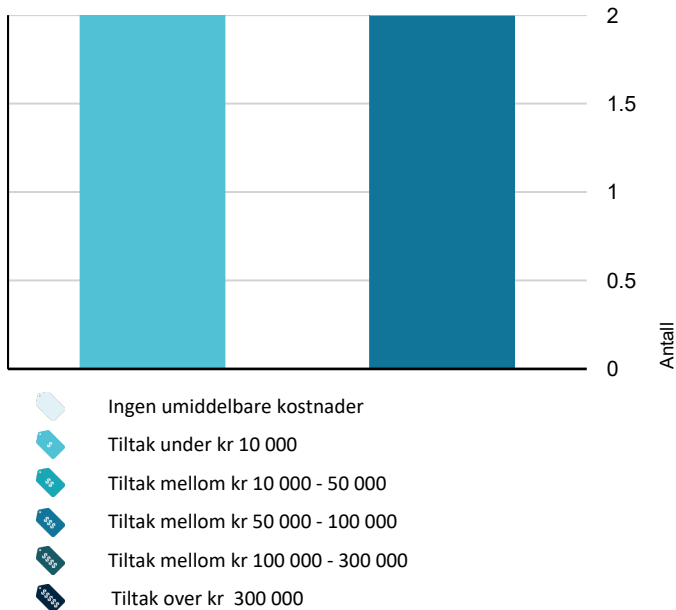
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var enkelte rom møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp u.etg. - 1.etg. [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendig trapp 1.etg. - 2.etg.** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Opplyst ved tidligere salg.

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Utvendig vedlikehold:	Deler av huset er malt i løpet av de siste årene.
Modernisering innvendige overflater:	De fleste overflater er malt i 2024. Hele hovedetasje og loftsetasjen er malt. Nytt laminat store deler av hovedetasjen i 2024.
Modernisering vinduer:	Vinduer skiftet i 2013.
Modernisering kjøkken:	Oppgradert kjøkken i 2013.
Modernisering bad:	Oppgradert bad i 2013.
Modernisering rør, avløp og VVB:	Ny rørsystem i 2013, samt vvb, deler av avløp er oppgradert i 2013
Modernisering utvendig drenering:	Dreningen under terrassen på baksiden er laget.
Eier opplyser:	Skifter tatt ned. Takduk, lekter er nye og skifer et lagt opp igjen. Ødelagte skiver ble også byttet ut. Tre takvindu er byttet ut/montert. Garasje er behandlet mot stripet borebille. Hele huset er sikret under kledningen mot mus og rotter. Nytt sikrings skap montert av tidligere eier. Rør i pipen og ny peis. Borehull vann 2012. Nytt tak vindu.

UTVENDIG

Taktekking

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
- Det er opplyst at skifer ble tatt ned, lagt sutaksduk, byttet lekter og feder, så skifer lagt på igjen i 2018.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mangler et nedløp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Manglende nedløp bør monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

mrk:

Variesende alder på kledning, framstår i ok stand.

Det er opplyst at enkelte fasader skal males mellom befarings-salg.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen er for det meste gjenbygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Utvidete undersøkelservanbefales.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekarmen.

- Tre takvinduer i 2.etg.

- Vinduer generelt fra 2013.

TG 2 Dører

Ytterdører u.etg: Hvite dørblad.

Ytterdører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2013).

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2007).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Noe utvendig slitasje/skade på altandør og ytterdør ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokale tiltak utføres for å lukke avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 13,7 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,89 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

- Noe flassende overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Overflater bør behandles.

TG 3 Terrasse

Sør-vestvendt terrasse på 34,6 m² (herav 12,05 m² overbygget) med utgang fra gang.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av blomsterkasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Mangler ca. 80 cm rekkverk ved trapp.

- Overbygg framstår oppført med restmaterialer, framstår slitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Overbygg oppgraderes for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt panel og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:

- Trappegang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt panel om malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 2: Malt tregulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Uisolert gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein av teglstein med innvendig røykrør.
Aduro peisovn med glassfront i stue.
Sotluke i vaskekjeller, feieluke i gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Gulv og kjellervegger av malt betong.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (betong flater).

mrk:

Ved befaring var gulv og vegger nylig malt.

TG 3 Innvendig trapp u.etg. - 1.etg.

Malt plassbygd trapp med åpne trinn.
Malte overflater i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendig trapp 1.etg. - 2.etg.

Malt trapp med lukkede trinn.
Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete dørblad.

- Labankdører i u.etg.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

VÅTROM

1.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 4,5 m².

Bade er opplyst oppgradert i 2013.

Keramiske fliser på gulv,

baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

Avtrekksventil i vegg og i himling.

Sluk av plast.

1.ETG. > BAD.

TG 3 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Vegg platene rundt kasse er løse.
- Flere overflatesår i veggplater.
- Det er ikke silikonert mellom baderomsplater og bunnlist.

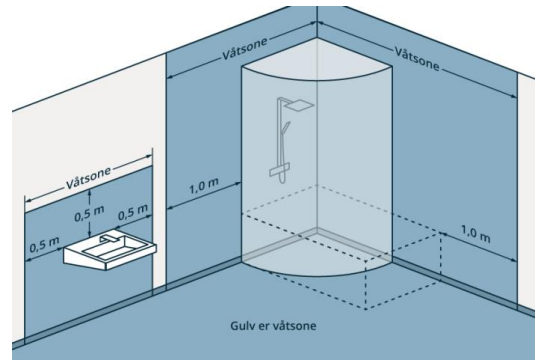
Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser vindu i våtzone.



Bildet illustrerer våtsoner.

1.ETG. > BAD.

TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

- 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.ETG. > BAD.

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Manglende deksel på trykknapp toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Manglende deksel monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD.

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

1.ETG. > BAD.

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

- Opplyst tømmervegger rundt badet.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,2 m².
Laminat på gulv, malt strie og tømmer på vegger og takplater i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, keramisk vaskekuem, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke sluk i rommet med rørskap.
- Selger vet ikke om stoppekran, opplyst at vannet ikke renner om man tar ut stikkontakt fra vannpumpe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Stoppekran bør monteres.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstell: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på teknisk rom.
Volum: 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap i trappegang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst varmekabler på bad.
- Vegghengte panelovner i kjellerrom 2.
- Varmepumpe i stue.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er ikke framvist samsvarserklæringer.
Opplyst at dokumentasjon ligger på boligmappa.no, denne var nede ved rapportdato.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

- Dokumenter i boligmappa.no bør kontrolleres.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Slukkeapparat med pulver fra 2015 i u.etg.
Slukkeapparat med skum fra 2015 i 1.etg. (skal ikke være over 5 år).
Slukkeapparat med pulver fra 2011 i 2.etg. (skal ikke være over 10 år).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Røykvarslere i u.etg,

Ikke røykvarslere i 1.etg. og 2.etg.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

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

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter antatt av betong/sparestein.

- Stedvis noe flassende maling på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bygningen ligger i skrående terreng, noe som øker vanntrykk på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst vann fra privat borehull.

Opplyst ukjent utførelse av avløp (kan se ut som betaler for kommunalt avløp under kommunale avgifter).

Vurdering av avvik:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Garasjen har lav standard.

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Areal: 35,7 m².

Grunnmur i betongblokk. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg.	42			42			42
1.etg.	55			55	49		55
2.etg.	23			23		11	34
SUM	120				49	11	131
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Vaskekjeller, Teknisk rom.		
1.etg.	Entré/gang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad.		
2.etg.	Trappegang, Gang, Soverom 1, Soverom 2.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Uinnredet rom 1: 7,2 m².
- Uinnredet rom 2: 20,4 m².
- Vaskekjeller: 10,2 m².
- Teknisk rom: 3,7 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 12,5 m².
- Gang: 1,4 m².
- Stue: 27,1 m².
- Kjøkken: 7,2 m².
- Bad: 4,5 m².

-- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:

- Trappegang: 3,3 m² (Gulvareal: 5,7 m²).
- Gang: 4,8 m² (Gulvareal: 7,1 m²).
- Sov 1: 8,7 m² (Gulvareal: 12,1 m²).
- Sov 2: 5,4 m² (Gulvareal: 6,8 m²).

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke tegninger for dette prosjektet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: - Noe elektrisk arbeid 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: - Begrenset sekundær rømning fra 2.etg.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.		36		36			36
SUM		36					36
SUM BRA	36						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Garasje: 35,7 m².

Generelt:
Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	78	42
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Margrethe Sivertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	103	17		0	1096.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osterøyvegen 2739

Hjemmelshaver

Margrethe Sivertsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert området på Osterøy.
Fra boligen er det utsikt over Fotlandsvågen og omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Ca. 3 min til dagligvare butikk og ubetjent bensinstasjon.
Fra eiendommen bruker man ca. 17 min. til kommunesenteret Lonevåg.
Ellers er det ca. 55 min kjøring til Bergen sentrum. Fra Valestrand kan man ta ferge til Breistein. Her er kjøretiden på ca. 37 min og fergetid på ca. 12 min.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (opplyst privat borehull).

Tilknytning avløp

Oppløst ukjent utførelse av avløp (kan se ut som betaler for kommunalt avløp under kommunale avgifter).

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Fotland.
Valgkrets: Fotlandsvåg.
Kirkesogn: Osterøy.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav i garasje.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituttene kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1946/1830-3/51 17.07.1946

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4630 GNR: 103 BNR: 5

Rettighetshaver: KNR: 4630 GNR: 103 BNR: 16

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

1946/1830-4/51 17.07.1946

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Felles for bnr. 16 og 17.

1946/1830-5/51 17.07.1946

BESTEMMELSE OM GJERDE

1946/3399-3/51 30.12.1946

BESTEMMELSE OM VEG

1949/990119-1/51 28.06.1949

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

KRAFTLEDNING Hosanger komm. linenett

1955/879-1/51 16.03.1955

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vannanlegg, vedlikehold av brønn

m.v. mellom bnr. 16, 17 og 30.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 290 000

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YD1202>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Osterøyvegen 2739, 5283 FOTLANDSVÅG

23 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Osterøyvegen 2739

Postadresse

Osterøyvegen 2739

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag? Ja Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

2011

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.

Bodd i boligen fra kjøp, bortsett fra de siste to månedene.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Sivertsen, Margrethe

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

Beskriv feilen og omfanget

Skjevhet i gulvet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørarbeid utført av rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gefo

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montering av baderomsplater, membran og fliser.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Skifer tatt av, rengjort. Byttet takduk og lekter. Det er brukt impregnerte lekter.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet vinduer, dører i boligen. Bortsett fra terrassedøren.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Deler av kledningen er malt.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Kontroll av el anlegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallatøren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye vannrør og deler av avløp byttet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varmepumpen

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Servicesenter

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny pipe.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Stripet borebille og mus.

Det er blitt sikret under kledningen mot mus.

Og det er sprøyte behandlet i garasjen.

Dette er utført av undertegnede som er skadedyrstekniker



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

Beskriv omfanget

Mugg på vegg i kjeller, da det stod noe montert helt inntil veggen.

Dette er behandlet

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 93594087

Egenerklærings skjema

Name

Sivertsen, Margrethe

Date

2024-04-23

Identification

 Sivertsen, Margrethe



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

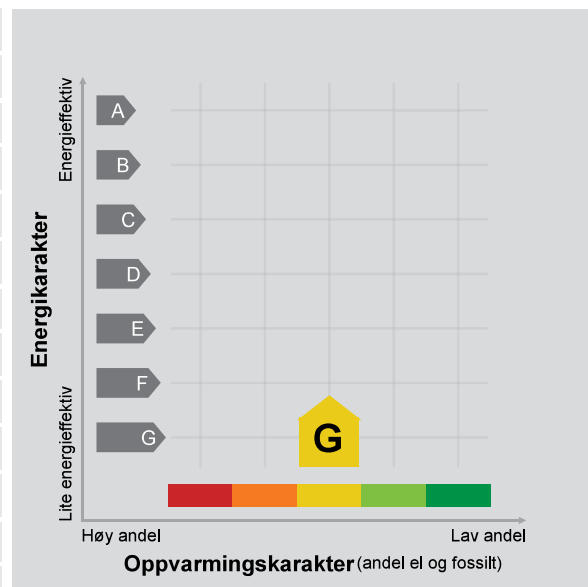
Sivertsen, Margrethe

23/04-2024
10:14:53

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Osterøyvegen 2739
Postnummer	5283
Sted	FOTLANDSVÅG
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175914250
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	50203f4a-52c5-487a-bf51-81f133e46cd8
Dato	28.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR OSTERØY KOMMUNE 2011-2023

Revidert dato: 24.06.2019 | Adm. Vedtak: 24.06.2019 | 001/19
Dato: 16.01.2018 | HS-sak: 21.02.2018 Sak 014/18 | planID 12532010001



FØRESEGNER

Definisjonar

Plankrav – Krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gjerast tiltak.

Utbyggingsavtale - ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område.

ROS analyse – analyse av risiko for skade og ulykke. Skal vurderast for alle tiltak.

Konsekvensutgreiing – oversikt og vurdering av verknadar av arealendringar. Skal vurderast for alle tiltak.

Fritidsbustader – bustad for permanent opphald nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

Utnyttingsgrad – Kor mykje av eit areal som utbyggast. Målast i bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Felles tilkomstbrygge – brygge som skal nyttast av fleire brukarar for å sikre naudsynt tilflot til naustområde.

Funksjonell strandsone – den delen av strandsona som landskapsmessig, biologisk, bruksmessig eller kulturelt utgjer ein naturleg del av strandsona.

Normalnull – Gjennomsnittshøgde av sjøoverflata i ein periode på 19 år (kartkote 0).

Allemannsretten – retten alle har til å opphalde og ferdast i utmark uavhengig av kven som eig grunnen. Gjeld ikkje motorisert ferdsel. Lovfesta i Friluftsløven.

Fagkunnig vurdering/undersøking – krav til relevant og fagleg kompetanse til spesifikke undersøkingar som skal gjennomførast. Krava er stilt for å sikre forsvarleg gjennomføring av tiltak.

Omsynssone – sone som ikkje regulerar arealbruken men som gjer rammer for å sikre at det vert teken omsyn til konkrete interesser som t.d. kulturminner, friluftsliv m.m.

Naust - uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

1. Generelle føresegner

1.1 Arealføremål (PBL § 11-7, nr. 1-6): Areala innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål:

PBL § 11-7, nr. 1. Bygningar og anlegg

- Bustad
- Fritidsbustad
- Sentrumsføremål
- Offentleg og/eller privat tenesteyting
- Næring
- Idrettsanlegg
- Andre typar bygg og anlegg:
 - Naust
 - Brygge
 - Massedeponi
- Grav og urnelund
- Kombinert byggje- og anleggsområde

PBL § 11-7, nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkering
- Hamn

PBL § 11-7, nr. 3. Grøntstruktur

- Grøn struktur
- Friområde
- Park

PBL § 11-7, nr. 5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

- LNF
- LNF areal for bustad, fritidsbustad, næring med fleire

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

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

- 1.2 For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBL) kapt. 20 og 30 og frådelling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).

Desse områda er unntatt frå plankrav (PBL § 11-9, nr. 1):

- Bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
 - sjå punkt 1.10 og 2.23
- Offentleg og/eller privat tenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1)
 - Museum – M1
- Andre typer bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

Lokalisering	Feltnamn i plankart	BRA (%)
Naust og brygge – Kleppsvågen	BAB39	25
Brygge – Bernes	BAB38	40
Brygge - Fotlandsvåg	BAB34/35	25
Naust og brygge - Fotlandsvåg	BAB32/33	55/25
Naust – Hosanger	BAB30	55
Naust og småbåtanlegg - Raknes	BAB27/28	80/20
Brygge – Raknesvågen	BAB42	80
Naust - Raknesvågen	BAB23/24	45
Naustområde Raknesvågen	BAB21/22	60
Flytebrygge og kai – Hjellvik	BAB19/20	100
Naust/Brygge- Hjellvik	BAB17/18	15
Naust/brygge – Hjellvik	BAB15/16	35
Naust – Hjellvik	BAB13/14	80
Bryggeanlegg – Hamre	BAB11	50
Naust/brygge - Hamre	BAB46	75
Brygge/kai	BAB9/10	100
Brygge – Haus	BAB7	90
Brygge – Vikne	BAB41/BAB40	100
Fellesbrygge – Bruvik	BAB4	25
Naust/brygge - Olsneset	BAB46	100
Brygge – Olsneset	BAB2/BAB3	100
Kai - Olsnes	BAB1	100

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)
 - Parkeringsplass (friluftsområde SPA1 Hanstveitholmane)
- Grøntstruktur (PBL § 11-7, nr. 3)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 11-7, nr. 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)
 - Småbåthamn – utviding av inntil 10 plasser i eksisterande hamn
 - Fiske
 - Friluftsområde
 - Området VS8 Tysse
 - Akvakultur - mindre endring på eksisterande lokalitetar

- 1.3 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande vedtak om utbyggingsavtalar i Osterøy kommune (PBL § 11-9 nr. 2).
- 1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. Pbl § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass og avlaupsanlegg, samt energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert (PBL § 11-9 nr. 4).
- 1.5 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).
- 1.6 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast (PBL § 11- 9 nr. 6).
- 1.7 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal skal så langt som råd knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal (PBL § 11- 9 nr. 6 og 8).
- 1.8 Ved utbygging av nye byggjeområde skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, herunder sol, vind, kaldras m.m, og så langt som mogleg utarbeidast føresegner og retningsliner som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast (PBL § 11-9 nr. 6 og 8).
- 1.9 For tiltak som ligg i område med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart, eller der andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 1.10 På bebygd eigedom i arealformål 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20- 4, bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående 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 (PBL § 11-10 nr. 1).
- 1.11 Ved handsaming av avkøyrslar frå riks- og fylkesveg legg Statens vegvesen den til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrslar, vedteken i Hordaland fylkeskommune, til grunn (PBL § 11-10 nr. 4).
- 1.12 Der det ligg føre barnetråkkregistrering skal dette takast omsyn til ved planlegging av alle tiltak. Dersom nye tiltak vert starta opp i område der det ikkje er gjennomført registrering , skal det gjennomførast i samband med reguleringsarbeidet (PBL § 11-9 nr. 8).
- 1.13 Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggjegrense til sjø. Fastsett byggjegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggjegrensa

lagt til føremålsgrrensa, jf. føresegn under kvart føremål (PBL §§ 1-5, 1-8).

- 1.14 Det skal leggest vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar eller endring av eksisterande (PBL §§ 11-9, nr 6 og 7).
- 1.15 Eksisterande stiar eller ferdselsårer og anna grønnstruktur nytta til ferdsel og opphald skal ikkje byggjast ned eller på anna måte øydeleggast. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som gjer at ferdsel eller opphald vert hindra eller gjort vanskelegare. Der ferdselsårer eller areal for opphald vert påverka av byggjetiltak skal desse verta tilbakeført eller erstatta av minst like gode alternativ før det kan gjevast ferdigattest på gjennomført tiltak (PBL § 11-9, nr. 6).
- 1.16 Område med viktige natur- og kulturmiljø skal ivaretakast. Nye tiltak må gjennomførast slik at kvalitetane i landskapet eller bygningsmiljø ikkje vert redusert (PBL § 11-9, nr. 6 og 7)
- 1.17 Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).
- 1.18 Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuving av vatn i tilknytning til vassdrag og/eller vesentleg bølgepåverknad skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2).
- 1.19 På område B3 - Nesjatun skal det leggest inn rekkefølgekrav i reguleringsplan for ferdigstilling av gangveg i grøntstruktur (S1) før bustadar kan takast i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).
- 1.20 Den til ei kvar tid gjeldande kommunale VA-norm og veg-norm, og andre relevante kommunale normer og retningslinjer skal leggest til grunn for alle byggjetiltak (PBL § 11-9, nr. 3).
- 1.21 Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i område N8 – Kårvika, skal det ligga føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2. I tillegg skal det greiast ut moglege verknader når det gjeld lys, støy, lukt og andre relevante tema knytt til forureining. Det skal òg ligge føre ei utgreiing av tilhøva for naturmangfald og verknader for denne ved etablering av landbasert akvakultur i influensområdet. Informasjon om verknadar som kjem fram her skal vektleggast i vurdering om det skal kunne gjevast ei positivt svar på melding om oppstart. Intensjonen er at det på eit så tidleg stadium som mogleg skal ligge føre naudsynt kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om det skal kunne startast opp arbeid med detaljplan (PBL §§ 11-9, nr. 4 . 11-9, nr. 8).

2. BYGG OG ANLEGG

Bustad

- 2.1 Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).
- 2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk (PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.3 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Med dokumentert ferdigstilt leikeplass meinast område som er tilrettelagde med leikeapparat og liknande og som er klart til bruk, jf. 2,5 under (PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.5 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. Områda skal vera sikra og skjerma 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 (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.6 Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m². Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.7 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per buening og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.9 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.10 For område med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (PBL § 11-9 nr. 8).

- 2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (PBL § 11-10 nr. 1).
- 2.12 I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (PBL § 11-10.nr 1).
- 2.13 For B2 Fugledalen skal gjeldande barnetråkkregistrering, samt dialog med Lonevåg skule leggest til grunn for eit større samanhengande naturområde med omsynssone. ROS i planarbeidet skal særleg vurdere overvatnsproblematikk i kombinasjon med nedbør/ekstremnebør. Eventuelle konsekvensar og avbøtande tiltak for Vågatjønn og sentrumsområdet i Lonevåg skal utgreiast (PBL § 11- 9 nr. 8).
- 2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafikksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsvegar. Tryggleikstiltak for mjuke trafikantar gjennom sentrumsområdet mot skule skal vere ferdigstilt før bruksløyve for nye bustader i B1 kan gjevast. Områdeplan for Haus sentrum skal utarbeidast seinast parallelt med reguleringsplan for B1. Områdeplanen skal leggja til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage samt sentrumsutvikling. I planarbeidet skal det takast særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad og utvikling av eksisterande kvalitetar (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 2.15 For eksisterande verksemd og fritidsbustader i området B6 Hamre, kan det gjevast løyve til tiltak nemnd i Pbl §§20 -3 og 20-4 (PBL § 11-10.nr 1).
- 2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørsler skal så langt råd samordnas (PBL § 11- 9 nr 4).

Fritidsbustad

- 2.17 Føremålet gjeld byggeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr. 1).
- 2.18 Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m² inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.19 For F3 Vassdal er byggjegrænse mot vassdrag avgrensa av eksisterande fylkeskommunal veg. Byggjegrænse til veg vert avklara i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).
- 2.20 For F4 Kleiveland er byggjegrænse mot strandsona samanfallande med føremålsgrensa (PBL § 11-9 nr. 5)..
- 2.21 For F2 Kleppe skal byggjegrænse mot sjø avklarast gjennom reguleringsplan. Ei sone langs vatnet skal vere tilgjengeleg for bruk og rekreasjon for ålmenta (PBL § 11-9 nr. 8).

- 2.22 Det kan vere 1 biloppstillingsplass per fritidsbustad i F1Helldal. Gjesteparkering skal skje på felles parkeringsareal. For F2 og F3 skal all parkering etablerast som felles parkeringsplass for alle tomtene (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.23 På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-4 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet (PBL § 11-10 nr. 1).

Offentleg og/eller privat tenesteyting

- 2.24 Føremålet omfattar byggeområde for offentleg og privat tenesteyting som til dømes skule, barnehage, eldreheim, kyrkje med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1)
- 2.25 M1 skal nyttast til museumsføremål. Det er ikkje reguleringskrav for området (PBL § 11-10 nr. 1).
- 2.26 For Ulvsnesøy (BOP1) er byggegrensa lagt til føremålgrensa (PBL § 1-8).

Sentrumsføremål

- 2.27 I sentrumsområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ivaretaast og ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt og utført i tråd med krav til universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.28 Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon (PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.29 For sentrumsområde i Lonevåg og Haus skal det utarbeidast områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering (PBL § 11-9 nr. 1).
- 2.30 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, samt ved opparbeiding og opprusting av vegar (PBL § 11-9 nr.5).
- 2.31 Det må sikrast at kaiareal er ope og tilgjengeleg for ålmenta. Bygningsmassen må tilpassast omgjevnadane når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).
- 2.32 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.33 I område Fotlandsvåg BS1 kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje. I etasjane over dette er det lov til å etablere bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning (PBL § 11-7, nr. 1)
- 2.34 Det skal gjennomførast vurdering av flaumfare i samband med reguleringsplanarbeid i tråd med føringar som ligg i gjeldande VA-norm for Osterøy kommune (PBL § 11-9, nr. 8)

Råstoffutvinning

- 2.35 For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk (PBL § 11-9 nr. 1 og nr 8).

Næring

- 2.36 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr.1).
- 2.37 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål med omsyn til støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.38 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.39 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar (PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.40 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme (PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.41 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.42 For område N1Hosanger/Hole er byggegrense til elv 5 m. For N1 og N2 skal det gjerast ei kost/nytte- analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk, med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd (PBL § 11-9 nr 4 og 5).
- 2.43 Før N3 Espevoll kan takast i bruk skal infrastruktur gjennom Vesetgjelet vere opparbeid. For N3 skal det før bygging startar, føreligge plan for støyreducerande tiltak i anleggsperioden. Anleggsperioden er her definert til å gjelde alle byggetrinn innan området(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 2.44 For N6 Mjelde er det ikkje plankrav. Føresegn i kommuneplanen er gjeldande(PBL § 11- 10 nr. 1).
- 2.45 Før utbygging av N5 Grimstad må det etablerast tilstrekkeleg med sløkkevatn. Før arealet kan takast i bruk må kommunal veg frå Fitje utbetrast.(PBL § 11-9 nr. 4).

Idrettsanlegg

- 2.46 For I1 Litland skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan gjevast løyve til bruk av området. Tilstand og eventuelle sikringstiltak med omsyn til nedlagde gruver, skal vere avklart og etablert før det kan gjevast løyve til bruk til motorsport(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

Andre typar bygg og anlegg

- 2.47 Føremålet er massedeponi, naust, brygge, med tilhøyrande parkeringsplass og infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 1)
- 2.48 Det skal ved søknad om oppføring av naust dokumenterast parkeringsplass for 1 bil pr naust (PBL § 11-9, nr.3).

Andre typer bygg og anlegg

- 2.49 Område for mellom anna naust, brygger, kai og liknande. Føringane til dei ulike tiltaka er gjeve under. Tabellen under syner kva som er tillatt bygd i dei ulike område:

Tiltak	Feltnamn i plankart
Naust	BAB6
	BAB9
	BAB12
	BAB14
	BAB16
	BAB18
	BAB22
	BAB24
	BAB25
	BAB28
	BAB30
	BAB32
	BAB35
	BAB36
	BAB37
	BAB39
BAB40	
BAB46	
BAB45	
BAB44	
Brygger	F_BAB2
	BAB3
	F_BAB4
	BAB41
	BAB7
BAB11	

	BAB13
	BAB15
	BAB17
	BAB19
	BAB21
	BAB42
	BAB23
	F_BAB26
	BAB27
	F_BAB29
	F_BAB33
	BAB34
	BAB37
	BAB46
	BAB45
	BAB43
Kai	F_BAB1
	BAB10
	BAB20
	BAB31
	BAB38
	BAB39

Naust

- 2.50 For alle naustområde er det krav om reguleringsplan der ikkje anna er sagt i punkt 1.2 (PBL § 11-9, nr 1).
- 2.51 I alle naustføremål er byggegrense lagt til føremålsgrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).
- 2.52 Naust er å rekna som uthus og skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og liknande som fell naturleg inn under sjøtilknytt aktivitet. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.53 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):
- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m²
 - Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
 - Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgde på 5 m over ferdig planert gulvhøgde.
 - Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindaug.

- Det er ikkje tillate med toalett i naust.
- Det er tillate med innlagt vatn og vask.

- 2.54 Der det skal oppførast bodar i fellesanlegg bør ikkje bodareal overstige 6 m² (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.55 Det skal takast særleg omsyn til utforming der det er SEFRAK-registrerte bygningar i nærområdet (PBL § 11-9, nr. 7).
- 2.56 For område BAB36 Fotlandsvåg er det ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.57 I område BAB32 og 33 Naust – Fotlandsvåg er det tillatt med naust men det skal ikkje gjerast terrenginngrep i eksisterande svaberg/fjell.

Det skal ikkje etablerast permanent køyreveg ned til naust. Det kan etablerast mellombels veg ned i ein anleggsperiode men det er ikkje opna for inngrep i fjell. Etter anleggsperioden skal vegen skal tilplantast og tilbakeførast til terreng (PBL § 11-9, nr. 5).

- 2.58 I området BAB37 Naust- Bernes kan det etablerast fleire naust med ei samla grunnflate totalt på inntil 120 m², og §2.53 skal leggjast til grunn. Det skal i tillegg etablerast bodar med lagringsplass for minimum 5 båtplassar. Detaljer skal avklarast i reguleringsplanen (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.59 I området BAB30 Naust - Hosanger kyrkje kan det oppførast 1 naust. Naustet skal ha maksimum grunnflate 35 m², mønehøgde inntil kote + 5,3. Det skal nyttast same fargetone og materialval som eksisterande tilgrensande naust i sør (gbnr 88/1). Naustet skal byggast med golv på same kotehøgde som tilgrensande naust og det skal ikkje fyllast ut eller gjerast andre tiltak framom naust (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.60 Det kan i område BAB45 totalt oppførast inntil 3 naust. Det er ikkje tillatt å etablera veg ned til naustområdet. Det skal ikkje fyllast i sjø ut over eksisterande fylling (PBL §§ 11-9, nr. 3, 11-9, nr. 5)

Brygger

- 2.61 I alle føremål avsett til brygge eller kai, arealområder BAB som går ut i sjø, er byggegrense lagt til føremålsgrrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).
- 2.62 For eksisterande eller nye naustområder med meir enn 2 naust i eksisterande naustgrupper kan det etablerast felles brygge for tilkomst. Brygge for tilkomst kan vera brygge med fast fundament eller flytebrygge. Der det ikkje ligg til rette for felles bruk kan det vurderast om det skal kunne tillatast flytebrygge for 1 naust (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.63 Felles flytebrygge skal vera maksimalt 8 m lang og 3 m brei, ekskl. landgang. Der det ikkje er fleire brukarar som tilseier at det er behov for felles flytebrygge kan det opnast for enkelt flytebrygge med maks 5 m lengde og maks 2 m bredde ekskl. landgang. Landgang skal vera tilpassa

situasjonen og ikkje vera lenger enn det som er naudsynt (PBL § 11-9, nr. 5).

- 2.64 Brygge med fast fundament kan førast opp i tre eller naturstein med maks 4 m lengde, målt frå naust og maks 2 m breidde (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.65 I reguleringsplanen skal det på områdeBAB37 Naust - Bernes sikrast småbåtanlegg for min 5 båtar og felles bryggefront framom naust. Det skal etablerast lagringsplass i bodar for minimum 5 båtplassar i same felt (PBL § 11-9, nr. 5)
- 2.66 For område BAB4 Bruvik kan det etablerast 1 fellesbrygge for å sikre tilflot (PBL § 11-9, nr. 5).

Massedeponi

- 2.67 Større område for massedeponi kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden (PBL § 11-9 nr. 8).

Grav og urnelund

- 2.68 Føremålet er grav og urnelund med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1).

Kombinerte bygg og anlegg

- 2.69 Føremålet gjeld kombinerte føremål (PBL § 11-7, nr. 1).
- 2.70 I område BKB1 Hosanger kan det etablerast næring, forretning, kontor, anlegg for turistføremål, oppstillingsplass for bubil, museum og tiltak for kulturarrangement. For eksisterande naust er det tillate med vedlikehald, oppussing og anna restaurering. Det er ikkje høve til å utvide grunnflate eller høgde på naust ut over det som er lik dagens mål (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9, nr. 5).
- 2.71 I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapsløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).

3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Føremålet er byggeområde veg og større parkeringsplass (PBL § 11-7, nr. 2).
- 3.2 Framtidig veg V1 Stokke-Bruvik er retningsgeivande i plankartet. Endeleg trase vert fastsett gjennom planarbeid (PBL §11-9 nr 8).

Hamn

- 3.3 Føremål er byggeområde hamn (PBL § 11-7, nr. 2).

Parkeringsplass

- 3.4 Føremålet er parkeringsplass med tilhøyrande infrastruktur(PBL § 11-7, nr. 2)
- 3.5 På område SPA1 Hanstveitholmane kan det etablerast parkeringsplass for inntil 15 bilar. Parkeringsplassen skal nyttast av brukarane av Hanstveitholmane friområde og friområde Hanstveit (PBL § 11-9, nr. 5).
- 3.6 På område SPA1 Hanstveitholmane skal det takast særskild omsyn til bevaring av eksisterande bekkedrag ved etablering av p-plass. Kantvegetasjon til vassdrag skal ikkje fjernast og det må stå att minimum 1m bredde med kantvegetasjon. Det skal ikkje etablerast røyr ved vegkryssing av vassdraget men nyttast kulvert eller bru (PBL § 11-9, nr. 5).

4. GRØN STRUKTUR

Grøn struktur

- 4.1 Føremålet er grøn struktur (PBL § 11-7, nr. 2).
- 4.2 For område GG1 Hosanger er det tillete med tilrettelegging av gangveg. Det er ikkje tillate med tiltak som privatiserar eller på nokon måte hindrar allmenn ferdsel (PBL § 11-9, nr. 6).

Park

- 4.3 For område GP1 Hosanger kyrkje er det lagt inn sone med park for å sikre at området vert ivaretatt som felles tilgjengeleg område. Det er ikkje tillatt å gjera tiltak som rører ved eller på nokon måte har ein negativ verknad for kulturminner. Kulturminnestyresmaktene skal ha blitt gjeve mulighet til å uttale seg før det kan bli vurdert å gje løyve til tiltaka (PBL § 11-9, nr. 5).

Friområde

- 4.4 Føremålet gjeld område for friområde (PBL § 11-7, nr. 2).
- 4.5 På område avsett til friområde kan det etablerast toalett med grunnflate inntil 8 m2, gapahuk med grunnflate inntil 15 m2, oppmurt grill og/eller bålplate, stupebrett og andre mindre tiltak som har som målsetting å leggje til rette for bruk av området for ålmenta. Det er ikkje tillate med sprenging eller utfylling i sjø. Det er tillatt med avtrapping og tørrmuring med føremål å sikre betre tilgong til stranda for ålmenta. Det er ikkje tillate med endring av terrengnivå på land med meir enn 1 m frå opphavelig terrengnivå. Ved etablering av fylling skal desse dekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon (PBL § 11-9, nr. 5).

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Landbruks-, natur- og friluftsområde

- 5.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a).
- 5.2 I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på egedomen. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande (PBL § 11-7, nr. 5).
- 5.3 Nødvendige tiltak for landbruk er tillete innen byggjegrensa for strandsona (PBL § 11-11 nr. 4).

Spreidd bustad- og fritidsbustad

- 5.4 Føremålet er landbruks-, natur- og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate (PBL § 11-7. nr. 5).
- 5.5 Føremålet gjeld spreidd bygging av bustad og fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b).
- 5.6 I områder sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde område. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast og godkjennast av bygningsmynde 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, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Tal på bustader innan eit område er vist i plankartet (PBL § 11-11 nr. 2).
- 5.7 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet (PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.8 Frådelingar eller byggjeløyve, samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun (PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.9 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 m frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager (PBL § 11-11 nr. 2).
- 5.10 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5).
- 5.11 Ved frådeling skal alternativ plassering av tomt vurderast (PBL § 11-11 nr. 1).

- 5.12 Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap (PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.13 For sB1 Borge skal det utarbeidast reguleringsplan. Byggegrense mot vassdrag er avgrensa til eksisterande veg. Byggegrense til vegkant avklarast i plan. I området skal det etablerast 3-5 hus i klynger. Tal og plassering av klynger skal avklarast gjennom landskapsanalyse i planarbeidet. Naturlandskapet skal vere det framtreddande uttrykket. I området skal utforming av alle inngrep og bygningar særleg tilpassast landskap, eksisterande naturkvalitetar og tilgrensande kulturlandskap. For sB1 Borge gjeld 1.3 (PBL§11-11 nr. 2).
- 5.14 I område sB2 Birkeland kan det etablerast gardstilknytt klyngjetun med inntil 5 bustader. Det skal utarbeidast detaljregulering for området (PBL § 11-11, nr. 2).
- 5.15 For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk (PBL § 11-11 nr 1).

Spreidd naustbygging

- 5.16 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):
- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m²
 - Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
 - Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgde på 5 m over ferdig planert gulvhøgde .
 - Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.
 - Det er ikkje tillate med toalett i naust.
 - Det er tillate med innlagt vatn og vask
- 5.17 Byggegrense for dette føremålet er lagt til føremålsgrensa (PBL § 1-8).
- 5.18 For området LS1 Raknesvågen, er det ikkje tillate med frådelling av eigedom. Det er ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (2 stk). Det kan førast opp frittstående bygg med mønehøgde 3,5 m og maksimal str 15 m², for toalett og vask, som skal vera felles for feltet. Det kan i tillegg oppførast eit ope bygg med maksimalt 3 veggjar, maksimal høgde 3 m og maksimalt 15 m², bak nausta (PBL § 11-9, nr. 5).

For oppføring av brygge sjå punkt 2.62 og 2.63.

LNF-spreidd næring

- 5.19 Gardstilknytt næring. I område LSN_01 LNF-spreidd næring Klyvikje kan det førast opp 2 opne uthus, med maksimum grunnflate på 24 m² og maksimum høgde på 3,5 m, minimum 5 m frå strandsona. Det kan leggjast ut 1 flytebrygge og førast opp 1 brygge, jf §§ 2.61, 2.62 og 2.63. Bygga skal ikkje nyttast til varig opphald. Det skal ikkje etablerast tiltak på fulldyrka jord (PBL § 11-9, nr. 5).

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

Generelt

- 6.1 Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen (PBL § 11-11, nr. 5).

Småbåthamn

- 6.2 Føremålet er område for småbåthamn (PBL § 11-7, nr. 6).
- 6.3 Det er ikkje tillate å setje opp stengsel eller på anna måte hindre fri ferdsel på landareal. Stengsel kan setjast opp på flytebrygge (PBL § 11-9, nr.5).
- 6.4 Innanfor føremålet kan det etablerast naudsynt infrastruktur som veg og parkeringsplass, leggest ut flytebrygger og utliggarar, og det som naturleg høyrer til føremålet (PBL § 11-9, nr.5).
- 6.5 I reguleringsplan skal det sikrast parkeringsdekning til minimum 20 % og maksimum 33 % av båt plassane i småbåthamna (PBL § 11-9, nr. 5).
- 6.6 I området VS8 Tysse kan det etablerast småbåt- og gjestehamn. Det er tillete å leggje ut 1 flytebrygge med utliggarar. Eine sida av flytebryggja skal ha inntil 6 båt plassar og vera småbåthamn medan ei side skal vera utan utliggarar og vera gjestehamn. Det er ikkje tillete å etablere noko stengsel på landgang eller flytebrygge som kan hindre fri ferdsel på flytebrygge eller landgang (PBL § 11-9, nr. 5).

Fiske

- 6.7 Føremålet er område for fiske, gyteområde, kaste og låssetjingplass (PBL § 11-7, nr.6).

Akvakultur

- 6.8 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn (PBL § 11-11, nr.6).
- 6.9 For eksisterande lokalitetar er det krav om reguleringsplan ved vesentlege endringa. Med vesentleg endringar meinast større utviding av anlegg, skifte av type anlegg og liknande (PBL § 11-9, nr. 4).
- 6.10 For område Skaftå (VA 1og 2), Blom (VA3), Viknabukta (VA4) og Øyjordsvika (VA7) skal det vera minimalt til ingen utslepp av organiske partiklar til resipienten. For lokalitet Blom (lokalitetsnr. VA3) og Skaftå (VA1 og 2) gjeld berre kravet til minimalt utslepp av organiske partiklar ved vesentleg endring av eksisterande anlegg (PBL § 11-9, nr.6).

- 6.11 For akvakulturområde Skaftå område 2 gjeld at drifta på Blom (lokalitet nr. 12156) må vera avvikla seinast innan tre år etter at Skaftå område 2 er tatt i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).
- 6.12 For endringar eller utviding av anlegget på Blom skal det takast særleg omsyn til kulturmiljøet i nærliggande område (PBL § 11-9, nr. 6).
- 6.13 For Saltverket kan det etablerast landbasert akvakultur (PBL § 11-11. nr. 6 og § 11-9, nr.1).

Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 6.14 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og tilhøyrande anlegg som til dømes gapahuk, grillplass, mindre brygge og anna som naturleg fell inn i føremålet (PBL § 11-7, nr. 6).
- 6.15 Område S3 skal inngå i F4 Kleiveland. Det kan etablerast trebrygge eller mindre anlegg for småbåtar i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.16 Området o_SHA1 skal nyttast som beredskapskai. Annan bruk kan avklarast gjennom områdeplan for Lonevåg. Annan bruk må ikkje kome i konflikt med beredskapsbruk (PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.17 Området S1 skal inngå i planarbeidet for B3 Nothushjellane. Det kan etablerast ei til to mindre trebrygger i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.18 Det kan gjerast enkle tilretteleggingar av område for å betre tilgjenge for ålmenta. Sprenging eller utfylling i sjø er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr.6).
- 6.19 Område VFR9 Kleiveland kan nyttast til parkering, gangveg, rasteplass, flytebrygge, sanitæranlegg med toalett, vask og dusj (PBL § 11-9, nr. 3).
- 6.20 For område VFR9 Kleiveland gjeld også:
- Det skal gjennomførast vurdering av skredfare før det kan gjerast tiltak i området jamfør §1.9. Arbeidet skal gjennomgå sidemannskontroll. Det er krav til relevant fagkompetanse for utarbeiding av rapport for skredfarevurdering, utarbeiding av skredfarekart og for sidemannskontroll (PBL § 11-9, nr. 4).
 - Det skal ved søknad om løyve til tiltak ligga føre situasjonsplan i 1:500 som syner teltplass, sanitærbygg, rasteplass, bålplass, flytebrygge mm. Parkeringsplassar skal visast på eigen situasjonsplan. Oversiktsplan for heile situasjonen skal visast i eigna skala. Teltplass og sanitæranlegg må plasserast utanfor område for kartlagt skredfare (PBL § 11-9, nr. 6, § 11-11, nr. 4).
 - Det skal etablerast parkeringsplass med minimum 4 biloppstillingsplassar ved kommunal veg før friluftsområdet kan takast i bruk. Prosjektering og utførande for etablering av parkeringsplass er plassert i tiltaksklasse 3. Prosjektering må ha eit særskild fokus på flaum i nærliggande vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5).

- Det skal i område langs elv nyttast som gangveg. Det er ikkje tillate med motorkøyrety som ikkje er knytt til landbruksdrift på eigedomen (PBL § 11-9, nr.3).
- Eksisterande kai og naust kan innan føremålet setjast i stand og vedlikehaldast. Ved naturskade eller annan skade på bygningane eller kai kan desse setjast opp att i likt uttrykk, material og volum (PBL § 11-11, nr. 4).
- Eksisterande ventebu på kai og eksisterande kai kan pussast opp og setjast i stand (PBL § 11-11, nr. 4).
- Det kan det etablerast flytebrygge innan føremålet, på innsida av eksisterande kai inn mot nausta. Maksimal lengde 12 m og maksimal breidde 3 m. Det kan ikkje etablerast fysisk stengsel som hindrar allmenn ferdsel på denne (PBL § 11-9, nr. 5).
- Det kan oppførast frittstående bygg for toalett og vask på inntil 15 m² og 3,5 m mønehøgde. Bygget skal etablerast i bakkant av eksisterande naust. Bygget skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale (PBL § 11-9, nr.6, § 11-11, nr. 4).

6.21 For friluftsområde VFR2 Nedre Vikne kan det etablerast langsgående brygge i tre eller naturstein som maksimalt kan strekkje 4 m ut frå land. Det skal etablerast sikring for å redusera risiko for drukningsulykke (PBL § 11-9, nr. 5).

6.22 For område VFR8 Hosangerheimen kan det etablerast gangveg og brygge. Brygge skal etablerast i naturstein eller tre. Maksimal breidde er 8 m og maksimal lengde ut frå land er 3 m (PBL § 11-10, nr. 2).

6.23 For eksisterande kai Hamre VFR4 kan eksisterande kaiområde vølast og haldast ved like. Det er ikkje tillatt å auke kaivolum. Det skal takast særskild omsyn til kulturminner ved alle tiltak (PBL § 11-9, nr. 5).

Kombinerde føremål i sjø og vassdrag

6.24 Føremålet er kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Føremålet gjeld oppankringsområde for akvakulturanlegg (PBL § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7).

7. OMSYNSSONER

Sikrings, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

7.1 Høgspenningsanlegg

7.2 Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)

7.3 Faresone flaum. Ved tiltak i faresone skal flaumfare frå vassdrag vurderast (PBL § 11-8, a)

Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c)

7.4 Omsynssone friluftsliv.

Det er tillate med mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv som til dømes merka stiar, enkle bruer og liknande. Det skal takast omsyn til kulturminner ved tilrettelegging av området. I omsynssone H530_2 Storholmen er det ikkje tillate med etablering av gangveggar eller tilkomstbrygge for å legge tilrette for friluftsliv på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

- H530_1 Hoshovdknappen
- H530_2 Storholmen
- H530_3 Steinaneset

7.5 Omsynssone naturmiljø.

- SONE H560_71 Loneelva
- SONE H560_72 Sjørfjorden
 - Omsynssone H560_72 er sone for særlege miljøomsyn i Sjørfjorden. Det skal visast aktsemd med å opne for tiltak og aktivitet som kan påverke miljøtilstanden i resipienten negativt. Det bør ikkje opnast for nye tiltak som kan påverke miljøkvaliteten i resipienten negativt dersom miljøtilstanden i fjorden ligg i tilstandsklasse III eller lågare ihht. Vassforskrifta.

7.6 Omsynssone kulturmiljø.

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune.

- H570_1 Laksegilje Askjellsneset
- H570_2 Auravikhelleren Tysse
- H570_3 Vrak Drangevågen
- H570_4 Vrak Drangevågen
- H570_5 Skipsfunn Saltverket
- H570_6 Kyrkje, gravlund, prestegard og naust miljø Hosanger
- H570_7 Breivik Hoshovd
- H570_8 Gravrøys Hoshovd
- H570_9 Fjellskålnes
- H570_10 Dronningshaugen Fjellskål
- H570_11 Gravrøys Fjellskål
- H570_12 Klebersteinsbrot Bysheim
- H570_13 Roslagen (uavklart vernestatus)
- H570_14 Kyrkje, gravlund og kai Hamre
- H570_15 Høgjen Angelskår
- H570_16 Helleristing Reistad
- H570_17 Skipsfunn Skaftå
- H570_18 Kalksteinsgruve Skaftå
- H570_19 Kyrkje og gravlund Haus
- H570_20 Kyrkje, gravlund, pretekai og friområde Bruvik

- H570_21 Vrak og anker Hamnevik

7.7 For omsynssone Småbåthamn Bruvik er det krav om at kulturminnemynde skal få høve til å uttale seg om tiltak i sjø før det kan søkast om løyve til tiltak.

7.8 For omsynssone Skaftå næringsområde skal det takast omsyn til kulturminnene som gjeld gruvedrift. Nye tiltak skal ivareta desse kulturminna.

Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

7.9 Omsynssone bandlegging for regulering etter PBL

- H710_2 Valestrand sentrum

7.10 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern

- H740_77 Forskrift om munningsfredning Loneelva

7.11 Omsynssone bandlegging Kulturminne

I omsynssonene er det freda kulturminne. Det er ikkje tillate å gjer inngrep eller tiltak som har eller kan ha ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak i sona skal leggest fram for Hordaland fylkeskommune og avklarast i henhald til kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggest til grunn.

- H730_1 Auravikhelleren Tysse
- H730_2 Breivik Hoshovd
- H730_3 Gravrøys Hoshovd
- H730_4 Kyrkjestad Hosanger
- H730_5 Fjellskål
- H730_6 Dronningshaugen Fjellskål
- H730_7 Gravrøys Fjellskål
- H730_8 Klebersteinbrot Bysheim
- H730_9 Kyrkjestad Hamre
- H730_10 Høgjen Angelskår
- H730_11 Helleristning Reigstad
- H730_12 Kyrkjestad Haus
- H730_13 Vrak Hamnevika
- H730_14 Kyrkjestad Bruvik

7.12 Gjennomføringssone

I område H810_85 i Lonevåg er det krav til felles planlegging. Grunneigarar, næringsliv og frivillige organisasjonar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløyvingar (Pbl § 11-8 e)

Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

- 7.13 Gjeldande reguleringsplaner skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel (planID 12532010001) og kommunedelplan for strandsone (planID 12532014007) (Pbl § 11-8 f).
- Områderegulering for Valestrand (planID 12532011003), 20.09.2017.
 - Detaljregulering reguleringsendring Rundhovde (planID 12532015005), 01.11.2017.
 - Detaljregulering for Stuttåsen (planID 12532013005), vedtatt 25.05.2016.