



Velkommen til

Bjoavegen 704
5582 Ølensvåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjoavegen 704
5582 Ølensvåg

Enebolig på stor eiet tomt |Høytliggende og landlig beliggenhet med nydelig utsikt | Varmepumpe og vedovn

Velkommen til Bjoavegen 704. Enebolig over tre plan med stor terrasse og landlig beliggenhet i Ølensvåg.

Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet i Vindafjord, med nærhet til fine turområder. Tomten er eiet og pent opparbeidet med grønn plen, beplantning og en romslig singlet innkjørsel.

I boligens første etasje finner du en lys og innbydende stue med fantastisk utsikt og direkte utgang til terrassen.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000
Omkostninger*	kr	72 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340
BRA/BRA-I		246/246 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 228 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1989
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tonje Krakk
Eiendomsmeglerfullmektig

981 03 685
tonje.krakk@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 850 000**
Omkostninger*	kr	**72 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 922 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 71 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 72 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 375 pr. år for 2025
Avgiftene dekker eiendomsskatt, samt renovasjon og slam fra Him. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Renovasjon og slam faktureres separat av Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM) og vann fakturers av Ølen Vassverk, men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 313, bnr. 44 i Vindafjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 246 m2
BRA total: 246 m2

1. etasje
BRA-i: 93 m2.
TBA: 34 m2.

2. etasje
BRA-i: 39 m2.

-1. etasje
BRA-i: 114 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på singlet innkjørsel på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 228 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 1 228 m² opplyst av Vindafjord kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nord og vest er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Tomten ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med plen, diverse beplantning og singlet innkjørsel med parkering.

Byggeår
Ca. 1989

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
Loft BRA-i: Rom innredet som loftstue, to rom innredet som soverom og toalettrom.
Underetasje BRA-i: Entré, to ganger, soverom, bad, to hobbyrom, to boder og uinnredet kjellerrom.

Terrasse med utgang fra stue.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for loftet, som i dag er innredet med loftstue, to soverom og toalettrom. Innredning av loft til varig opphold er et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av innredningen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

I underetasjen er det også avvik fra byggetegningene ved at etasjen er bygget større enn tegningene viser, og planløsningen er noe endret. Tidligere integrert garasje er ombygget til bod, og arealet under terrassen er bygget som underetasje. Utvidelse av underetasje og bygningsmessige endringer kan være søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse endringene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Også her blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Frittliggende enebolig over tre plan med en innholdsrik planløsning og flott fjordutsikt. Boligen har gjennomgått jevnlige oppgraderinger, herunder moderniserte bad i både første etasje og underetasje, oppgradert kjøkken og installert luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på understøttende konstruksjon.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og plass til klesoppheng og sko. Rommet leder direkte videre til vaskerommet samt den sentrale gangen med trappeadkomst.

Stue:
Stuen har store vindusflater i et karnapputspring som gir vidstrakt utsikt over fjorden og landskapet omkring. Rommet rommer både sofagruppe og spisebord. En vedovn gir lun oppvarming på kjølige dager, supplert av en varmepumpe. En skyvedør fører rett ut til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har profilert innredning fra 2014 og laminat benkeplate med god arbeidsplass. Foran vinduet er det plass til spisebord med utsikt mot vannet. Rommet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenventilator med avtrekk ut ble fornyet i 2023.

Terrasse og altan:
Terrassen har god plass til sittegruppe og utemøbler med utsikt over fjorden. I tillegg har boligen en altan med adkomst direkte fra hovedsoverommet i første etasje.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje ble modernisert i 2022. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom:
Vaskerommet i første etasje har montert vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet i første etasje har garderobeskap og dør ut til altanen.

Soverom 2:
Soverommet ligger i første etasje og har plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen ble modernisert i 2021 og har flislagt gulv med gulvvarme og er innredet med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

Soverom underetasje:
Soverommet i underetasjen ligger i tilknytning til gangen og har vindu mot hagen.

Underetasje - entré, boder og verksted:
Underetasjen har egen inngang via entré, gang, flere boder, uinnredet kjellerrom samt hobbyrom/verkstedareal. Tidligere integrert garasje er bygget om til bod.

Innredet loftsrom:
Loftet er innredet som loftstue med fantastisk utsikt over fjorden. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for innredning av loftet.

To rom innredet som soverom (loft):
På loftet er det innredet to rom som benyttes til soverom, samt lagringsplass i kott. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for innredning av disse rommene.

Toalettrom loft:
Toalettrommet er utstyrt med servantskap, toalett og panelovn. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for innredning av rommet.

Lagring:
Garderobeskap i hovedsoverom i 1. etasje (fra 2014). Flere boder i underetasjen, herunder tidligere garasje ombygget til bod, samt kott med lagringsplass på loft.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Sprekk i pipe over tak. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i vindskier (lokal råte). Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Svelling i dørblad. Ikke tettet mellom grunnmur og ytterdør i bod underetasje. Svelling på dørblad ytterdør bod underetasje og ytterdør entre underetasje. Ytterdør i underetasje tar i karm. Ikke tett mellom karm og dørblad ytterdør entre underetasje. Skyvedør er noe vanskelig og åpne/lukke.

- Overflater - gulv - vegger og himling | Overflater som ikke er ferdigstillt. Synlig isopor himling, i et rom i underetasje. Fuktskjold/missfarging i del av himling minste soverom 1 etasje.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm (gjelder enkelte rom i underetasje).

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det er dører som tar i karm.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Fallforhold er ikke i henhold til preaksepterte løsninger for lekkasjevann i teknisk forskrift 2017.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er tegn til at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Skjøt våtromstapet har lokalt løsnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj) løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone dusj.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Gjennomføring avløp baderomsinnredning, er ikke tettet tilstrekkelig.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør i våtsone dusj.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Lokal svelling i skjøt benkeplate ved vaskekum.

- Innvendige vannledninger | Vannledning er merket med tusj.

- Innvendige avløpsrør | Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke ventilasjon på soverom loft (rom over stue).

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstank står i rom med betonggulv og sluk, men sluk er forhøyet cirka 7 cm over betonggulv.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har riss/sprekk-dannelser.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Septiktank | Septiktank er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket der takvinkel og type taktekking tilsier krav til snøfangere.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget grunnet alder.

- Brannvarsling: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en høytliggende og flott plassering i terrenget langs Bjoavegen i Vindafjord kommune. Fra boligen og terrassen har du et vidstrakt overblikk over fjorden og det omkringliggende landskapet, med grønne åser og fjell på motsatt side av vannet. Tomten grenser mot frodig skogsterreng i bakkant, og her bor du fredelig og usjenert i landlige omgivelser.

For barnefamilier er hverdagen praktisk tilrettelagt med kort reisevei med bil til både skole og barnehage. For eldre elever er det skoletilbud ved Lundeneset vidaregåande og Ølen vidaregåande skule rundt tolv minutters kjøring fra eiendommen.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi i Ølensvåg, om lag sju minutter unna med bil, eller ved Ølen Torg der du finner et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Friluftsmulighetene i området er rike rett utenfor stuedøren. Fjorden innbyr til båtliv, padling og fiske, mens nærområdene og åsene rundt byr på flotte turstier.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur av lettklinkerblokker og betongstein, og gulv mot grunn av betong/tilfarergulv. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger mellombels bruksløyve datert 12.04.1989, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger for loftsetasje. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.04.2000 for terrasse/tilbygg. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det er avvik fra byggetegningene ved at underetasjen er bygget større enn de godkjente tegningene viser. Ifølge tilstandsrapporten ble arealet under terrassen bygget ut som underetasje i ca. 2000. Slike tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne utvidelsen i mottatt dokumentasjon.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent utvidelsen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på vaskerom og bad i 1. etasje samt bad i underetasje, og panelovn på toalettrom på loft.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan arealdel 2017-2029 (plan-ID 1160-2016-2026), ikrafttrådt 20.06.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1 b gjelder det i utgangspunktet et plankrav for tiltak og fradeling i uregulerte områder, med unntak for blant annet fortetting i eksisterende boligområder. Søknader om tiltak skal sendes kulturminnemyndighetene for uttale (§ 1 b pkt. 2).

Det pågår revisjon av kommuneplanens arealdel (Kommuneplanen sin arealdel 2026–2038, plan-ID 1160202306, status planforslag), der eiendommen er foreslått videreført som eksisterende boligbebyggelse.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat felles stikkvei. Drift og vedlikehold påhviler brukerne i fellesskap.

Det foreligger tinglyst bestemmelse om veg over gnr. 313 bnr. 14, tinglyst 09.03.1987.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert.

Eiendommen er tilknyttet privat felles septiktank som deles med naboer, med overløp til grøft e.l. Det foreligger tinglyst erklæring/avtale med bestemmelse om septiktank på gnr. 313 bnr. 37, tinglyst 09.03.1987. Slamtømming administreres og faktureres via Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM). Drift og vedlikehold påhviler brukerne i fellesskap.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 510 131 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 040 524 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Ølensvåg.



Enebolig har tre plan med opparbeidet hage og flott beliggenhet.



Overbygd inngangsparti.



Entréen har flislagt gulv og plass til yttertøy.



Romslig stue med store vindusflater og direkte utgang til terrassen.



Karnappvinduet slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn fjordlandskapet.







I stuen er det montert vedovn, noe som gir en lun atmosfære.





Fra spisestuen er det skyvedør med direkte utgang til terrassen.



YON05013-HDR



Terrassen har god plass til utemøbler og herfra kan du nyte den fantastiske utsikten.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og hyggelig spiseplass ved vinduet.







Hovedsoverommet i 1. etasje har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.







Badet i 1. etasje har flislagt gulv, gulvvarme, servant i skuffeseksjon, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og gulvvarme.



Gangen forbinder etasjene med hvitmalt tretrapp opp til loftet og ned til underetasjen.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.
Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Hildegunn Solvang

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1160/313/44:
09.03.1987 - Dokumentnr: 402419 - Bestemmelse om gjerde

17.10.1986 - Dokumentnr: 411233 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1160 GNR: 313 BNR: 14

Eiendommens rettigheter:

09.03.1987 - Dokumentnr: 402419 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 313 BNR: 14
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

09.03.1987 - Dokumentnr: 402419 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 313 BNR: 37
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser

11.12.1987 - Dokumentnr: 412038 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 313 BNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 313 BNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 314 BNR: 4
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon kr 49 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 18 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 750
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 118
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Øyvind Steinnes den 30.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Tonje Krakk
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 981 03 685
E-post: tonje.krakk@em1sr.no

Ansvarlig megler
Vivian Steensnæs
Avdelingsleder / Fagansvarlig MNEF
Telefon: 934 55 446
E-post: vivian.steensnes@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473
5501 HAUGESUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















Gangen i underetasjen forbinder trapperommet med bad og øvrige rom i etasjen.



Rom innredet med garderobeskap og kontorplass.



Badet i underetasjen ble modernisert i 2021 og har flislagt gulv med gulvvarme og er innredet med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger.



Romslig verksted og hobbyrom i underetasjen med arbeidsbenk og vinduer mot fjorden.



Entré i underetasjen med flislagt gulv og egen utgang mot hagen.





Utsyn over Ølensfjorden fra den opparbeidede hagen.











Plantegning



FOTO YOON

704 Bjoavegen 704, Rogaland, 5582

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



FOTO YOON

704 Bjoavegen 704, Rogaland, 5582

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

BJOAVEGEN 704

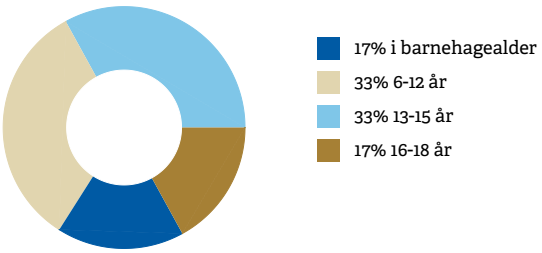
OFFENTLIG TRANSPORT

Skien nord Linje 252	**3 min** 0.2 km
Haugesund Karmøy	**1 t 2 min**
Bergen Flesland	**77.9 km**

SKOLER

Vågen oppvekstsenter (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	**8 min** 7.6 km
Ølen skule (1-10 kl.) 292 elever, 20 klasser	**12 min** 11.3 km
Lundeneset VGS	**5 min**
Ølen vidaregåande skule 310 elever	**12 min** 11.4 km

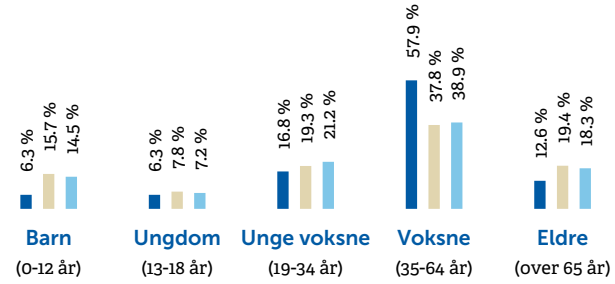
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**43%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vaka	99	58
Kommune: Vindafjord	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjoa barnehage (1-5 år) 11 barn	**5 min** 6.2 km
Vågen barnehage (1-5 år) 38 barn	**8 min** 7.6 km
Ølensjøen Fus barnehage (0-5 år) 98 barn	**13 min** 11.5 km

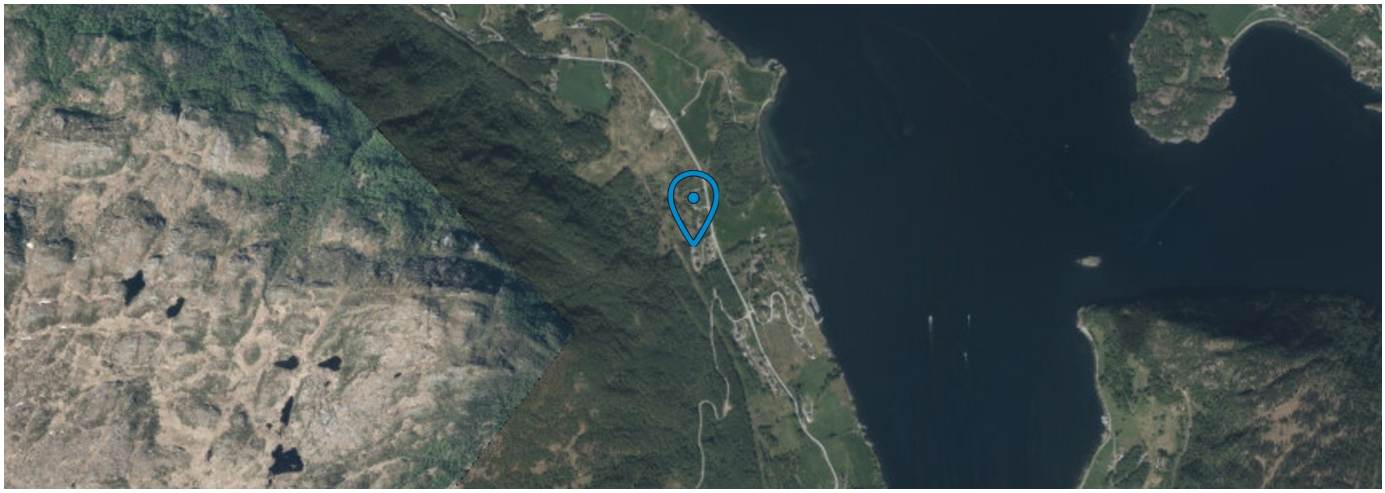
DAGLIGVARE

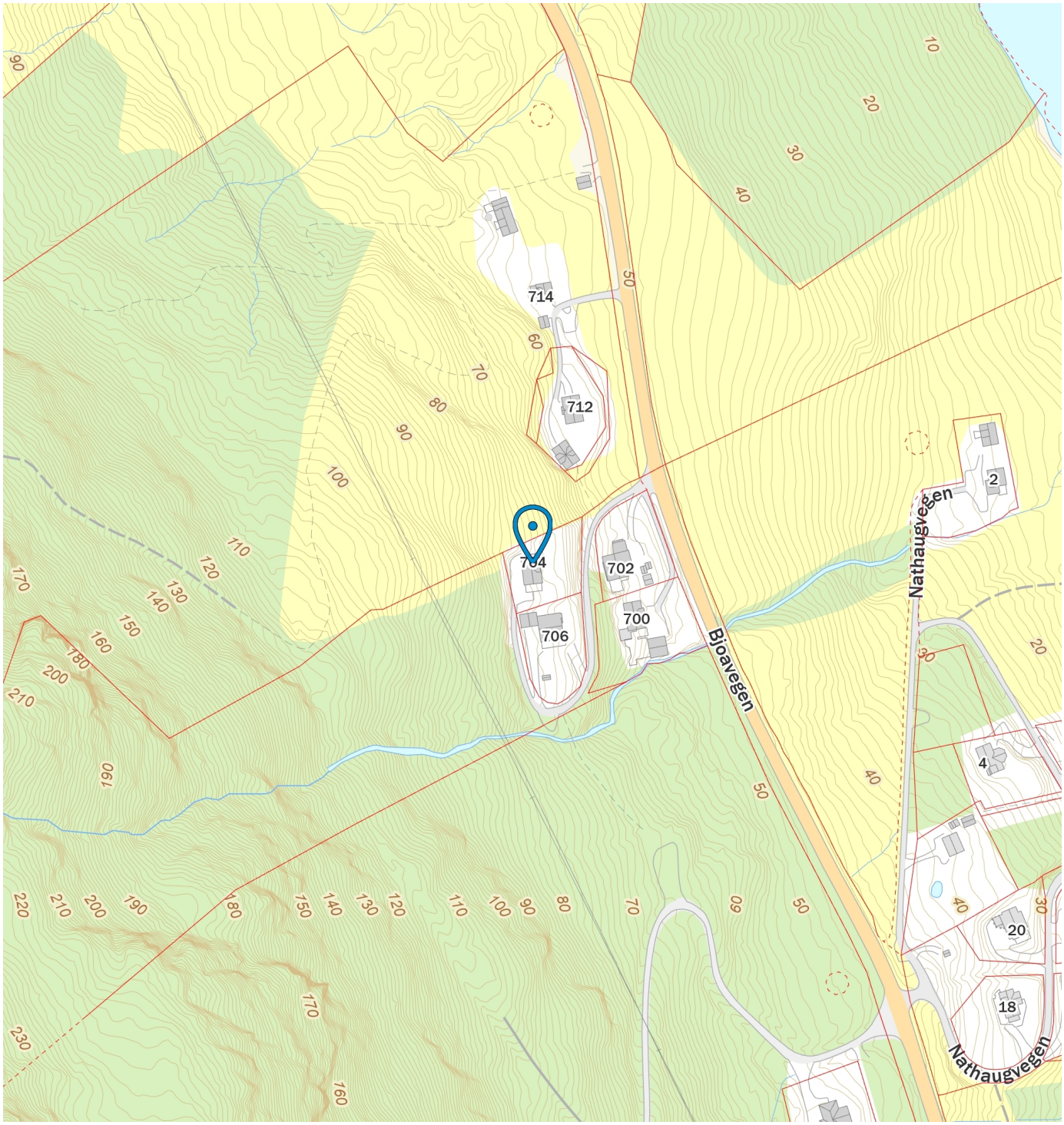
Kiwi Ølensvåg PostNord	**7 min** 7.1 km
Kiwi Ølen Torg PostNord	**11 min** 10.8 km

SPORT

Lundeneset vidg. skule - sandvolley Ballspill, sandvolleyball	**5 min** 4.7 km
Bjoa skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**5 min** 6.2 km
Frisk Treningssenter	**12 min**
Trimmeriet Skjold	**22 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

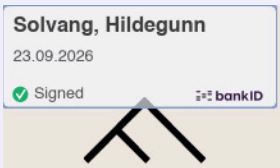
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Hildegunn Solvang

Boligen

Bjoavegen 704
5582 Ølensvåg

1160-313/44/0/0

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Rørlegger Haraldseid

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid i forbindelse med etablering av nytt WC på loft. I henhold til dokumentasjon.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad kjeller. Rørleggerarbeid, fliser, våtromsplater og elektro. Byttet røropplegg til rør-i-rør. I henhold til dokumentasjon.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad hoved etasje. Rørleggerarbeid, fliser, våtromsplater og elektro. Nytt fordelingsskap og røropplegg rør-i-rør. I henhold til dokumentasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad kjeller og hoved etasje total renovert, inkludert ny membran og fliser gulv. Våtromsplater vegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Øybygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedør.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Øybygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ett vindu loft sør, byttet enkelte kledningsbord.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Byttet vindu sør grunnet råte karm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Øybygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Rørlegger Haraldseid
   Beskrivelse av arbeidet: WC loft.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad hoved etasje.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Rørlegger Bjørn Lunde
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder. Litt usikker på nøyaktig årstall.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Brønn kan trenge noe tilsyn for å verifisere at vanntilførsel og nivå er tilfredstillende.

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Lauareid Service AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe luft til luft.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Øybygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rørlegger Nils Torgrimsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad hoved etasje.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: El.installasjon soverom sør. Usikker hvem som hadde installasjonen her.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Beskrivelse av arbeidet: El.installasjon loft.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter verkstedbod. Litt usikker på nøyaktig årstall.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Noe elektroarbeid i forbindelse med bytte av kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Terrasse bygd 2000.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Nye terrasse bygd i år 2000 etter innvilget søknad kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Loft delvis innredet 1993. Resterende loft innredet 2011.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ingen søknadspliktige endringer gjort.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

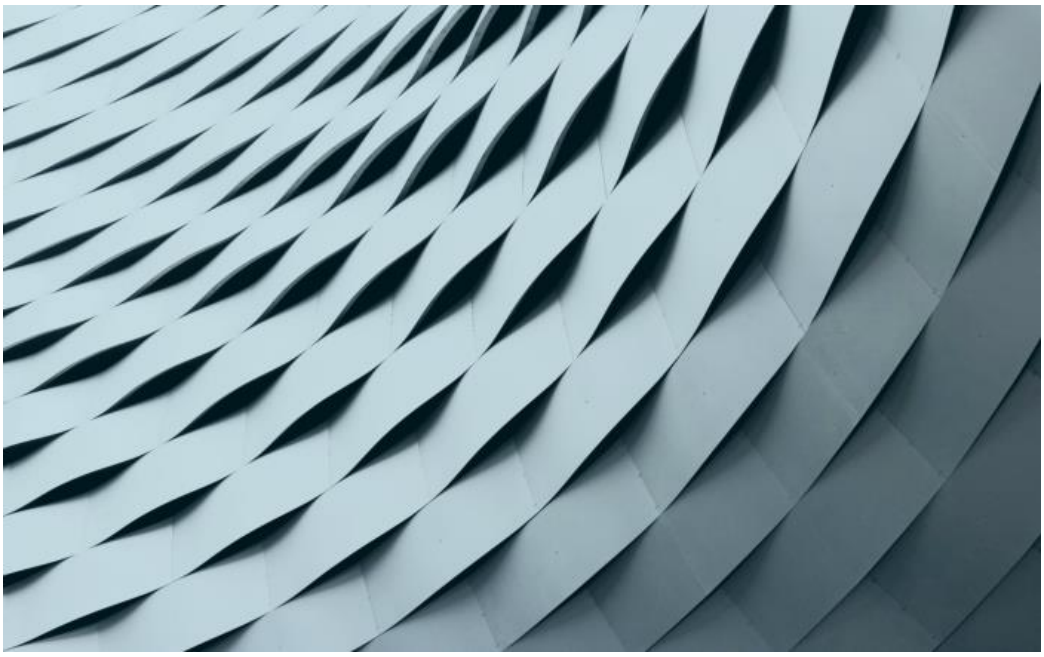
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjoavegen 704 , 5582 ØLENSVÅG
VINDAFJORD kommune
gnr. 313, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21440-1709 **Eiendomsverdi ref nr:** SR6647

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Bjoavegen 704 , 5582 ØLENSVÅG
Gnr 313 - Bnr 44
1160 VINDAFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør i teak, malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består av parkett, laminat og betong.
Vegger er tapetserte, med malte plater, betongvegg og murt forblending.
Himlingen er utført med panelplater og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong/tilfarergulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom

Våtrommet har våtromstapet på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Våtrommet har baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrommet har baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Skråhimling av panelbord.
Vegger har baderomsplater.
Gulv har laminat.
Servantskap og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrørene er av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.
Brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av lettklinkerblokker og betongstein.
Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel/parkering.
Opparbeidet plen/beplantning.
Avløp er tilkoblet septiktank.
Vannforsyning fra brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bjoavegen 704 , 5582 ØLENSVÅG
Gnr 313 - Bnr 44
1160 VINDAFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

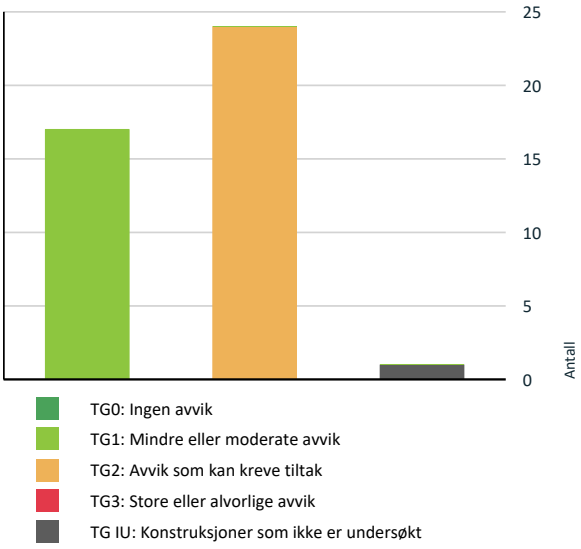
Finnes ikke plantegning loft.
Planløsning underetasje, er noe endret i forhold til tegning.
Underetasje er bygget større enn tegninger viser.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Bjoavegen 704 , 5582 ØLENSVÅG
Gnr 313 - Bnr 44
1160 VINDAFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt.
Befaring/rapport er utført som stikkprøvekontroll og det kan ikke utelukkes at det påvises avvik i etterkant, selv om stikkprøve er utført for aktuell konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - vegger og himling	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Bjoavegen 704 , 5582 ØLENSVÅG
Gnr 313 - Bnr 44
1160 VINDAFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget (grunnet alder)
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	Innredet deler av loft.
2000	Tilbygg/ombyggi ng	Bygget om garasje til bod. Areal under terrasse er bygget som underetasje.
2008	Modernisering	Skyvedør.
2011	Modernisering	Toalettrom loft.
2011	Modernisering	Innvendig dører loft.
2011	Modernisering	Innredet resterende del av loft (første del ble innredet i 1993)
2014	Modernisering	Kjøkken.
2014	Modernisering	Innvendig dører 1 etasje.
2014	Modernisering	Vedovn
2014	Modernisering	Garderobeskap største soverom 1 etasje.
2016	Modernisering	Vinylbelegg gulv og våtromstapet på 3 vegger, vaskerom.
2021	Modernisering	Bad underetasje.
2022	Modernisering	Bad 1 etasje.
2023	Modernisering	Kjøkkenavtrekk.
2023	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2026	Modernisering	Byttet vindu loft (soverom mot sør. Byttet enkelte bordkledning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Når undertak/taktekking begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
- Sprekk i pipe over tak
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres beslag på pipe over tak, for å sikre mot mulig fuktinntregning i pipe/sprekk.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ukjent lufting.
Lagret innbo/løsøre i kott, så konstruksjon må undersøkes nærmere når dette er fjernet.
Konstruksjon er gjennbygget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i vindskier (lokal råte)
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trevirke bør skiftes ut.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Besiktiget fra bakkenivå.
Vindu fra 1989 og et fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Værslitt trevirke må overflatebehandles (manglende overflatebehandling vil medføre kortere levetid).
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Det er vindu med værslitt trevirke.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør i teak, malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Svelling i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Dører må justeres.
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
• Dørblad med pågående svelling, må påregnes og byttes i nær fremtid.

Ikke tettet mellom grunnmur og ytterdør i bod underetasje.
Svelling på dørblad ytterdør bod underetasje og ytterdør entre underetasje.
Ytterdør i underetasje tar i karm.
Ikke tett mellom karm og dørblad ytterdør entre underetasje.
Skyvedør er noe vanskelig og åpne/lukke.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Høyde rekkverk er målt til 83 cm, mens dagens krav er 100cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv - vegger og himling

Beskrivelse
Gulv består av parkett, laminat og betong.
Vegger er tapetserte, med malte plater, betongvegg og murt forblending.
Himlingen er utført med panelplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater som ikke er ferdigstillt.
• Synlig isopor himling, i et rom i underetasje.
• Fuktskjold/missfarging i del av himling minste soverom 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper vurderer behov for modernisering/utbedring etter eget ønsker/behov.
• Manglende tildekking kan føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for brannspredning i konstruksjonen.
• Årsak til missfarging må undersøkes/avklares nærmere. Det må avklares om det kreves tiltak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong/tilfarergulv.
2 stk soverom loft er kontrollert (målt 9 og 15 mm høydeforskjell)
Kjøkken er kontrollert (målt 7 mm høydeforskjell)
Deler av stue er kontrollert (målt 12 mm høydeforskjell)
Soverom underetasje er kontrollert (målt 6 mm høydeforskjell)
Deler av gang underetasje (ved trapp) er kontrollert (målt 10 mm høydeforskjell)
Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm (gjelder enkelte rom i underetasje)

Konsekvens/tiltak
• Forhold kan påvirke funksjon og brukervenlighet.

Radon

Beskrivelse
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.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Synlig grunnmur i deler av underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.

Det er dører som tar i karm.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Våtromsbelegg og våtromstapet er modernisert i 2016 (ikke utført arbeid i 2016, ut over nytt vinylbelegg og våtromstapet på 3 av vegger)

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtromstapet på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Elektriske varmekabler og undergulv/påstøyp er fra byggeår 1989.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforhold er ikke i henhold til preaksepterte løsninger for lekkasjevann i teknisk forskrift 2017.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn til at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Tilstandsrapport

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Løs skjøt våtromstapet kan medføre økt fuktbelasting på veggplater bak våtromstapet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Skjøt våtromstapet har lokalt løsnet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1 ETASJE > VASKEROM

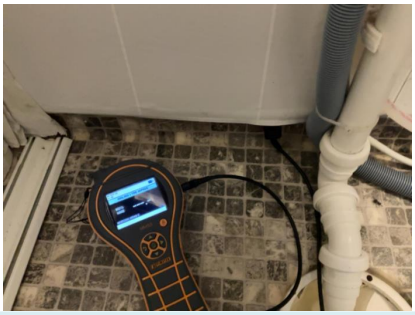
TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført i veggplater under vaskekum.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj) løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Vindu må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).

Vindu i våtsone dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Gjennomføring avløp baderomsinnredning, er ikke tettet tilstrekkelig.



Bilde viser sluk i dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført i konstruksjon under/ved dusj.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dør må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).

Dør i våtsone dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.



Bilde viser sluk i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusj er plassert mot yttervegg og vegg av lecastein.
Hulltaking er dermed ikke utført.
Utført fuktsøk uten utslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn ved befaring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Lokal svelling i skjøt benkeplate ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å sikre at ikke svelling utvikler seg (svelling oppstår grunnet fukt/damp).

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Skråhimling av panelbord.
Vegger har baderomsplater.
Gulv har laminat.
Servantskap og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Panelovn.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Montert 3 stk rørskap i bolig (i 2011, 2021 og 2022)

Vurdering av avvik:

• Vannledning er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av tusj kan medføre skade/tæring på vannrør. Ifølge NS3600 A.2.13.1, skal det gis TG2 når det er benyttet tusj på vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast.
Deler av rørstrekk er fornyet.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ikke ventilasjon på soverom loft (rom over stue)

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Varmtvannstank står i rom med betonggulv og sluk, men sluk er forhøyet cirka 7 cm over betonggulv.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget (grunnet alder)

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og brannvarsler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Ikke påvist brannvarsler på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til opparbeidelse av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinkerblokker og betongstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har riss/sprekk-dannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel/parkering.
Opparbeidet plen/beplantning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløp er tilkoblet septiktank.
Septiktank deles med naboer.
Vannforsyning fra brønn.
Se informasjon i egenerklæring vedrørende brønn.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktankens type er ukjent.
Selger opplyser at flere naboer deler på septiktank.

Vurdering av avvik:
• Septiktank er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget (grunnet alder)
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

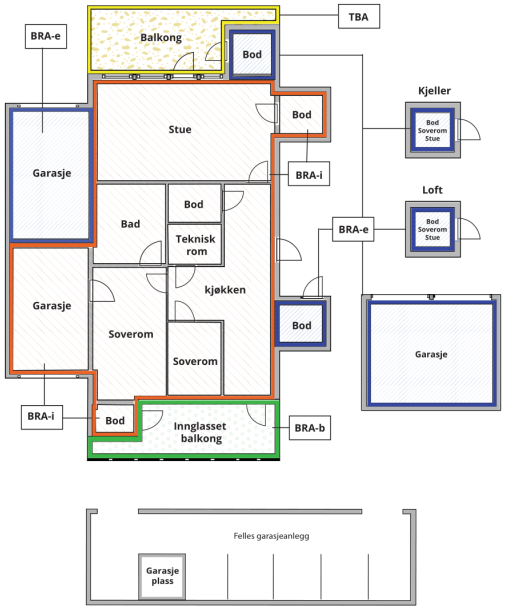
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	39			39	
1 Etasje	93			93	34
Underetasje	114			114	
SUM	**246**				**34**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
1 Etasje	Vaskerom, gang, stue, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Uinnredet kjellerrom, soverom, entré, gang, bad, gang 2, bod, hobbyrom, hobbyrom 2, bod 2		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Finnes ikke plantegning loft.
Planløsning underetasje, er noe endret i forhold til tegning.
Underetasje er bygget større enn tegninger viser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Hildegunn Solvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	313	44		0	1228.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjoavegen 704

Hjemmelshaver
Solvang Hildegunn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for avtale om vegadkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Selger opplyser at septiktank deles ned noen naboer.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger bolig	15.06.1987	Plantegning 1 etasje, fasade øst, plantegning underetasje.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger bolig	15.06.1987	Fasade vest, fasade nord, fasade sør, fasade øst, snitt tegning, plantegning underetasje.	Gjennomgått	5	Nei
Mellombels bruksløyve	12.04.1989		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Bjoavegen 704, 5582 ØLENSVÅG	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358800**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9604669**
Gårdsnummer **313**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **245,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
158,59

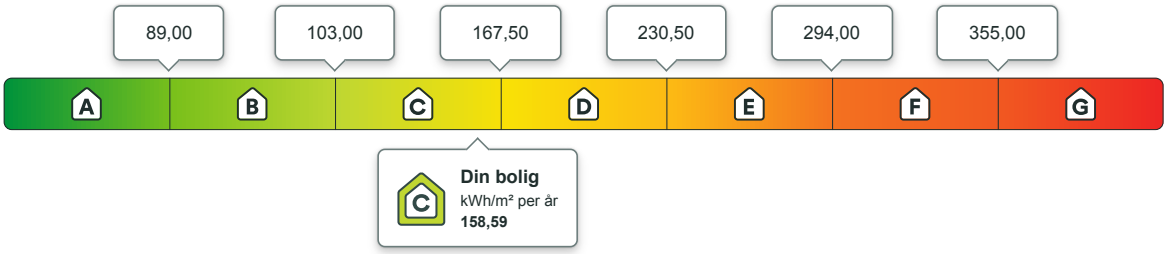
Bjoavegen 704, 5582 ØLENSVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 652,45	**153,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bjoavegen 704, 5582 ØLENSVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bjoavegen 704, 5582 ØLENSVÅG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

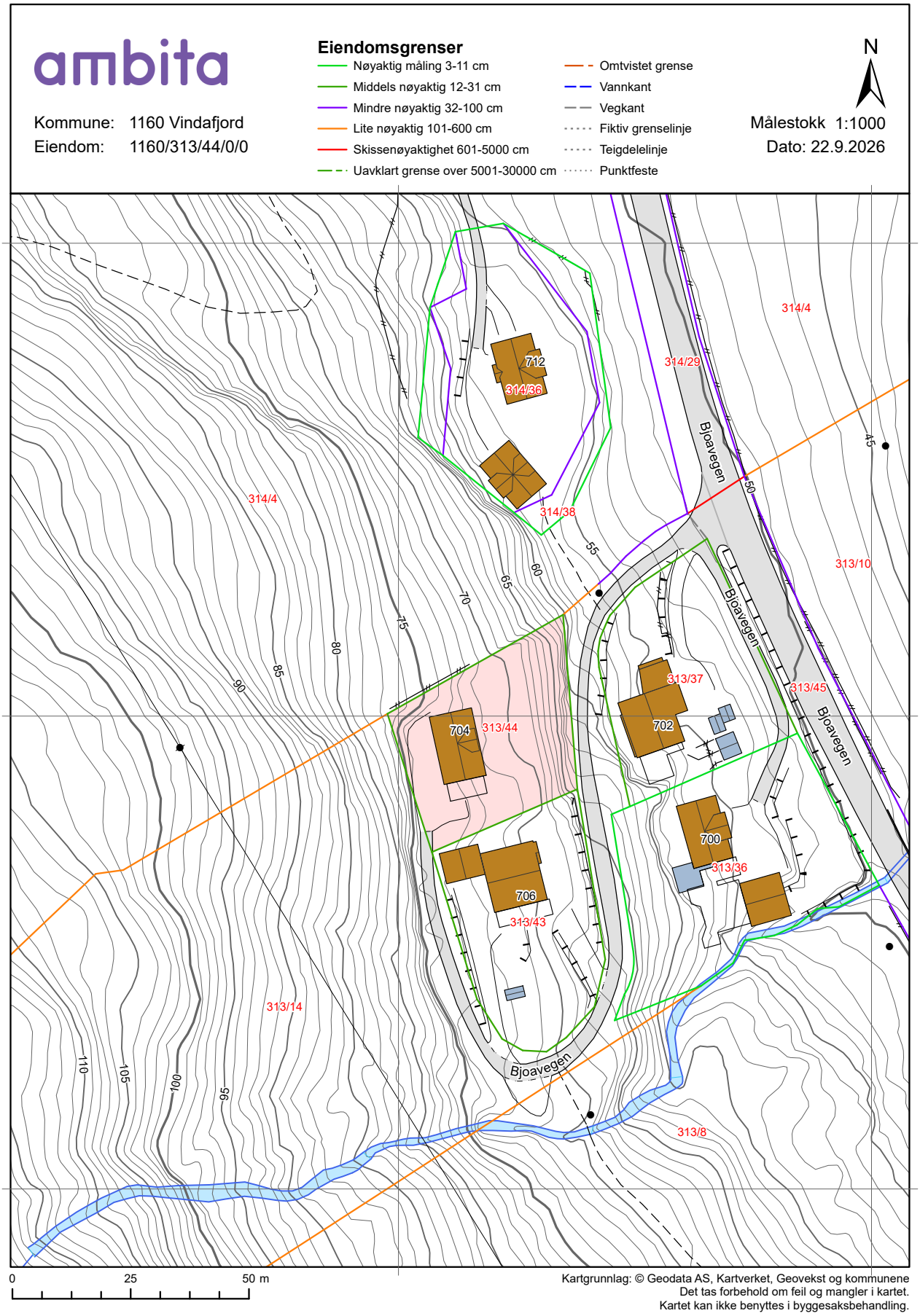
Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

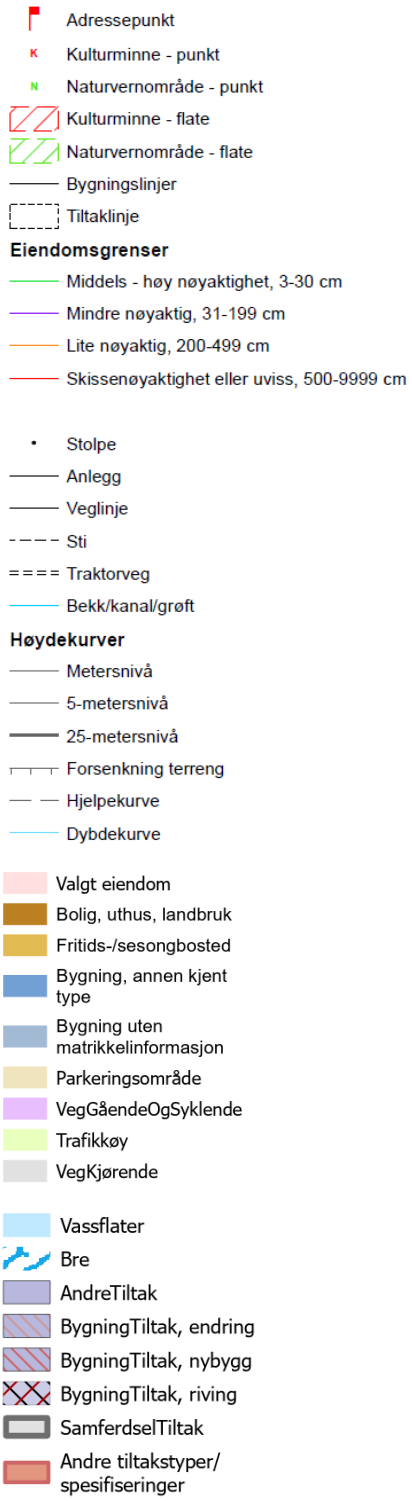
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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


ambita
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/313/44/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026
712
314/36
314/38
314/4
314/29
313/10
313/37
313/45
313/44
704
702
700
313/36
706
313/43
313/14
313/8
Bjoavegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/313/44/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026
Bjoavegen
712
314/36
314/38
314/4
314/29
313/10
313/37
313/45
704
313/44
702
700
313/36
706
313/43
313/14
313/8
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



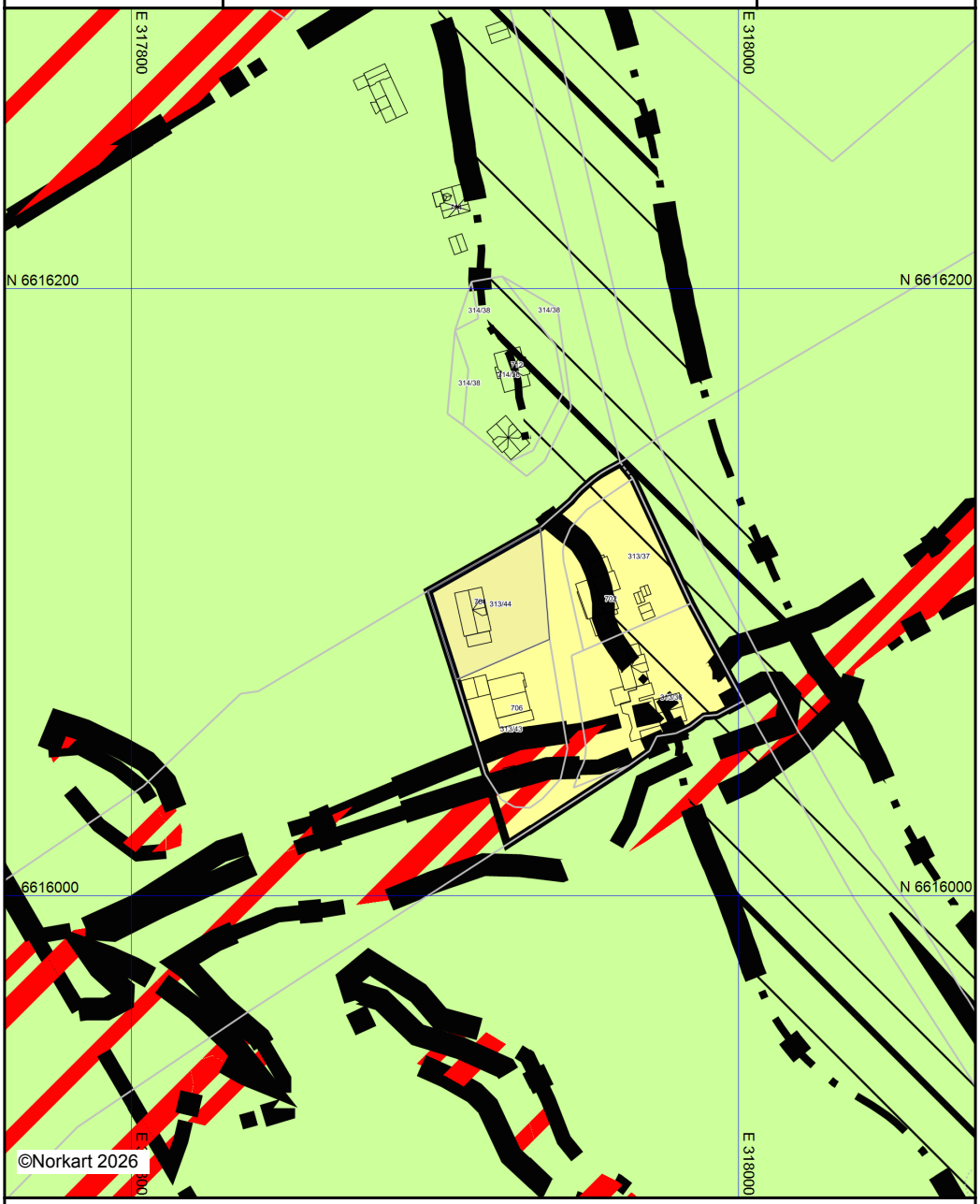
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 313/44
Adresse: Bjoavegen 704
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

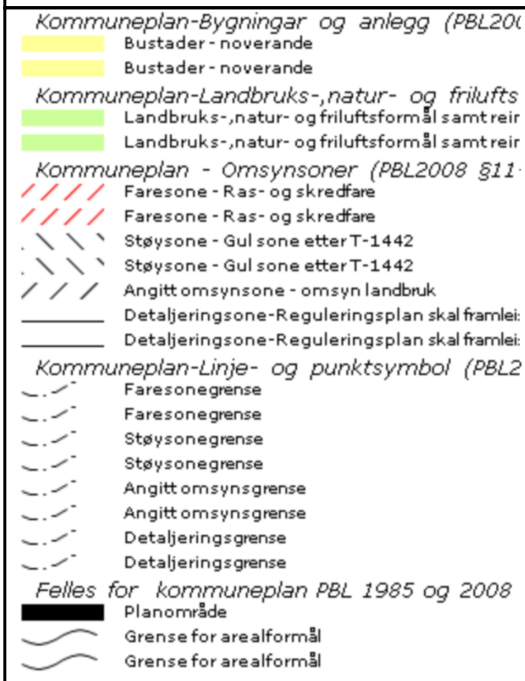
N

UTM-32



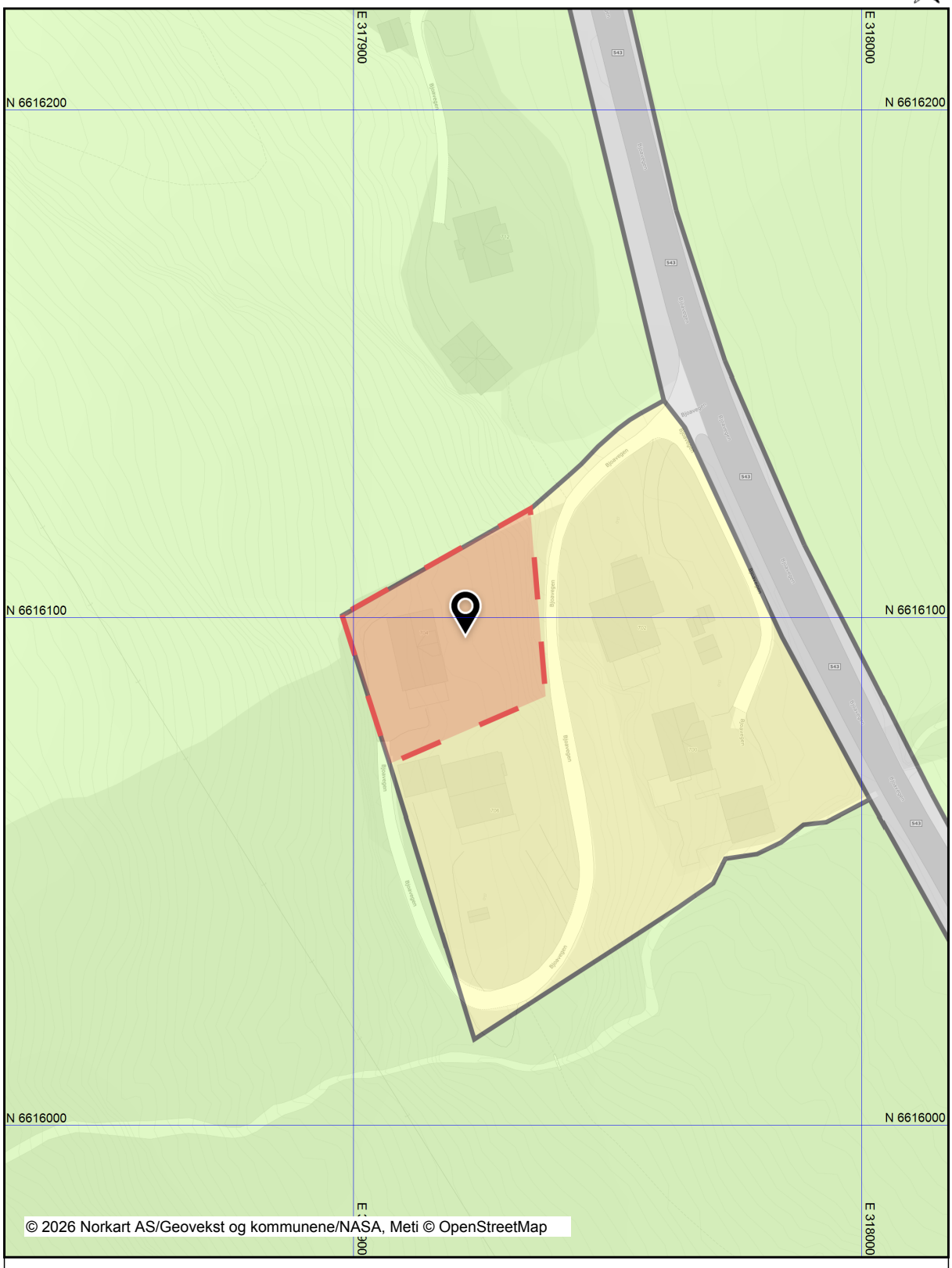
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



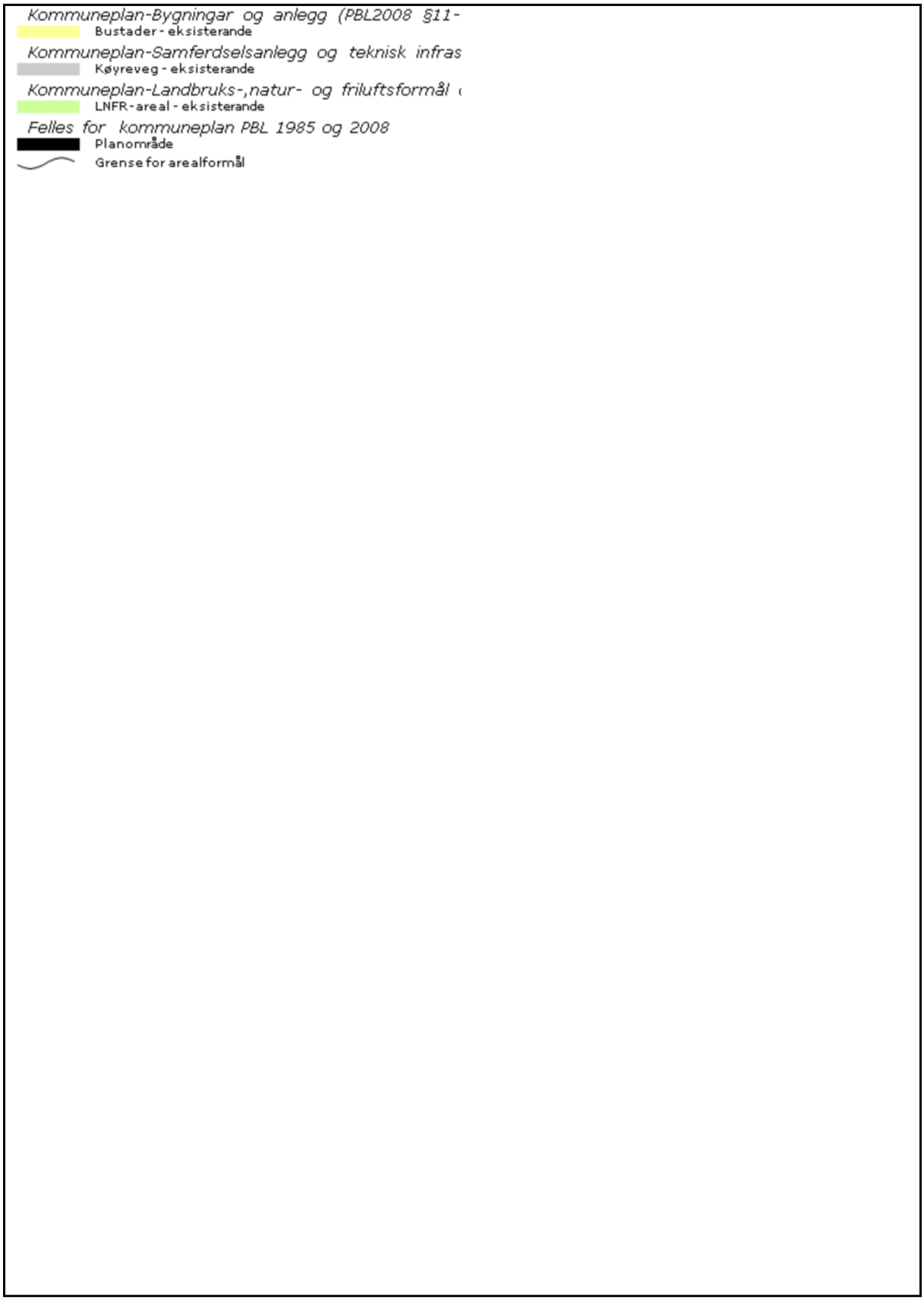
Kommuneplan under arbeid u/omsynsoner

Dato: 23.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR VINDAFJORD KOMMUNE 2017–2029. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 gjeld følgjande føresegner og retningslinjer:

Dersom det ikkje er gitt nærare føringar i reguleringsplanar for området skal føresegnene og retningslinjene nedanfor leggjast til grunn.

Føresegner er markerte med skuggelegging.
Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

§ 1. Byggjeområde generelt, jf. PBL § 11-9

a. I byggjeområda kan det førast opp bygg i samsvar med dei føremåla som er viste på plankartet.

b. Arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 20-3 og 20-4, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL.
Unnatak:
1. Dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn).

2. Fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar».
- For bustadane gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
- For fritidsbustadane: Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
- Krava til utnyttingsgrad for bustadar i §1.2.2, bokstav e og fritidsbustadar i § 1.9, bokstav c skal gjelda.
- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må tekniske anlegg som veg, vatn og avløp kunne godkjennast av kommunen.

d. Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for sløkkjevatn.

e. Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.

f. Bygg skal førast opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgjepåverknad.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE ”Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011.” leggjast til grunn.

g. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

h. Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at løpet er dimensjonert for å klara framtidig nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.

i. Alle vassverk skal registrerast hos Mattilsynet. Overstig planlagd produksjon 10 m3, skal planane for vassverket godkjennast av Mattilsynet, jf. drikkevassforkskrifta § 18.

j. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningsliner for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).

k. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

Retningslinjer for byggjeområde generelt

a. Ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.

b. Tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagt i røyr eller innsnevra skal i størst mogeleg grad unngåast.

§ 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

b. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.

c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

d. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

§ 1.2 Byggjeområde for bustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

§ 1.2.1 Uteopphaldsareal

1. Areal- og lokalitetskrav til felles uteopphaldsareal bustadområde:

a. Minste felles uteopphaldsareal per bueining for bustadar:

Område	**Minste felles uteopphaldsareal per bueining på terreng**
I areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område med gangavstand til sentrumsområde	Minimum 30 m^2
I andre område	Minimum 50 m^2

Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt.

b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Tilkomsten til felles uteopphaldsareal skal vera trafikksikker, og arealet skal vera av god kvalitet.

d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. TEK 10 § 5-6.

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leike område for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphalds-areal i bustadområde og tilliggjande fri-/frilufts- /utmarksområde utanfor bustadområdet.

2. Krav til funksjon og kvalitet for felles uteopphaldsareal

I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike typar leik til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

a. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150m^2
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500m^2

b. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum størrelse på areal
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500m^2
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000m^2

c. Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

d. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspentlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

3. Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

4. Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som vert nytta eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.*

5. Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

§ 1.2.2 Reguleringsføresegner

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden. I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.

b. Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

c. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.
For einebustad med utleigeleilegheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.

d. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.
Ved bygging i/på Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.

§ 1.2.3
Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 8 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

Retningslinjer for byggjeområde for bustad
Det er ønskjeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknyting til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.

§ 1.2.4 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:
I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:
a. Eksisterande bustadområde kan fortettast. Nye prosjekt skal tilpassast eksisterande utbygging, og reguleringsplan skal sikra at vesentlege eksisterande kvalitetar ikkje vert dårlegare. Fellesareal til uteopphald skal innpassast i planområda.

b. Bustadar innanfor område B1 skal utformast som einebustadar med saltak.

§ 1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar
Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløysing for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.

§ 1.4 Byggjeområde - husklyngjer
I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring), internvegar og grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.

b. Det er dokumentert at utbygging
- ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
- Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Det er dokumentert at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegner til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

§ 1.5 Senterstruktur

a. Regiondelsenter: Ølen
Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre vert gitt på ein stad innafor del av regionen, skal lokaliserast i regiondelsenter. Publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjonar for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokaliserast i Ølen sentrum.

b. Områdesenter: Ølensvåg
Her kan det lokaliserast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar for senteret sitt næraste omland, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med regionsenteret eller regiondelsentra.

c. Tettstadsenter: Sandeid, Skjold, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Ølmedal, Knapphus og Kårhus.
Her kan det etablerast funksjonar som tener eigen tettstea/ eige nærområde, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med andre sentre.

§ 1.6 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.

b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til handel. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

§ 1.6.1 Byggjeområde - sentrumsføremål i Ølen sentrum

a. Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids- og turistføremål , hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.

b. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal. Jf. §1.1, bokstav a.

c. Gjennom området skal strandpromenade ha universell utforming.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera ope for ålmenta. Bygg i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggande område.

f. Eiodalen
- Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
- Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad.

Rekkjefølgjekrav for sentrumsområde i Eiodalen:
Det skal vera opparbeidd sikker kryssing av E134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

§ 1.7 Byggjeområde – kombinerte føremål
I tillegg til pkt. 1 gjeld:

Områda er i kartet nummererte K1-K7.
a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:
- K1: Skjoldavik: næring / bustad
- K2: Utbjoa kai: bustad / næring.
- K3: Innbjoa kai: bustad / forretning / fritids- og turistføremål.
- K4: Innbjoa aust for skulen: næring / forretning / bustad
- K5 Ølen vest: bustad / næring/ tenesteyting.
  For dette området gjeld også § 1.1 bokstav a, c-d og §§ 1.6.1 bokstav c-e.
- K6: Vikedal seter, Mo: næring / tenesteyting
- K7: Kvaløy: forretning / næring.

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

§ 1.8 Byggjeområde - næringsområde
I tillegg til pkt. 1 gjeld:
a. I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unnatak kan gjerast for Ølen – Fatland, Nerheim og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.

b. Området Ølen – Fatland:
- skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.

c. Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

§ 1.9 Byggjeområde for fritidsbustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.

b. Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.

c. Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.

d. I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande krav:
   - For område som ligger nærare sjø enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båtplass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje blir aktuelt å nytta båt i sjø.
   - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

e. Reguleringsføresegnene i område for fritidsbusetnad skal ha med fylgjande:

   - Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.
   - Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
   - Det er ikkje tillate å føra opp frittståande uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
   - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsranda.
   - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandlina.
   - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
   - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
   - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
   - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
   - Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
   - Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming

f. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 8 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

§ 1.10 Byggjeområde – naust
I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.

b. Naust kan ha ein maksimal storleik på 40 m^2 BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snittteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

c. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

d. Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

f. Naustområde er i kartet vist som N1-N67. Naust kan førast her opp i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der talet på naust er oppgitt, kan desse førast opp utan reguleringsplan, for dei andre er det krav om reguleringsplan før bygging og deling.

g. For alle områda i pkt. f gjeld følgjande vilkår:

- Nausta skal ikkje koma i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre område som kan nyttast til rekreasjon.

- Det skal ikkje vera behov for større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å få plass til nausta. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast i område der forhold i sjøen gjer at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.

- Nausta i området bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.

- Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.

- Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein.

- Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.

- Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.

- Nausta skal ikkje ha meir enn 2 stk. vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m^2 pr. naust.

- Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.

- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.

- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

- Ved utfylling i sjø eller vassdrag skal Stavanger maritime museum høyrast.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	2
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	7
N4	SK, Haraldseidv. vest 3	4
N5	SK, Haraldseidv. vest 4	7
N6	SK, Haraldseidv. aust	Reguleringsplan
N47-49	SK, sjå nedanfor	-
N7	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan – krav til tilkomst i pkt. j nedanfor
N8	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N9	VB, Trovågen	5
N10	VB, Svendsbøvågen	3
N11	VB, Dommersneslandet	7
N12	VB, Vikevik 1	0
N13	VB, Vikevik 2	0
N14	VB, Vikevik 3	1
N15	VB, Gangstø	1
N16	B, Gardavika	1
N17	B, Smedsvik	3
N18	B, Utbjoavågen 1	2 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N19	B, Utbjoavågen 2	3 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N20	B, Grønevik	5 - i samsvar med pkt. i nedanfor
N21	B, Innbjoa 1	0
N22	B, Innbjoa 2	0
N23	B, Innbjoa 3	3
N24	B, Apalvik 1	5
N25	B, Apalvik 2	0
N26	B, Apalvik 3	0
N27	B, Apalvik 4	0
N28	B, Grunnavåg	0
N29	B, Hauge/Ekeberg	4
N30	B, Hatlevik	4
N31	Utgår	
N32	ØV, Vaka 1	3
N33	ØV, Vaka 2	3
N34	ØV, Kåta	4

N35	ØV, Nautaskjer	4
N36	ØV, Ørland	Reguleringsplan
N37	ØV, Ura	Reguleringsplan
N38	ØV, Kvassanes	Reguleringsplan
N39	Ø, Roa 1	1
N40	Ø, Roa 2	0
N41	Ø, Roa 3	Reguleringsplan
N42	Ø, Roa 4	Reguleringsplan
N43	Ø, Roa 5	Reguleringsplan
N44	Ø, Stangeland	0
N45	Ø, Kåtabø	6
N46	Ø, Ytre Hamre	0
N47	SK, Kronå	3
N48	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N49	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N50	VA, Steinaneset	4
N51	VA, Indraland	4
N52	VA, Eikanes 1	5
N53	VA, Eikanes 2	2
N54	VA, Åm	Reguleringsplan
N55	VA, Åmsosen aust 1	Reguleringsplan
N56	VA, Åmsosen aust 2	Reguleringsplan
N57	VA, Skjervheim 1	Reguleringsplan
N58	VA, Skjervheim 2	Reguleringsplan
N59	VA, Skjervheim 3	Reguleringsplan
N60	VA, Vaskevik	Reguleringsplan
N61 og 62	SA, Torsnes 1	3 inntil eksist.naust
N63	SA, Viland 1	0
N64	SA, Viland 2	3
N65	SA, Årak	Reguleringsplan
N66	SA, Vestbø 1	1
N67	SA, Vestbø 2	2

h. Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av berg mot sjøen.

i. Naustområde Grønevik, Bjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av berg mot sjøen.

j. Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.

k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda i naustområda.

§ 1.11 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I område sett til camping skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.

b. § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande camping-område som er del av landbrukseigedommar.

§ 1.12 Byggjeområde - råstoffutvinning

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før oppstart av uttak , jf. PBL § 4-2 andre ledd.

b. For område Tindeland, Hiksdal og Torvsetehaugen skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til LNF-område.

c. For område Østbø skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at områd etter uttak skal tilbakeførast til jordbruksareal og LNF-område.

d. Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning:

Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnytta område, som seinast skal skje eit år etter at drifta er avslutta.

Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

Retningslinje for avkøyrsle frå riks- og fylkesvegane

Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrsler skal leggjast til grunn ved vurdering av søknader om løyve til opparbeiding av nye avkøyrsler eller auka bruk av avkjørsler frå riksvegen (E134) og fylkesvegane.

GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

§ 3. Grønstruktur generelt

a. Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.

b. Det kan opparbeidast gangvegar og turstiar i områda.

c. Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

Retningslinjer for område for grønstruktur:

a. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.

b. Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 11-7 nr. 5)

LNF- området er inndelt i to ulike soner. Føresegner knytt til planen gjer greie for kva regelverk som gjeld i dei ulike områda.

§ 4. 1 LNF-område generelt

a. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

b. Tilbygg/påbygg og garasje (tiltak etter PBL §§ 20-3 og 20-4) på inntil 70 m^2 til eksisterande bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan handsamast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. PBL §11-11 pkt. 2:
   - At tiltaket er tilpassa omkringliggjande bygg og omgjevnadar.
   - Maks BYA og møne-/gesims kan vera som i LNF-2 (§ 4.3, pkt. e).

c. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

d. Tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar krev løyve frå vegstyresmaktene (Statens vegvesen eller kommunen) etter veglova.

§ 4.2 LNF-sone 1 (§ 11-7, nr. 5 a)

a. Berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona. Det kan ikkje førast opp eller delast frå til bustad-, fritids- eller næringsbygg som ikkje er del av stadbunden næring.

b. Ved tiltak som ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene skal desse omsyna vurderast spesielt, før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 4.3 LNF-sone 2 - område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 11-7 nr. 5 b)

I kvar av desse sonene, med unntak av Kvaløy, er det i planperioden tillate å føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknyting til stadbunden næring. I Kvaløy kan det førast opp inntil 4 bustadhus i planperioden.

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader*:*

a. Det er dokumentert at utbygging:
   - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
   - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
   - Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.

b. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknyting til eksisterande vegstruktur og bygningar.

c. Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Bustaden
- ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
- ligg lengre enn 100 meter frå driftssenter.
- ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA, med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 70 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

f. Ved oppføring av bustad i LNF-sone 2 skal føresegner for byggjeområde (§ 1), med unntak av plankrav, leggjast til grunn.

Retningslinjer for LNF-område

Ved vurdering av søknadar om dispensasjon for oppføring av naust i LNF-områda skal det leggjast vekt på følgjande moment:

a. Det er naust i området frå før og nytt naust vil koma i tilknyting til dette / desse.
b. At det er eit naust for ein landbrukseigedom, som ein ressurs for denne.
c. Nytt naust vil ikkje føra til deling av eigedom.
d. Nytt naust vil ikkje koma i konflikt med landskapsomsyn, friluftslivs-, natur- eller kulturminne- / kulturmiljøinteresser.
e. Nytt naust vil bli bygd i samsvar med føresegnene for naustområde.

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

§ 5.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt

a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (PBL § 1-8).

b. ~~Byggje- og deleforbodet langs sjøen (§ 1-8, andre ledd) gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggjeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealføremålsgrensa mot sjø for byggjeområda gjeld her som byggjegrense jf. PBL § 1-8, tredje ledd.~~ *Utgår*

c. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag. jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

d. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

e. Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.

f. Nye tiltak i sjø skal, i tillegg til plan- og bygningslova, godkjennast etter hamne- og farvasslova.

§ 5.2 Kombinert område ferdsel/fiske (FF) Svallandsneset / ytre Ålfjorden
I dette området er det ikkje tillate med fortøyingar for akvakulturanlegg.

§ 5.3 Bryggjer

a. Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

b. Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

c. Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.

d. Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

§ 5.4 Småbåthamn

a. Innanfor arealføremål småbåthamn kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn. Det kan leggjast ut flytebryggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle ev. mot betaling.

b. For småbåthamna ved Utbjoa næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaien.

§ 5.5 Riggområde

§ 5.5.1 Riggområde generelt

I dei tre riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda er det krav om reguleringsplan (med planprogram og KU). Planen skal beskriva kva type installasjon det gjeld og kva aktivitet som skal utførast. Det må gå fram av plandokumenta korleis all forureining kan bli kontrollert og utsleppa regulert.

§ 5.5.2 Vats- og Yrkefjorden

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 6.1 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 a)

§ 6.1.1 Fare- og støysoner

a. Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.

b. Flaum: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar gjeld TEK10 §7-2.

c. Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.

d. Skred: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar og tilhøyrande uteareal gjeld TEK 10 § 7-3.

e. Ved regulering av område som ligg innafor faresoner, skal det gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.

f. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.

Retningslinjer for omsynssone – fare

- For framgangsmåte for utgreiing vert det synt til NVE sine retningsliner nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget - Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunn-tilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE sine retningslinjer 2/2011, «Flaum- og skredfare i arealplaner».

§ 6.1.2 Sikringssone – drikkevatn med nedslagsfelt

a. Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jf. drikkevassforskrifta.

b. For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

§ 6.1.2 Storulykkeforskrifta

For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

§ 6.2 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c)

§ 6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk), fisk/fiske og akvakultur:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk, fisk/fiske og akvakultur stå i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

§ 6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

d. Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsorganisasjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

§ 6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:
Her gjeld retningsliner i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø.

§ 6.2.3.1 Ølen sentrum

a. Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.

b. Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

c. Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til kulturminnemyndigheitene for uttale.

d. Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å føra opp ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

§ 6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"

a. Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar i "Ølen historiske sentrum", med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokaliserast utanfor "Ølen historiske sentrum".

b. Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk. Ved all fortetting/nybygging skal søknad også handsamast av kulturminnemyndigheitene.

c. Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gatelaup, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gatelaup skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierande bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.

d. Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på oppbryting av volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.

e. Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.

§ 6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.

d. Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttale frå andre myndigheiter, kan kommunen forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

Vikedalselva:

a. Vikedalselva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. VVV-rapport 2000-8, "Verdiar i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Vikedalsvassdraget.

§ 6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:
Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndigheitene (avstand for fiske og ferdsel m.m.). Det skal takast omsyn til at det i dette området kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegget.

§ 6.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 d)

Omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller anna lovverk, eller område som er bandlagde

§ 6.3.1 Bandlagde område
Følgjande område er bandlagde etter anna lovverk:

Kulturminnelova
Automatisk freda kulturminne er viste i kartet som R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 m om ikkje anna sikringssone er fastsett. Dette gjeld og ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Mellomalderkyrkjegardar
Det er mellomalderkyrkjegardar i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnanå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen. Desse er automatisk freda og er viste i kartet som omsynssone d), kode H730 og er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

For desse gjeld følgjande føresegn:
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminne myndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

- Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkningar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Naturmangfaldlova

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

Plan- og bygningslova
For kulturmiljø og bygningar som er vedtekne bevart gjennom reguleringsplanar gjeld føresegnene i dei respektive reguleringsplanane.

§ 6.4 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 e)

Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar

- hytteområde - Giskavika
- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde - Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

§ 6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 f)

Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

a. I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.

b. Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.

§ 7. Kommunedelplan for E134 Fikse - Solheim

For kommunedelplanen for E134 Fikse – Solheim gjeld føresegner daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

Vedtatt i kommunestyret 20.06.2017

Utskriftsdato: 22.09.2026

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	313	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjoavegen 704, 5582 ØLENSVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 228 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

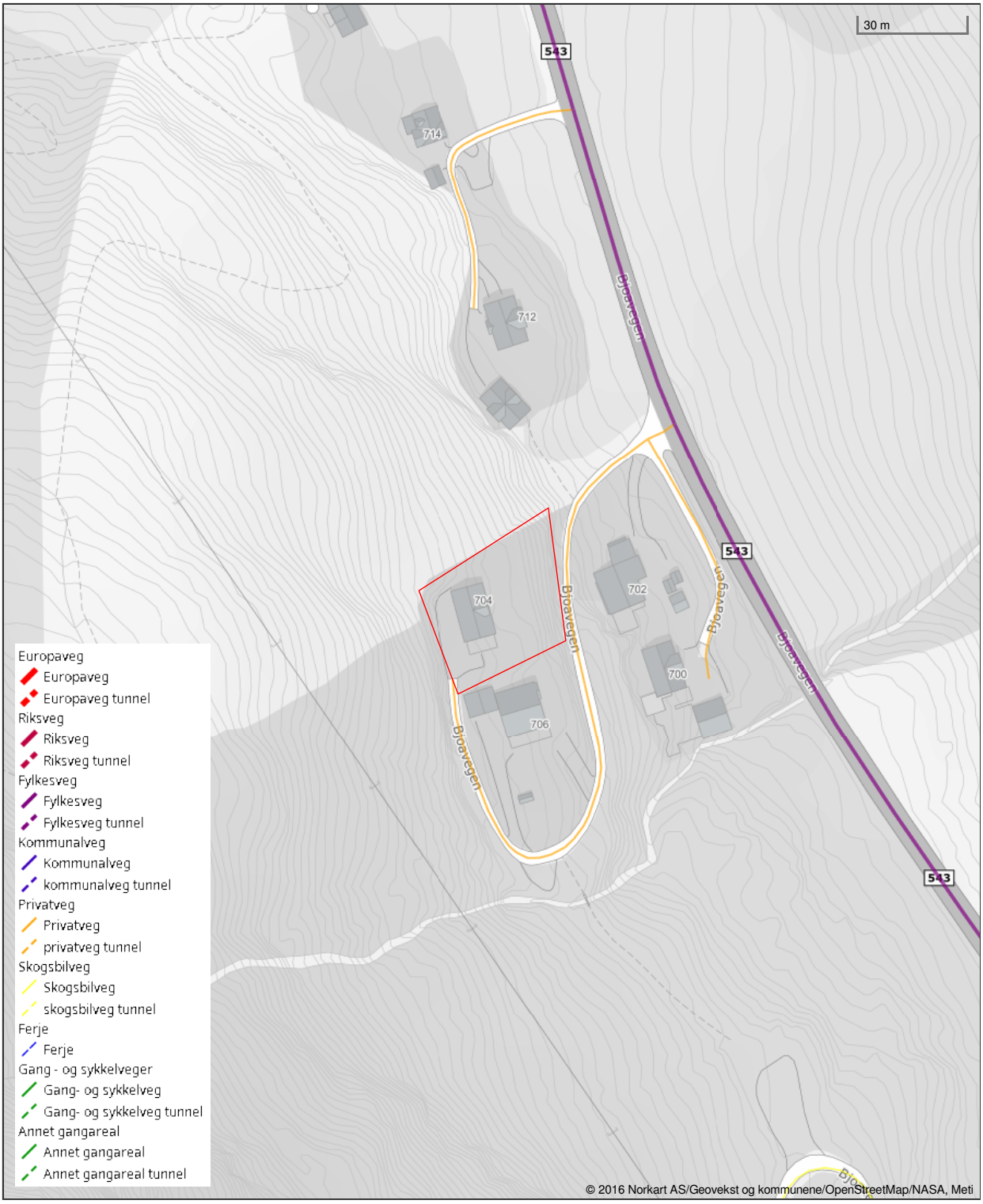
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Utskriftsdato: 22.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1160 - 313/44//



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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 313, Bruksnr 44	**Kommune:**	1160	Vindafjord
Adresse:				
Veiadresse:	Bjoavegen 704, gatenr 1063	**Grunnkrets:**	605	Vaka
	5582 Ølensvåg	**Valgkrets:**	12	Vågen
Oppdatert:	30.06.2014	**Kirkesogn:**	6051204	Ølen og Bjoa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 228,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	21.01.2006	Mottaker	1160/313/44	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	02.02.2002	Mottaker	1160/313/44	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	09.10.1986	Avgiver Mottaker	1160/313/14 1160/313/44	-1 228,0 1 228,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjoavegen 704	H0101	Bolig	215,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

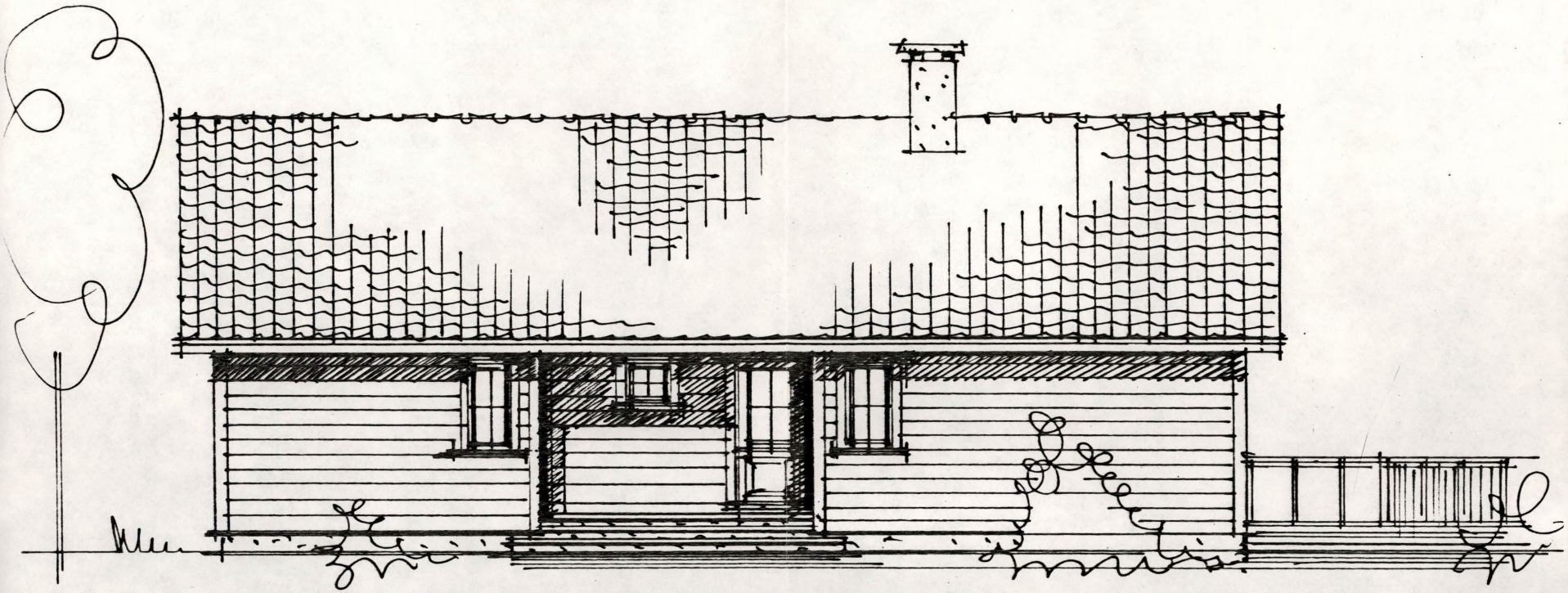
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.06.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	215,0	Igangset.till.:	06.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	215,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.04.1989
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9604669			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0				
H01	1		90,0		90,0				
L01			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

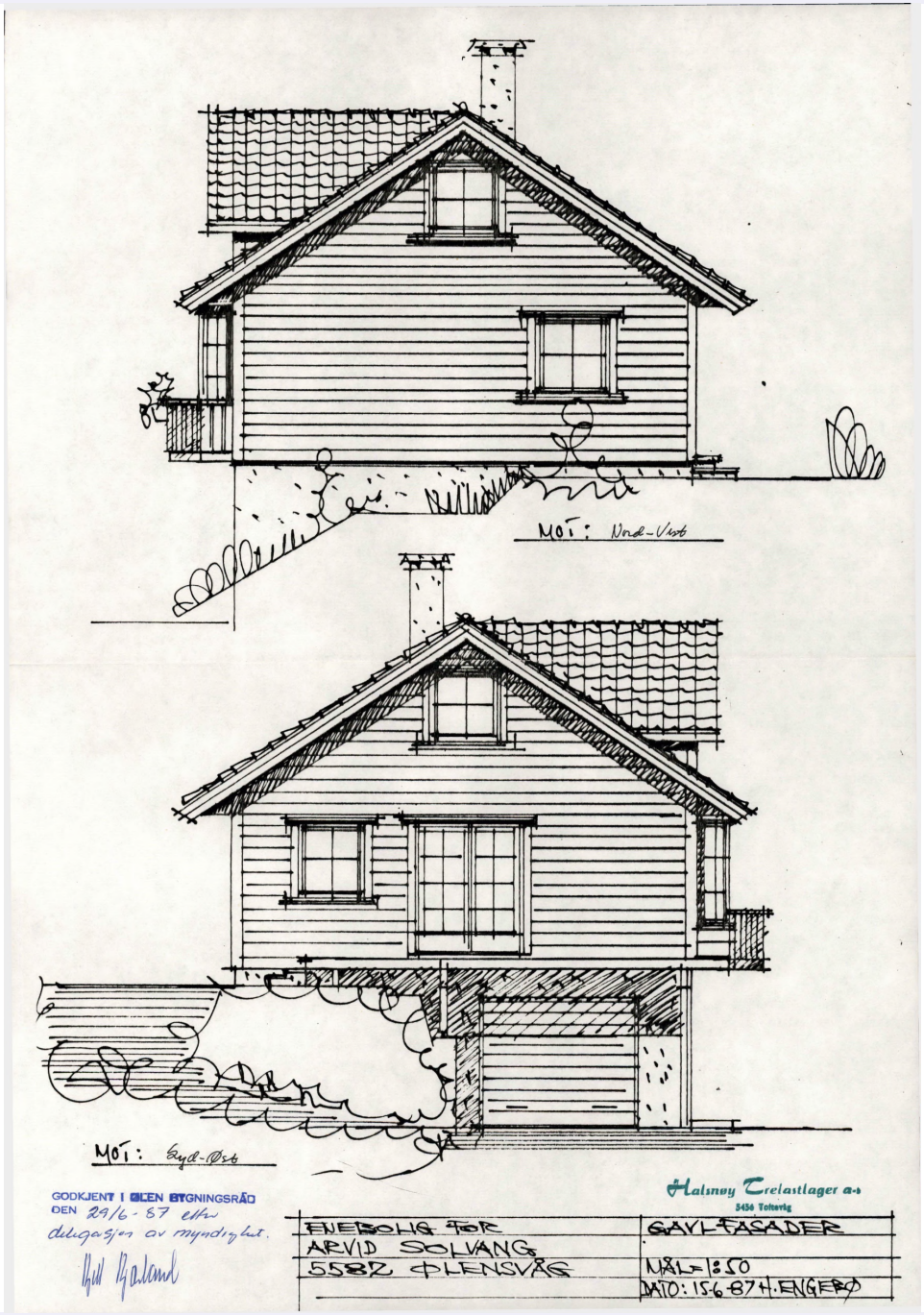


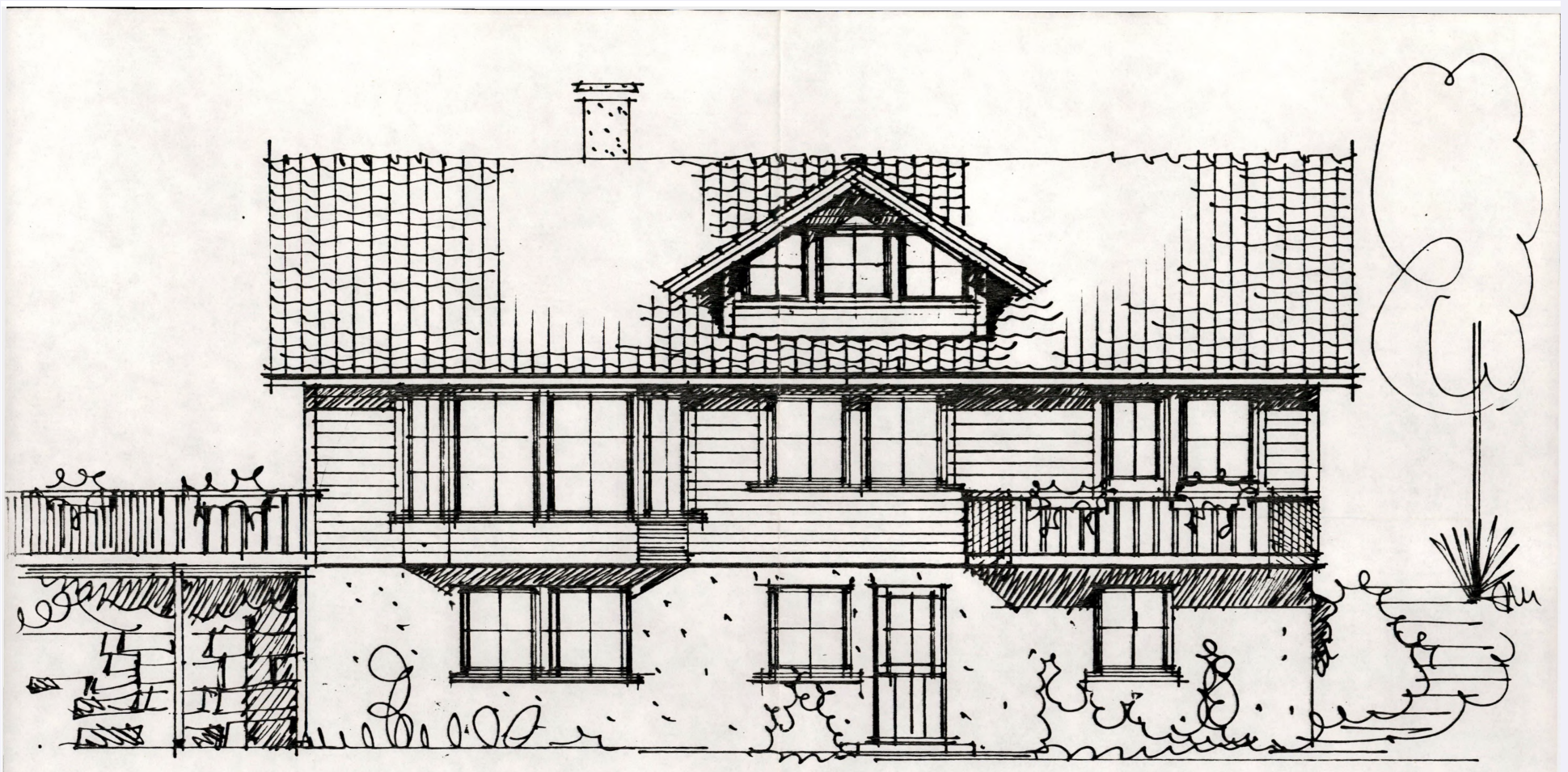
Mot: Sør-Vest

GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/6-87 etter
delegasjon av myndighet.

Halsnøy Trelastlager a.s
5456 Tørvig

ENEBOLIG FOR ARVID SOLVANG 5582 ØLENSVÅG	FASADE MOT: MÅL: 1:50 DATO: 15-6-87 H. ENGEBØ ARK


MOT: Nord-Vest
MOT: Syd-Øst
GODKJENT I OLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/6-87 etter
delegasjon av myndighet.
Halsnøy Trelastlager a.s
5456 Tørvig
ENEBOLIG FOR
ARVID SOLVANG
5582 ØLENSVÅG
GAVLFASADER
MÅL=1:50
MÅ:15-6-87 H.ENGEBØ

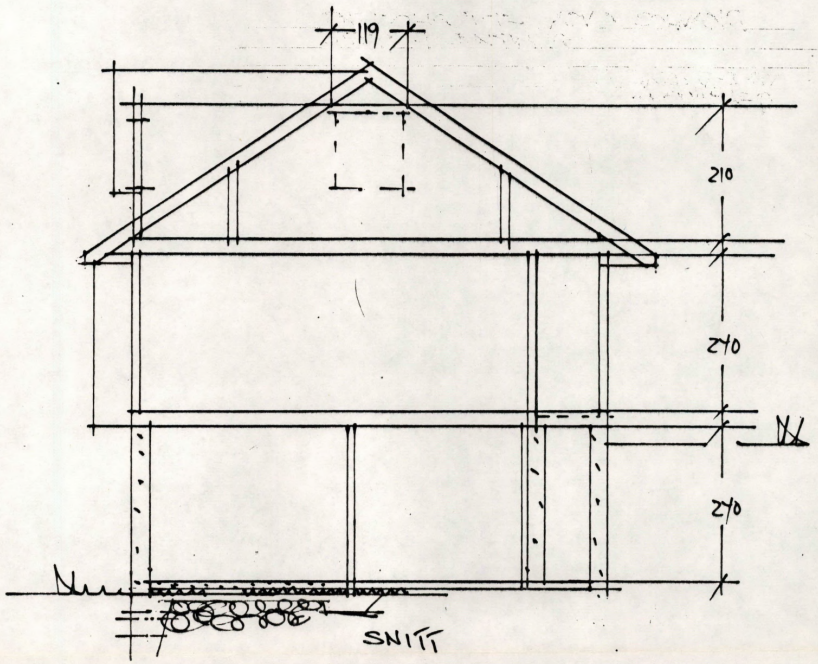


Mot: Nord-Øst

GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/6-87 etter
delegasjon av myndighet.

Halsnøy Trelastlager a.s
5456 Valevåg

BUEBOLIG FOR ARVID SOLVANG 5582 ØLENSVÅG	HOVEDFASADE MÅL.= 1:50 DATO: 15-6 87 H.ENGEBØ

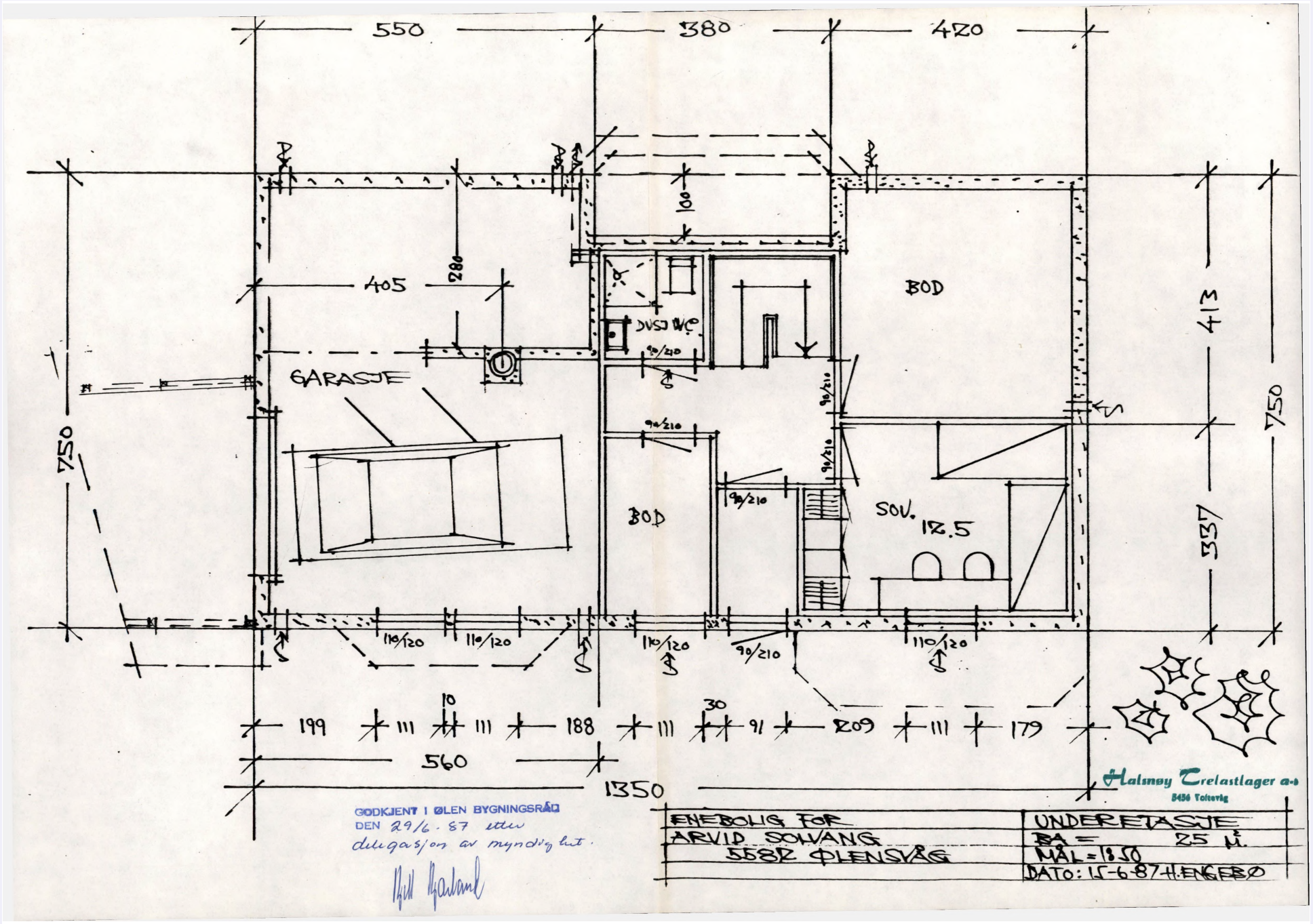


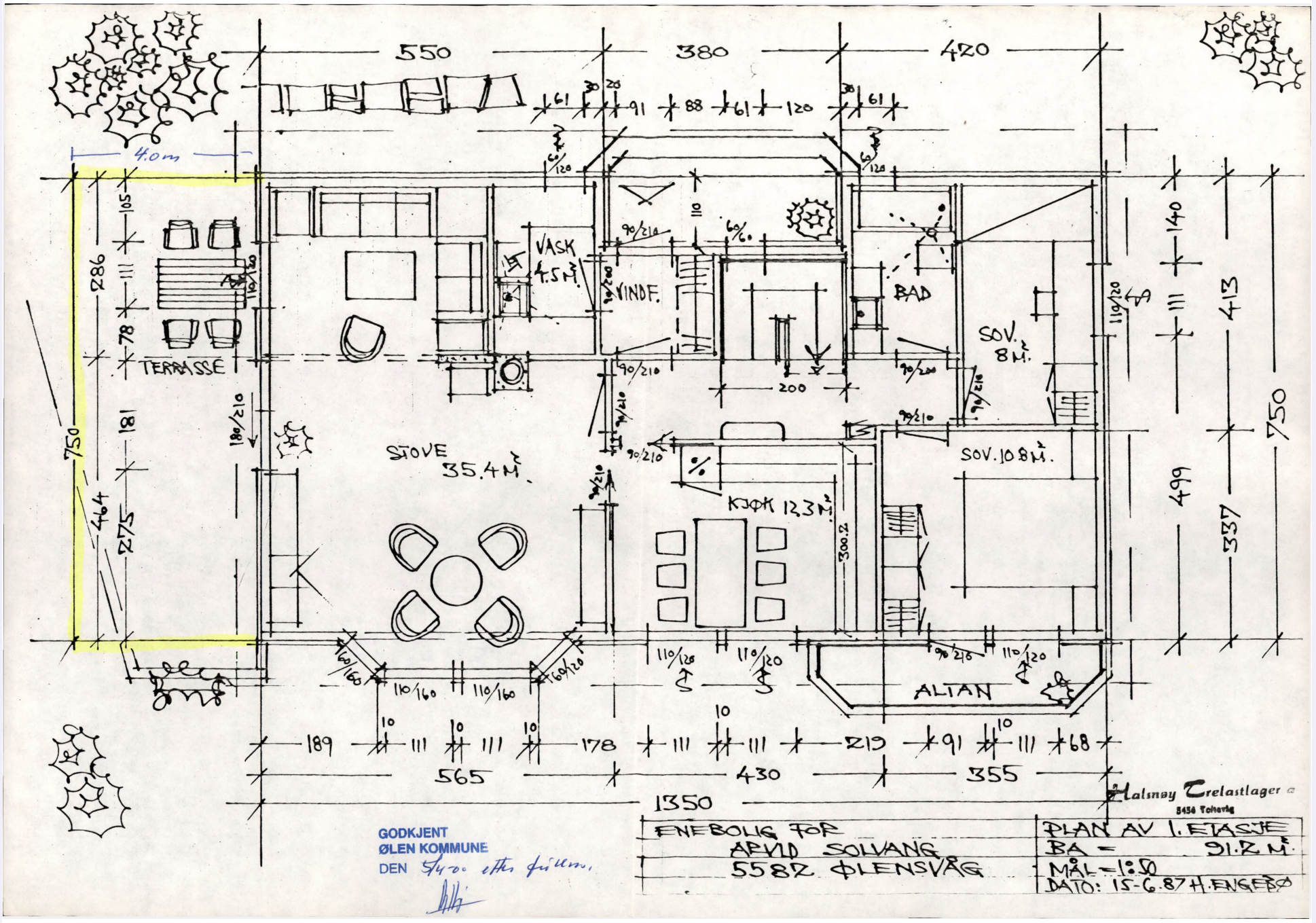
GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/6-87 etter
dispensasjon av myndighet.

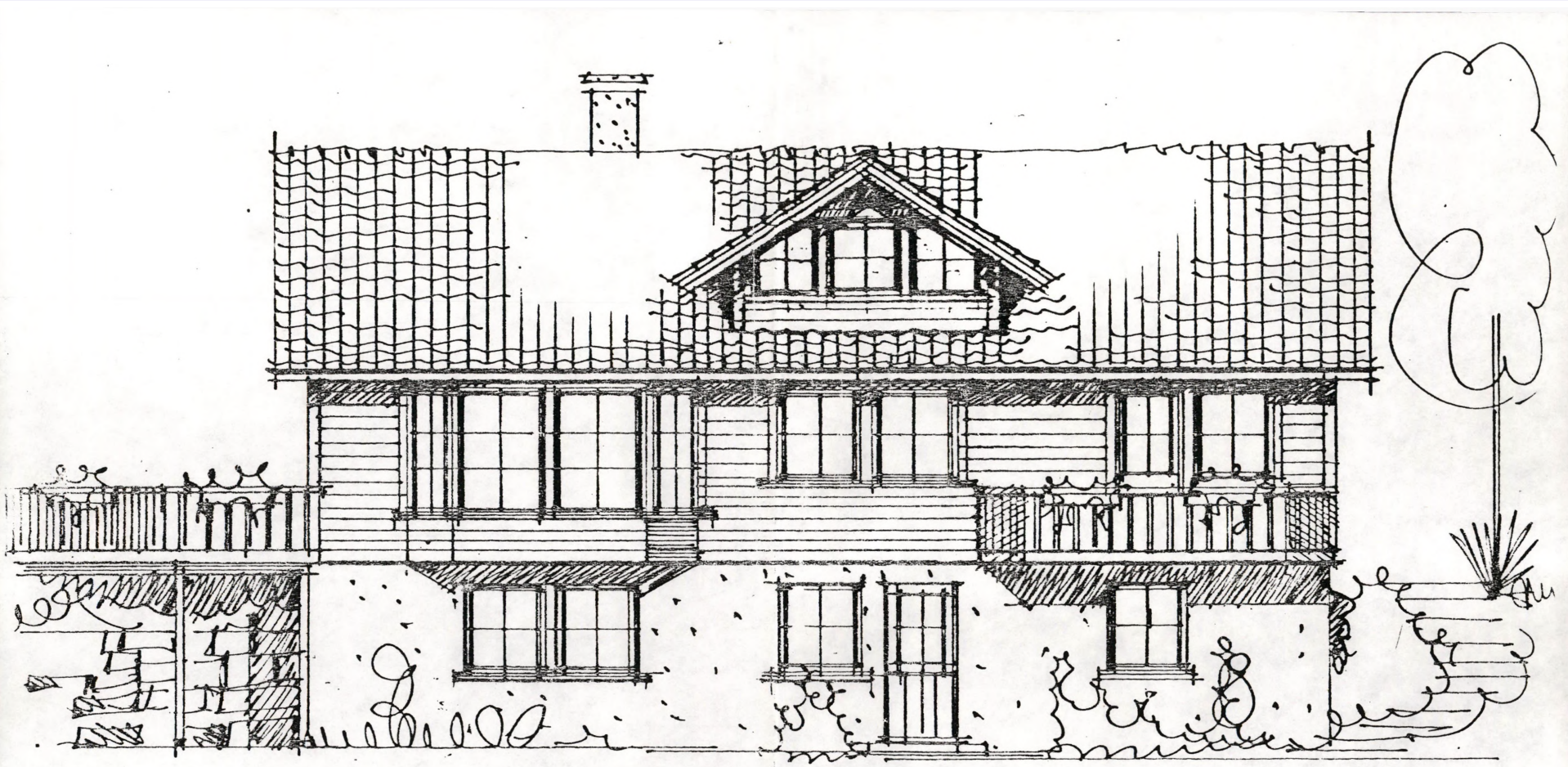
Halsnøy Trelastlager a.s
5456 Tørvikbygd

ENEBOLIG FOR ARVID SOLVANG
5582 ØLENSVÅNG

MÅL=1:50 DATO: 17-3-87
TT. ENGER

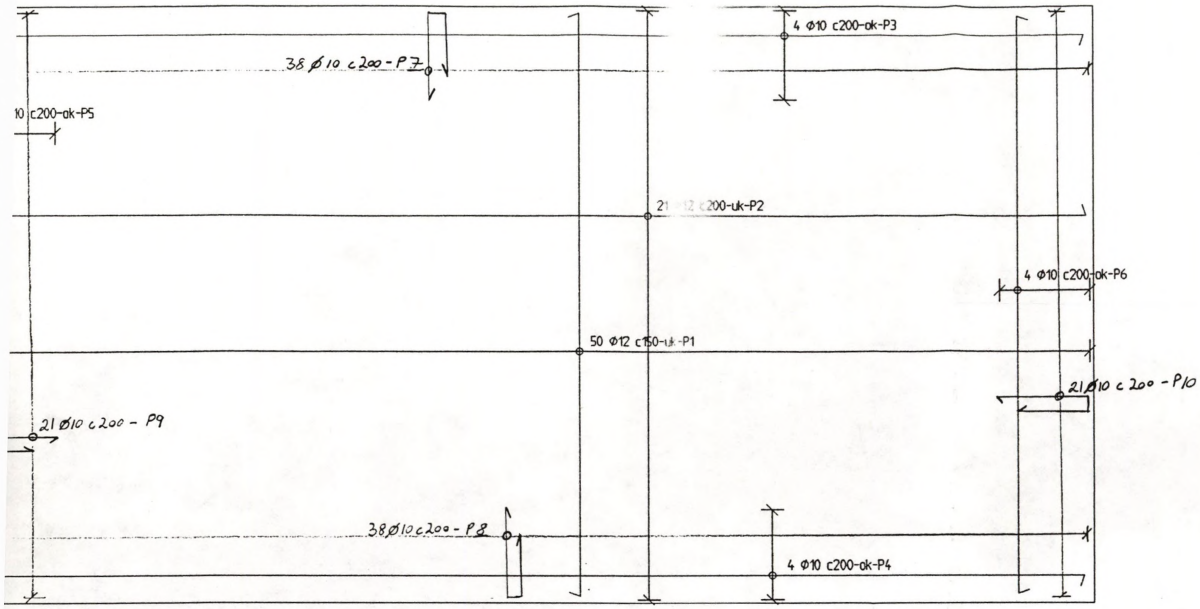

550
380
420
405
280
10
BOD
DUSJ WC
GARASJE
90/210
750
413
337
SOV.
12.5
110/120
199
111
188
91
209
179
30
560
1350
Halsnøy Trelastlager a-s
5430 Tolsvåg
GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/6-87 etter
dispensasjon av myndighet.
ENEBOLIG FOR
ARVID SOLVANG
5582 ØLENSVÅG
UNDERETASJE
BA = 25 M²
MÅL=1:50
DATO: 15-6-87 H.ENGEBØ

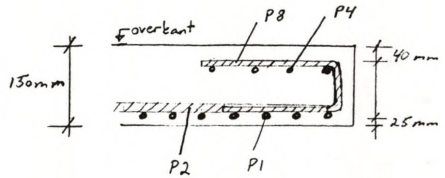

550
380
420
4.0m
VASK
4.5M²
VINDF.
BAD
SOV.
8M².
TERRASSE
STOVE
35.4M².
KJØK 12.3M².
SOV. 10.8M².
ALTAN
750
286
105
78
181
464
275
140
413
499
337
189
178
213
91
68
565
430
355
1350
Halsnøy Trelastlager
5456 Tokevåg
ENEBOLIG FOR
ARVID SOLVANG
5582 ØLENSVÅG
PLAN AV 1. ETASJE
BA = 91.2 M²
MÅL = 1:50
DATO: 15-6-87 H. ENGEBØ
GODKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN 5/10-87 etter fullm.

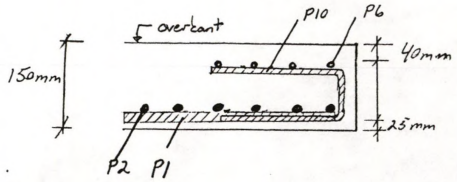


Halsnøy Trelastlager a.s
5456 Tofterås

BYBOLIG FOR ARVID SOLVANG 5582 ØLENSVÅG	HOVEDFASADE MÅL.= 1:50 DATO: 15-6 87 H. ENGER Ø





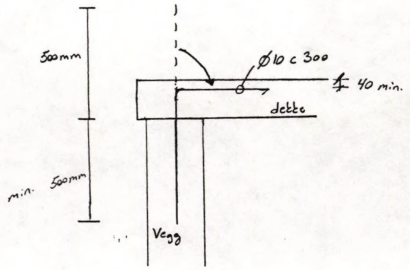


Armerings liste

Pos. Nr.	Kvalitet	Diam. mm	Antall stk.	Kappelengde m	Sum lengde m	Skisse cm
P1	K500TE	12	50	3.95	198	395
P2	K500TE	12	21	7.45	156	745
P3	K500TE	10	4	7.45	30	745
P4	K500TE	10	4	7.45	30	745
P5	K500TE	10	4	3.95	16	395
P6	K500TE	10	4	3.95	16	395
P7	K500TE	10	38	1.20	46	60 / 7.3 / 52.7
P8	K500TE	10	38	1.20	46	60 / 7.3 / 52.7
P9	K500TE	10	21	1.20	25	60 / 7.3 / 52.7
P10	K500TE	10	21	1.20	25	60 / 7.3 / 52.7

12mm	10mm

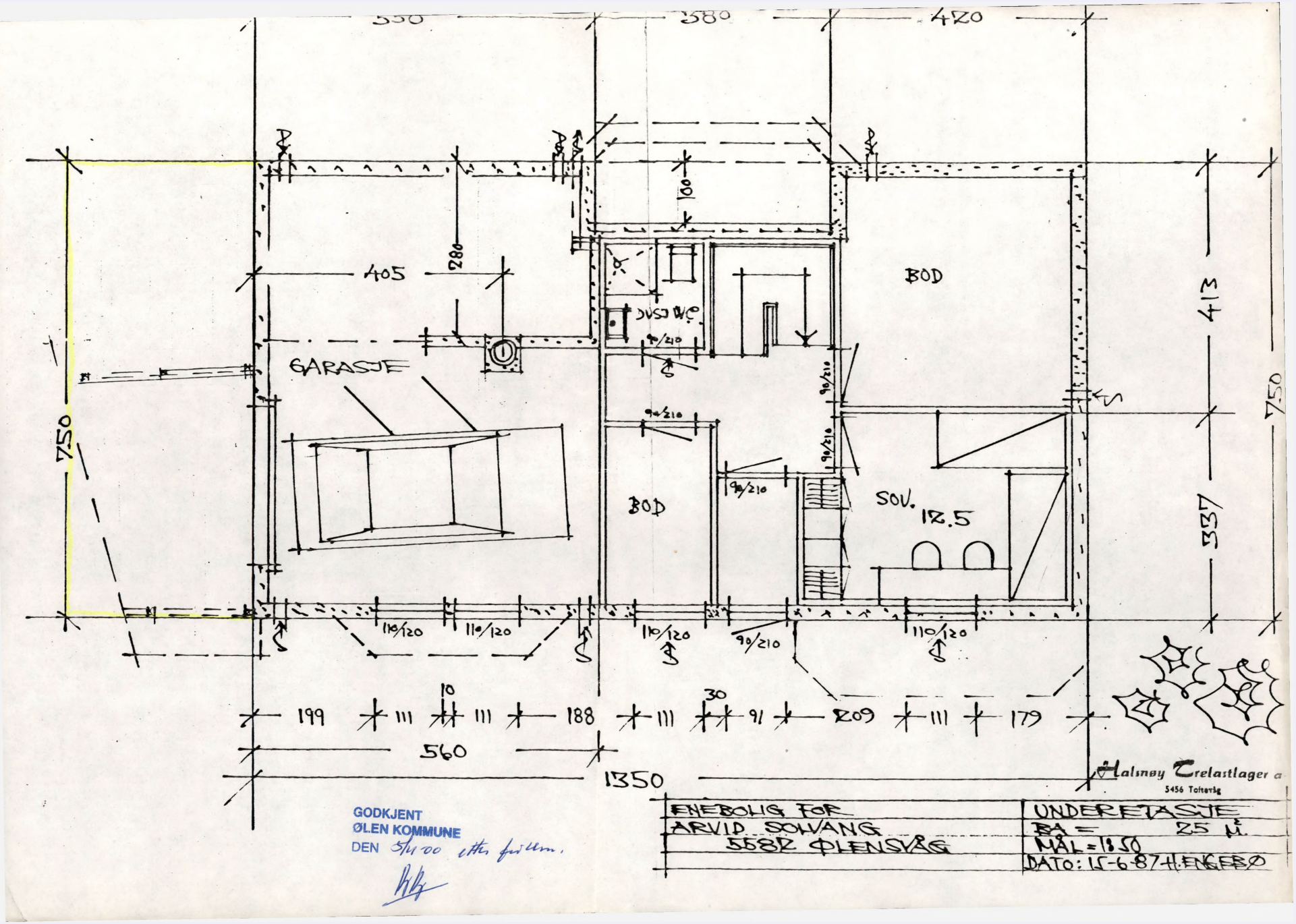
Detalj Vegg - Dekke



Dekke skal ha betong kvalitet: C35 Vanntett

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Omega AS Avd
05.04.2000	AA			5582 Ølensvåg
Filnavn		Godkjent		Tlf. 53 77 53 77
Byggherre:			Erstatning for:	Erstattet av:


550
580
420
405
280
80
GARASJE
BOD
DUSJ WC
BOD
SOV.
12.5
413
337
750
750
110/120
110/120
110/120
110/120
90/210
90/210
90/210
90/210
90/210
199
111
10
111
188
111
30
91
209
111
179
560
1350
Halsnøy Trelastlager a
5456 Tørvikbå
ENEBOLIG FOR
ARVID SOLVANG
5582 ØLENSVÅG
UNDERETASJE
BA = 25 M²
MÅL = 1:50
DATO: 15-6-87 H. ENGEBØ
GODKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN 5/4 00 etter forelegg.


113/37
113/44
113/36
113/43
GODKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN
N
Kartutsnitt
Dato: 04/04/00
Målestokk 1:1000

(Kommune)

ØLEN

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar	Byggherre
Halsnøy Trelastlager A/S 5454 Sæbøvik	Arvid Solvang 5582 Ølensvåg

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ølensvåg	113	44		

Dykkar søknad	Dato 20.06.87		
Kva slag arbeid	nybygg		
Kva slag bygg	bustadhus		
Behandling/ vedtak	bygningsrådet	Vedtak dato 29.6.87	Saksnr. 139/87

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført: Inntil terasse ut frå stove på hovedplan er anlagt må heve/skyvedør mellombels stengjast, jfr. BF kapp 44:34. Garasje må skiljast frå bustaddelen med konstruksjon så tett at eksos ikkje trengjer gjennom (overganger v/rårgjennomf. m.v. tettes), jfr. BF 34:431. Gjenståande utv. pussinggav grunnmur med innpussing av vinduer må utførast, jfr. BF kap. 43:11. Ved perm mont av ovn i stue, må plate på golv foran ileggmonterast , jfr. BF kap. 49 og NBI detalj A522.115.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 6.6.89

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Ølen	12.4.89	ØLEN KOMMUNE Teknisk Etat

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
[ ] ansvarshavande		
[ ] andre	Halsnøy Trelast A/S	5454 Sæbøvik

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2501260284 / Tonje Krakk, tlf. 98103685
Bjoavegen 704, 5582 Ølensvåg
Gnr. 313, bnr. 44 i Vindafjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

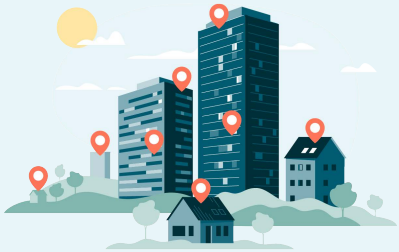
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2501260284
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Tonje Krakk
Eiendomsmeglerfullmektig

981 03 685
tonje.krakk@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473, 5501 HAUGESUND

eiendomsmegler1.no