



Velkommen til

Hovlandsvegen 28C
6940 Eikefjord

Innholdsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om egedomen	7
Planteikning	26
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Energiattest	116
Nabolagsprofil	121
Tilbehør og løsøre	123
Help boligkjøperforsikring	125
Forbrukerinformasjon om budgiving	128
Budskjema	129

Velkommen til

Hovlandsvegen 28C
6940 Eikefjord

Moderne, nydeleg og godt velholdt leilegheit- 2 gode soverom - Stort bad - Vaskerom - Fin utsikt

Eiendomsmeidler 1 v/ Eline Knapstad har gleda av å presentere Hovlandsvegen 28C!

Ei kjempefin leilegheit med moderne kvaliteta. Framstår som godt velholdt. Ei romsleg stove med stort kjøkken. Fin utsikt og ein lun altan.

Oppgraderinga som er gjort:

2021 - Utvendig vedlikehold på altaner

2022 - Ny IKEA innredning på vaskerom

2022 - Oppgradert blandebatteri på badet (egeninnsats/vennehjelp)

2022 - Ny stekeovn på kjøkken fra AEG

2024 - Inspeksjon og vedlikehold på ventilasjonsanlegg utført av Renere Luft AS

2024 - Modernisert vegger i stue og på begge soverom

2025 - Vedlikehold toppbord rekkverk

2026 - Vedlikehold toppbord rekkverk

2025 - Montert beskyttelsesplater på vegg over benkeplater



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumbustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Eline Knapstad
Eigedomsmeklar MNEF
970 03 881
Eline.knapstad@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 200 000
<u>Kostnader</u>	kr	90 550
<u>Totalpris inkl. kostnader</u>	kr	3 290 550
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	313

<u>BRA Total/BRA-i</u>	82.8/82.8 m ²
<u>Antal soverom</u>	2
<u>Eigedomstype</u>	Leilighet
<u>Eigarform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2017
<u>Etasje</u>	2
<u>Energimerking</u>	Bokstav: C



Informasjon om egedomen

Bustaden

Adresse

Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD

Registernemning

Gnr 52, bnr 70, snr 3, i Hovlandsvegen 28 med orgnr.: 928804976 i Kinn kommune.

Eigedomtype

Leilighet

Etasje

2

Byggeår

2017

Plassering

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei (Hovlandsvegen). Tomten er sørvendt og har gode solforhold. Området vurderes som barnevennlig, med gangavstand til idrettsanlegg ved Eikefjord stadion. Bussholdeplass ligger i nærheten av eiendommen. Det er ca. 1,5 km til Eikefjord sentrum og ca. 22 km til Florø sentrum

Barnehage/skule/fritid

Sjå vedlagt nabolagsprofil. Dersom skule- og barnehage tilbud er viktig for kjøpet, ber vi om at de tek kontakt med kommunen for å få oppdatert informasjon.

Innhald

BRA-i:

2.Etasje: Vindfang/gang (8,7m²), soverom (7,0m²), soverom (10,9m²), vaskerom (4,8m²), bad (7,4m²), stue/kjøkken (35,8m²).

BRA-e:

1.Etasje: Sportsbod (4,8m²).

Standard

Vindfang/gang: Fliser og laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling

Soverom: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Vaskerom: Våtromsbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Bad: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre

forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal

BRA - i: 82.8 m²

BRA totalt: 82.8 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 4.8 m²

Sportsbod (4,8m²).

2. etasje: BRA-i: 78 m²

Vindfang/gang (8,7m²), soverom (7,0m²), soverom (10,9m²), vaskerom (4,8m²), bad (7,4m²), stove/kjøkken (35,8m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje : 12 m² Altan

Areala er gjeve av bygningskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innanfor dei omsluttande veggane i bustaden. Det er til dømes stove, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangar mellom desse. Dersom bustaden består av ei brukseining med fleire sjølvstendige bueininger, skal dei sjølvstendige bueininger kategoriserast som BRA-i. Eit døme på dette kan vere ein einebustad med adskilt utleigeining. Eksternt bruksareal (BRA-e) er til dømes ei ekstern bod, kjellarstove med eigen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhøyrer bueninga, men som ikkje er direkte knytt til det interne arealet. Tilleggsbygg kan vere til dømes garasje, naust eller utvendig bod. Innglassa balkong (BRA-b) er innglassa balkongar, veranda og altanar som disponerast av bueninga. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrassar, altanar, verandar og opne balkongar som er knytt til bueninga. Bustaden sitt golvareal (GUA) er det samla golvarealet i bustaden og areal med låg takhøgde ALH er areal utan krav til minste himlingshøgde.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling

Areala er henta frå tilstandsrapport utført av bygningskyndig og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Antal soverom

2

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtkniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad

1

Moderniseringar og påkostingar

Opplysninger i henhold til fremviser:

2021 - Utvendig vedlikehold på altaner.

2022 - Ny IKEA innredning på vaskerom.

2022 - Oppgradert blandebatteri på badet (egeninnsats/vennehjelp).

2022 - Ny stekeovn på kjøkken fra AEG.

2024 - Inspeksjon og vedlikehold på ventilasjonsanlegg utført av Renere Luft AS.

2024 - Modernisert vegger i stue og på begge soverom.

2025 - Vedlikehold toppbord rekkverk.

2026 - Vedlikehold toppbord rekkverk.

2025 - Montert beskyttelsesplater på vegg over benkeplater.

Takst og tilstand

Bygningskyndig

Kristian Sundal

kristian@sundaltakst.no

910 01 069

Type takst

Eierskifterapport. Rapporten er datert 11.05.2026

Byggemåte

Informasjon er henta frå vedlagde tilstandsrapport, datert 11.05.2026.

Boligen er fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og ringmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Brannskillevegg mellom boenheter er oppført som 2stk uavhengige vegger av trekonstruksjoner som er kledd med 2-lags gips. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte W-takstoler, diffusjonsåpne sutakplater og takpapp som undertak. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

Nedanfor følger ei kort oppsummering der den bygningsakkyndige har skildra avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlege avvik: Ingen punkter.

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2):

Det er registrert værslitasje på terrassedekkene. Ordinært vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav iht. veiledning til TEK17 § 12-15. Forholdet vurderes imidlertid å være i samsvar med krav og standard på oppføringstidspunktet.

10.2 Varmtvannsbereider

Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2):

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og korrosjon på ventil/kobling ved varmtvannsbereideren. Varmtvannsbereideren har passert en del av forventet levetid, og det anbefales nærmere kontroll og oppfølging av rørlegger ved behov.

Risiko:

Ved fortsatt lekkasje eller kondensdannelse kan korrosjon utvikle seg videre og over tid medføre redusert funksjon eller økt risiko for vannskade.

Konsekvens:

Det kan bli behov for vedlikehold, utskifting av ventil/koblinger.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmende, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flyttet stikkontakt på vaskerom til vaskemaskin lengre ned og byttet spotter på bad og kjøkken

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av ventilasjon av Renere luft AS 08.03.2024

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det skal bygges gangveg langs Hovlandsvegen. Ca 100kvm av tomtearealet er kjøpt av Vestland Fylkeskommune, kontrakten viser at det skal legges en lav steinrekke i overgang mellom grusplass og skråning mot fortau.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport blir utført 11.05.2026

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen er ikke organisert som sameie, privat avtale med dem andre enhetene rundt forsikring på boligen.

Tilleggs kommentar:

Montert Kjøkkenplater på kjøkken 14.06.2025.

Tomteforhold

Tomtetype

Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 1571.2 m²

Beskriving av tomta

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet som flat tomt. Gruset tilkomst og oppstillingsplass for bil. Eiendommen er avgrenset med fletteverksgjerd mot sør/vest.

Parkering

Stor felles oppstillingsplass for bil på eiendommen.

Eigedomen

Eigarform

Eierseksjon

Ferdigattest/bruksløyve

Det føreligg ferdigattest datert 08.05.2017.

Det føreligg tekninga.

Veg, vatn, avlaup

Eigedomen er knytt til offentlig veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentlig vatn og avlaup har private stikkledningar, som vedlikehaldast for eigar si eiga rekning. For ytterlegare opplysningar om dei private stikkledningane tek ein kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Det heller på å utarbeide veg og gangveg ved Hovlandsvegen. Det vil dermed måtte påregnes litt støy under prosessen. Planen er at prosjektet skal være ferdigstilt til skulestart hausten 2026. I forbindelse med vegutbetringa på fv. 611 Hovlandsvegen så trengje Vestland fylkeskommune dela av sameiet sin tomt. Det føreligg kjøpekontrakt i forbindelse med denne avtalen som er signert av alle seksjonseierne, sjå vedlegg i prospekt. Beløpet på kr. 4 000,- er utbetalt til seljar.

Eigedomen er regulert til Bustad, B, (1 112m²) og Anlegg for idrett og sport, F, (33m²). Plan: Eikefjord, Nesjane, Gbnr.52/1,2 m.fl., Industri, Bustad m.m. Planid: 140119860103.

og Bustadbygging, B, (291m²), Gang-/sykkelveg, o_SGS (30m²), Annen Veggrunn- teknisk anlegg, o_SVT (106m²) og Midlertidig bygge- og anleggsområde (Utgått) (291m²). Plan: Detaljreguleringsplan- Kvalvik/Eikefjord sentrum -Gbnr 52/59, 63, 194, mfl.- veg og teknisk infrastruktur. Planid: 140120160109

Omsynssone:

RPSkring: Frisikt, H140_1, (5m²)

Eigedomen er sett av til Bustadbygging, noverande, BE (1418m²) og Veg, noverande, o_VE (153m²). Plan: Kommunedelplan for Eikefjord 2014-2018. Planid: 140120120001.

Omsynssoner:

KPFare: Ras- og skredfare, H310_ (1016m²)

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910, (1 419m²)

"Omsynssone" betyr at det er naudsynt å vise at ein skal vere merksam mot potensiell fare, men det er ikkje noko som seier at det er ein reell fare. Ved at eigedommen er lagt inn i ei omsynssone i kommuneplanen sin arealdel betyr det at ein framtidig arealplan innanfor området vil måtte ta høgde for dette, og at fagkyndig person må utføre ei fagleg vurdering opp mot den akutte omsynsona (t.d. skred og rasfare) før kommunen kan godkjenne ein plan. Omsynssonene er maskinelt produsert av NVE og det er ikkje tatt høgde for lokale forhold eller vurdering av fagperson.

Radonmåling

Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette. Kjøpar tek over eigedomen slik og er sjølv ansvarleg for å utføre eventuelle tiltak. For meir informasjon vedrørande radon se www.dsa.no.

Hefte

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

4602/52/70/3:

28.09.1973 - Dokumentnr: 4107 - Rettighet

Rettighetshaver: Kinn Kommune Org.nr: 820 956 532

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:4602 Gnr:52 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1993 - Dokumentnr: 4139 - Fredningsvedtak

Eikefjordholmane naturreservat

Overført fra: Knr:4602 Gnr:52 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1994 - Dokumentnr: 2278 - Fredningsvedtak

Eikefjordholmane naturreservat endring

Overført fra: Knr:4602 Gnr:52 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2016 - Dokumentnr: 1170679 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 791350 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1401 Gnr:52 Bnr:70 Snr:3

Eigar

Frank Thomas Sunde Solheim

Oda Amalie Benjaminsen

Sameiget

Sameiget

Hovlandsvegen 28

Om sameiget

Sameiget Hovlandsvegen 28 består av 4 bustadsesksjonar.

Dei har ikkje oppretta eit sameige. Men har allikevel fastsett felles forsikring på bygg.

Ei generell anbefaling til sameige er å fastsetje felleskostnadar til framtidig felles vedlikehald.

Alternativ er at ein må betale inn eingangssummar ved vedlikehaldsbehov.

Med eigarseksjon meinast sameigedel i bebygd eigedom med tilknytta einerett til bruk av ein av fleire bustader eller andre brukseiningar i eigedomen.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve meir enn to bustadsesksjonar i eit bustadsameige jf. eigarseksjonslova § 23. Dersom det har funne stad eit erverv som er i strid med reglane i eigarseksjonslova kan Kartverket nekte overskøyting. Dersom overskøyting blir nekta, er kjøpar likevel forplikta til å gjennomføre handelen med seljar og oppgjer til seljar vil finne stad trass i manglande overskøyting.

Organisasjonsnummer
928804976

Eigarbrøk
1/4

Styregodkjenning
Det krevjast ikkje godkjenning frå styret.

Vedtekter/husordensreglar
Kjøpar blir oppmoda til å setje seg inn i vedtekter og husordensreglar. Kjøpar godkjenner som bindande for seg sameiget sine vedtekter og husordensreglar, inkludert eventuelle reglar om dyrehold.

Rekneskap/budsjett
Sameiget er enkelt organisert og finst difor ikkje rekneskap.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Energi

Oppvarming
Det er etablert termostatstyrte varmekabler under fliser i vindfang og bad. Ildsted med vedovn i stue. Det er også panelovn på kjøkkenet.

Energimerking
Energikarakter: C.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd C.
(ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva.

Økonomi

Pris	
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Kostnader	Kr 90 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 3 290 550,-

Kostnader ved kjøp
3 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
9 200,00 (Bolkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
80 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)

81 350,00 (Omkostninger totalt (uten Bolkjøperforsikring - Help))
90 550,00 (Omkostninger totalt (med Bolkjøperforsikring - Help))

3 281 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Bolkjøperforsikring - Help))
3 290 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Bolkjøperforsikring - Help))

Del felleskostnader

Kr 313,- per måned i følge opplysning henta frå forretningsfører

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer husforsikring på utvendig bygg.

Innbetaling kvar 3 mnd på kr. 940,- pr. boenhet pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld:

Storebrand

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 21 305 pr 2026

Inkl. eigedomsskatt og renovasjon fra Nomil.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 863 478 for år 2025

Skatteetaten sin bustadkalkulator har berekna formuesverdien på bustaden til kr. 863 478,- når bustaden blir nytta som primærbustad.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:

Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsv verdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsv verdien.

Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsv verdi.

Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring

6238574

Polisnummer

Vilkår og bestemningar

Lovanvending

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 useett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan ein kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklameras "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarforretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer

Det vert gjort merksam på at kun integrerte kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga.

Desse vert levert utan nokon form for garantiar, ut over eventuell gjenverande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Vilkår for betaling

Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimsoverføring av eiendommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om

mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle paratar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Etter avtale seljar.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarøretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar: Fastpris: kr. 49 900,-; Grunnhonorar kr 4 900,-; Marknadspakke kr 23 900,-; Oppgjersvederlag kr 6 900,-; Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-; Visning pr.stk. kr 1 600,-; I tillegg kjem direkte utlegg og evt bustadseljarforsikring. Tilstandsrapport kjem i utanom direkte til seljar. Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjersvederlag.

Meklarøretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Eline Knapstad

Eigedomsmeklar MNEF

Eline.knapstad@emtsf.no

Tlf: 970 03 881

Greta Halvorsen

Eigedomsmeklar MNEF

Greta.halvorsen@emtsf.no

Tlf: 481 67 099

Ansvarleg meklar

Eline Knapstad

Eigedomsmeklar MNEF

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eiendomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eiendomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eiendomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.





Her sitter man lunt til å kan nyte sola



Luftig og fin utsikt



Eit stort kjøkken som er godt utnyttet med masse skap- og benkeplass



Ved spisebordet kan med berre nyte usikta mot fjella



Det er integrete kvitevarer på kjøkkenet



Eit lekkert og tidlaust kjøkken

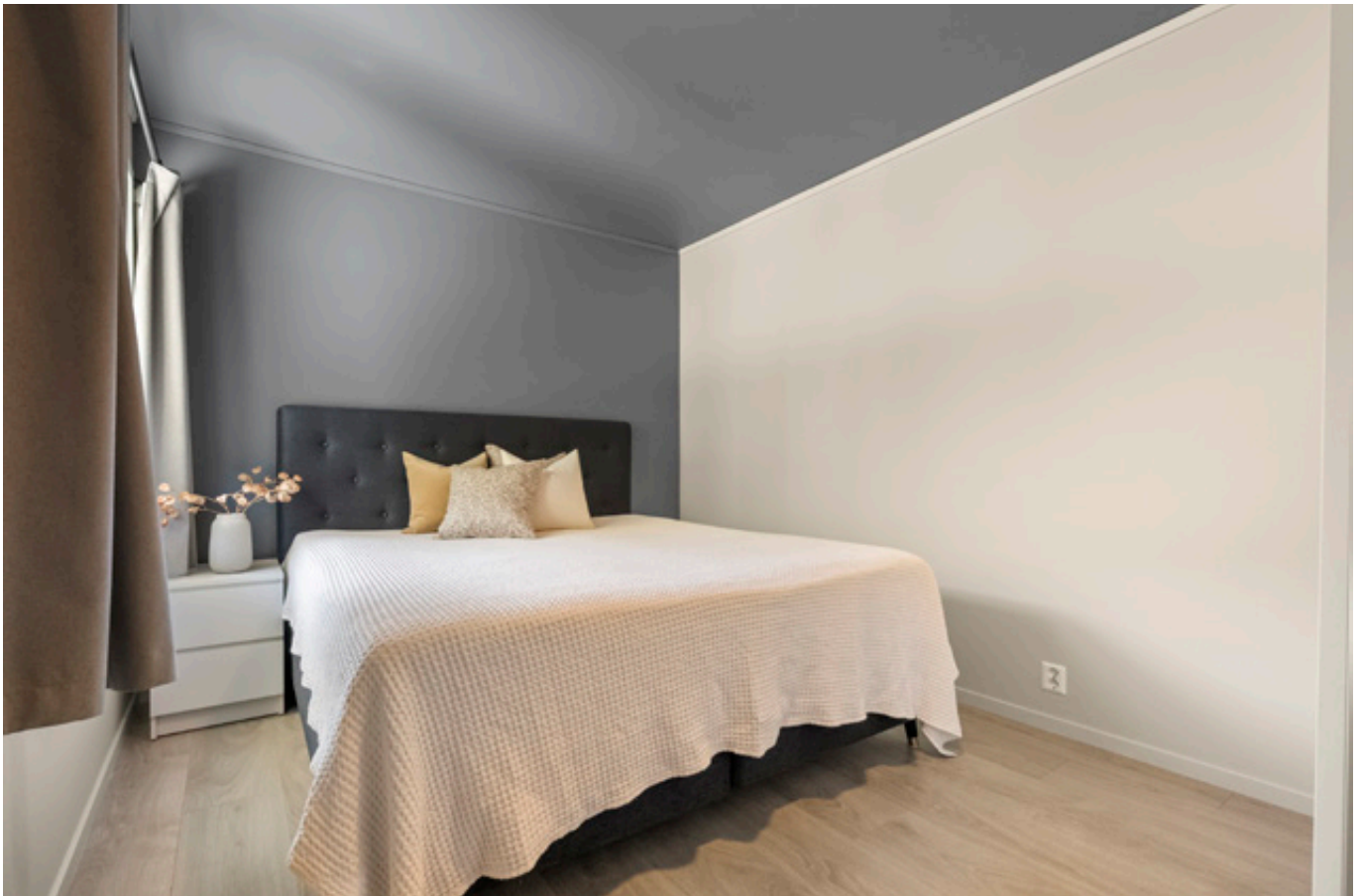


Eit stort bad med baderomsplater på vegg og fliser på golvet





Stort vaskerom/ teknisk rom



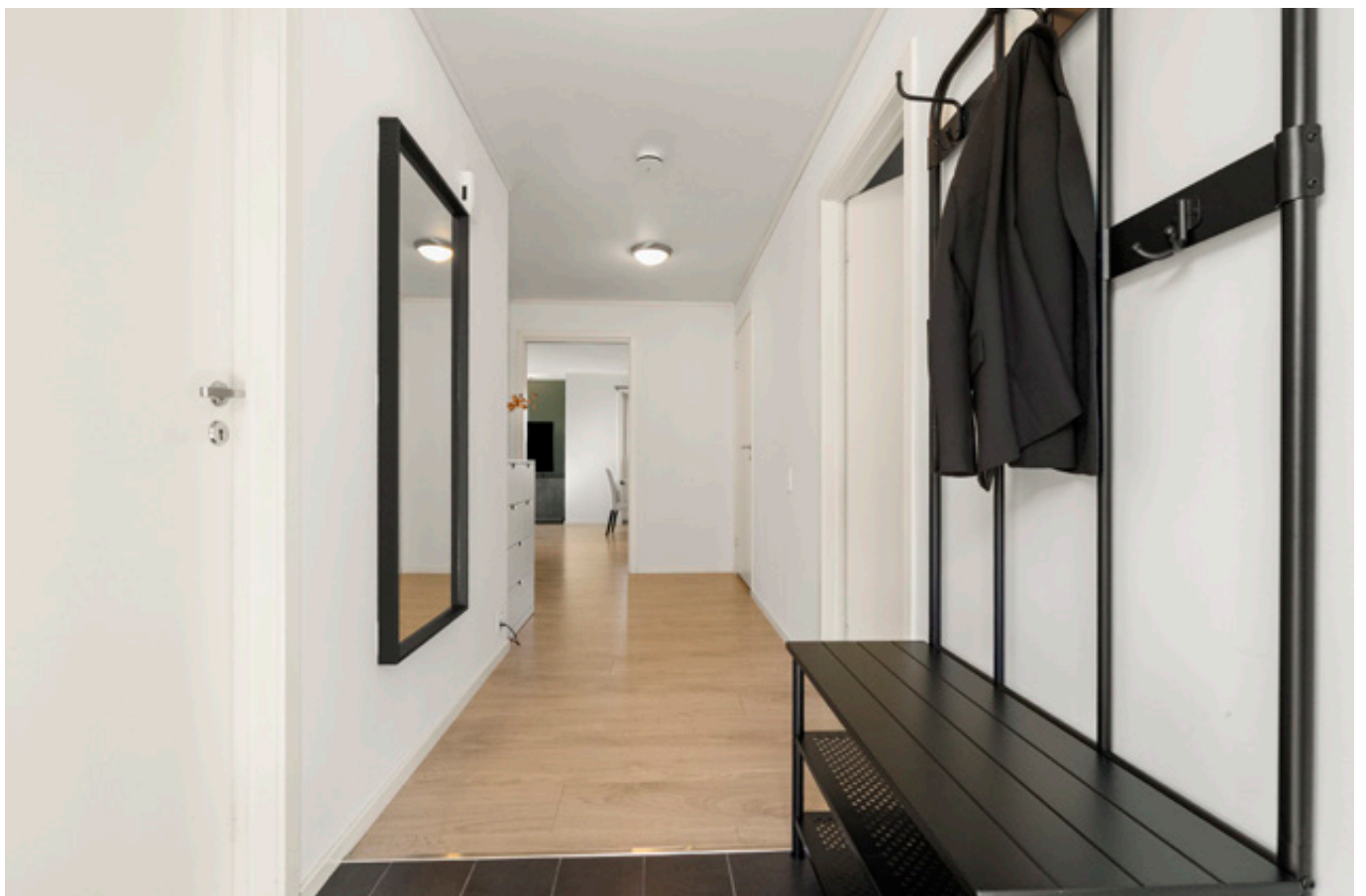
Hovedsoverommet er av ein god storleik, det er stort garderobeskap på rommet



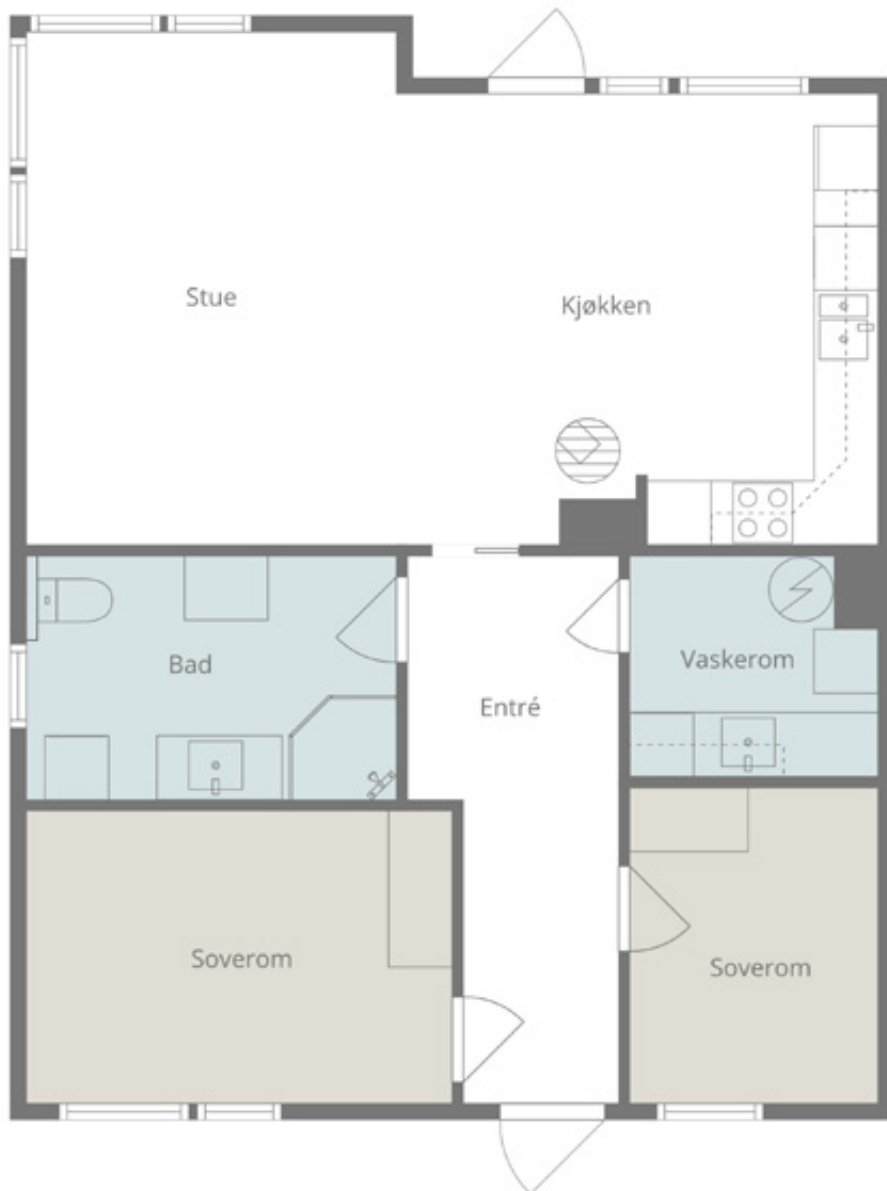
Soverom nr. 2 er også av ein god storleik, fint som gjesterom m/ kontor



Lyst inngangsparti med fliser i entré



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler **1**

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





Vedlegg

SELVEIERLEILIGHET I 4-MANNSBOLIG

Hovlandsvegen 28C, 6940 Eikefjord

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Kristian Sundal
Seljetun
6900 Florø
kristian@sundaltakst.no
Tlf: 91001069

www.bmf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Oda Amalie Benjaminsen, Frank Thomas Sunde Solheim
Seksjonsnr:	3
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 571 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	16 123,52
Forsikringsforhold:	Storebrand Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2017

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.05.2026
Forutsetninger:	Gode værforhold
Oppdragsgiver:	Oda Amalie Benjaminsen
Tilstede under befaringen:	Oda Amalie Benjaminsen, Frank Thomas Sunde Solheim
Fuktmåler benyttet:	Protimeter fuktmåler

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt 1 571,2m² (Kilde: Eiendomsverdi).

Beliggenhet:

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei (Hovlandsvegen). Tomten er sørvendt og har gode solforhold. Området vurderes som barnevennlig, med gangavstand til idrettsanlegg ved Eikefjord stadion. Bussholdeplass ligger i nærheten av eiendommen. Det er ca. 1,5 km til Eikefjord sentrum og ca. 22 km til Florø sentrum.

OPPARBEIDELSE:

Tomten er opparbeidet som flat tomt. Gruset tilkomst og oppstillingsplass for bil. Eiendommen er avgrenset med fletteverksgjerdet mot sør/vest.

PARKERING:

Stor felles oppstillingsplass for bil på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:**Vertikal- og horisontaldelt bolig:**

Boligen er fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og ringmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Brannskillevegg mellom boenheter er oppført som 2stk uavhengige vegger av trekonstruksjoner som er kledd med 2-lags gips. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte W-takstoler, diffusjonsåpne sutakspalter og takpapp som undertak. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 2017 og fremstår generelt med normal god standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygningen er oppført som vertikal- og horisontaldelt bolig med konstruksjoner og løsninger som er typiske for byggeperioden, og vurderes i hovedsak å være utført i henhold til daværende byggeteknisk forskrift TEK10.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med moderne materialvalg og gjennomgående lyse overflater. Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak etter byggeår, herunder modernisering av innvendige overflater, vedlikehold av ventilasjonsanlegg samt løpende vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Det ble ved befaringen i hovedsak registrert bygningsdeler med tilstandsgrad TG1. Det er registrert enkelte forhold med TG2 knyttet til værslitasje på altandekker/rekkverk samt korrosjon på ventil/kobling ved varmtvannsbereider. Forholdene vurderes ikke som akutte, men det må påregnes vedlikehold og oppfølging over tid.

Våtrom, kjøkken, ventilasjon og øvrige innvendige overflater fremstår i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringdagen. Det ble heller ikke registrert forhold som indikerer alvorlige avvik ved takkonstruksjon, yttervegger eller fundamentering ut fra tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

For rapporter som gjelder seksjonert bolig/sameie er undersøkelsen begrenset til den aktuelle boenheten med tilhørende tilleggsdel og bygningsdeler som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringdagen. Skjulte konstruksjoner og installasjoner som ikke er tilgjengelige uten inngrep er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:**Forsikring:**

Bygningen er forsikret gjennom felles forsikringsordning i Storebrand. Det betales en årlig premie per seksjon.

Vedlikehold:

Sameiet har felles vedlikeholdsansvar for grunnmasser og yttertak.

Hver seksjon har ellers vedlikeholdsansvar for sin respektive 1/4-del av bygget, iht. opplysninger.

Kontroller:

Det foreligger ingen opplysninger om at lokalt el-tilsyn har utført rutinekontroll i boligen.

Det foreligger ingen opplysninger om at lokalt brannforebyggende tilsyn har utført rutinekontroll i leiligheten.

Oppvarming – leilighet:

Det er etablert termostatstyrte varmekabler under fliser i vindfang og bad. Ildsted med vedovn i stue.

Belysning:

Boligen har downlights på bad samt i stue/kjøkken. Øvrige rom er utstyrt med lampepunkt.

Utførende foretak ved byggeår:

Hellvik Hus AS avd. Florø, Vest Elektro AS, Mestermo VVS AS.

Levetidsberegninger:

Det henvises til en levetidstabell utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien 700.320, som omhandler intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk. Relevante utdrag fra tabellen fremgår i rapporten for et utvalg av bygningsdeler som er særlig utsatt. Den normale levetiden er angitt både generelt og i et estimert intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid, avhengig av hvilke faktorer som påvirker, som for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk.

Forutsetninger:

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstmann er ikke autorisert på elektriske anlegg og rør installasjoner, kommentarer og tilstandsvurdering vedrørende disse punkter blir vurdert ut i fra dokumentasjon og på generell kunnskap. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. avhendingslova.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklærings skjema datert 03.05.2026.

Energiattest (Energiattest-2026-288891).

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev).

Kommunale gebyrer 2026 Kinn kommune.

Kommunedelplan for Eikefjord, 2014-2018.

Kommunedelplan for Eikefjord 2014-2026.

Reguleringsplankart Hovlandsvegen 28C.

Kommuneplankart Hovlandsvegen 28C.

Ledningskart Hovlandsvegen 28C.

Brannforebygging Kinn kommune.

Vann og avløp informasjon Kinn kommune.

Byggetegninger av sportsboder 05.08.2015.

Byggetegninger av bolig 06.08.2015.

Ferdigattest for bolig med fire boenheter 08.05.2017.

Samsvarserklæring Fokus Elektro AS.

Diverse FDV dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vindfang/gang: Fliser og laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling

Soverom: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Vaskerom: Våtromsbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Bad: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv. Gipsplater med slett overflate på vegger. Gipsplater med slett overflate i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke vesentlige avvik, feil og mangler ved boligen, samt gi en faglig vurdering av bygningens tekniske tilstand. Hensikten er å gi en objektiv og nøytral beskrivelse av boligens standard, slik at både selger og potensielle kjøpere får et best mulig beslutningsgrunnlag i forbindelse med en eiendomstransaksjon.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen, og skal bidra til økt forutsigbarhet ved å synliggjøre relevante forhold knyttet til tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle utbedringer. Dette bidrar til å redusere risiko for uenigheter og uforutsette kostnader i etterkant av overtakelse.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger i henhold til fremviser:

- 2021 - Utvendig vedlikehold på altaner.
- 2022 - Ny IEKA innredning på vaskerom.
- 2022 - Oppgradert blandebatteri på badet (egeninnsats/vennehjelp).
- 2022 - Ny stekeovn på kjøkken fra AEG.
- 2024 - Inspeksjon og vedlikehold på ventilasjonsanlegg utført av Renereluft AS.
- 2024 - Modernisert vegger i stue og på begge soverom.
- 2025 - Vedlikehold toppbord rekkverk.
- 2026 - Vedlikehold toppbord rekkverk.
- 2025 - Montert beskyttelsesplater på vegg over benkeplater.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 950 000	
- Fradrag:	300 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 650 000	2 650 000

Tomteverdi:		400 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 000 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		2 700 000
--	--	-----------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.Etasje	78	0		12
SUM BYGNING	78	0		12
SUM BRA	78			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod	0	5		
SUM BYGNING	0	5		
SUM BRA	5			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

2.Etasje:

Vindfang/gang (8,7m²), soverom (7,0m²), soverom (10,9m²), vaskerom (4,8m²), bad (7,4m²), stue/kjøkken (35,8m²).

BRA-e:

1.Etasje:

Sportsbod (4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Bruksarealet er oppmålt på stedet ved bruk av lasermåler. Oppmålingen er utført i henhold til gjeldende standard NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygninger. Rominnndelingen er registrert og beskrevet slik den fremstod på befaringstidspunktet.

Det totale BRA-i (internt bruksareal) kan fremstå høyere enn summen av oppgitte romarealer. Dette skyldes at areal opptatt av innvendige skillevegger inngår i samlet bruksareal i henhold til NS 3940:2023, uten at dette fremkommer som egne romarealer i spesifikasjonen.

Det er fremlagt godkjente byggetegninger datert 06.08.2015. Boligen fremstår i samsvar med fremlagte tegninger.

GARASJE / UTHUS:

Vertikaldelt sportsbod:

fundamentert på antatt faste masser til fjell. Gulv er utført med støpt plate på grunn, og grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner. Yttervegger er oppført i 100mm trekonstruksjoner, utvendig kledd med vindtettplater og lekter. Takkkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrickerte W-takstoler, undertak av sutaksplater og utvendig tekking med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristian Sundal

Byggmester og takstmann.

20/05/2026

Kristian Sundal

Kristian Sundal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Sameiet har felles vedlikeholdsansvar for grunnmasser og drenering, jf. sameieloven.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger eller bevegelser i bygningen, og grunnforholdene vurderes på denne bakgrunn som stabile. Det er ikke foretatt ytterligere grunnundersøkelser i forbindelse med rapporten.

Det er registrert mindre tegn til setninger i bygningen. Registrerte forhold vurderes å ligge innenfor toleranser beskrevet i aktuelle anvisninger fra NBI Byggforsk vedrørende normale avvik. Det er vanlig at nyere bygninger får mindre setninger etter oppføring, noe som kan medføre mindre sprekkdannelser i fuger samt mindre skjevheter i enkelte bygningsdeler.

Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon, og etableringsår er derfor lagt til grunn for tilstandsvurderingen. Det utføres normalt fuktmåling av gulv på grunn ved vurdering av drenering, men dette er ikke gjennomført da aktuell seksjon ligger i 2. etasje. Seksjoner i 1. etasje er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke. Boligen har støpt plate på grunn.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen har fall bort fra grunnmur og vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning av overflatevann. På tunet nord for boligen er det etablert dreneringskum for bortledning av overflatevann.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner med vindtettplater og lekter.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Det er registrert tilstrekkelig lufting og museband i underkant kledning.

Kledningen på denne seksjonen ble sist overflatebehandlet byggeår 2016.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik på kledningen. Det må påregnes normal vedlikehold.

Merknader:

Det er registrert manglende musebånd lokalt ved utvendige hjørner under hjørnebord. Ettermontering anbefales for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr og smågnagere.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

2015 - 10stk Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra NorgesVinduet.

2015 - 1stk standard altandør med 3-lags isolerglass fra NorgesVinduet.

2015 - 1stk fabrikk malt ytterdør med 2-lags isolerglass.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Trevindu en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

Tredører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Det ble på befaringdagen ikke registrert vesentlige avvik ved vinduer eller dører.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte W-takstoler, kledd med diffusjonsåpne sutaksplater.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket og dermed ikke tilgjengelig for full inspeksjon. Bygningsdelen er derfor vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner. Ved utvendig inspeksjon av yttertaket ble det ikke registrert forhold som indikerer svikt i konstruksjonen eller andre vesentlige avvik.

Det er etablert inspeksjonsluke på vaskerommet med adkomst til deler av kaldloftet. Ved inspeksjon fra luke ble det ikke registrert synlige avvik på takkonstruksjon eller undertak.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Taket er utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.
Undertak er av diffusjonsåpen sutak med takpapp og lekter.

På grunn av takets utforming og bygningens høyde var det begrenset mulighet for inspeksjon av takflaten mot sør fra bakkenivå.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Takstein av betong har en forventet levetid på 30-40 år.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved de deler av yttertaket som var tilgjengelige for inspeksjon.
Det tas forbehold om at deler av takflaten mot sør ikke er undersøkt.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er utført som kaldloft under valmtak med prefabrikkerte W-takstoler. Loftet er ikke innredet.
Konstruksjonsmessige forhold er nærmere beskrevet under punkt 4.1 Takkonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Med utgang fra stue/kjøkken til 9,9m² altan som er vendt mot sør.
Meg utgang fra vindfang til 2,4m² altan som er vendt mot nord og har trappetilkomst fra tunet.

Altanene er oppført med tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjoner og dekke av terrassebord. Altanene er avgrenset med rekkverk i trekonstruksjon, kledd med liggende spiler. Det er opplyst at toppbord på rekkverk mot sør ble overflatebehandlet i 2025, og mot nord i 2026.

Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2):

Det er registrert værslitasje på terrassedekkene. Ordinært vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav iht. veiledning til TEK17 § 12-15.
Forholdet vurderes imidlertid å være i samsvar med krav og standard på oppføringstidspunktet.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Gipsplater med slett overflate.

Utstyr som er montert på vegg:

- 120cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 120cm speil på vegg med lys.
- Vegghengt toalett med skjult sisterner.
- Dusjkabinett av type Porsgrund.

I følge NBI "intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler" blad 700.320 har:
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Overflatene fremstår i god stand, og det ble ikke registrert synlige avvik på befaringdagen.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Det er utført enkel dunketest på fliser uten at det ble funnet avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15:
Fra gulv ved dør til topp sluk er det en høydeforskjell på 30mm.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Overflatene fremstår i god stand, og det ble ikke registrert synlige avvik på befaringdagen.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2016
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tettesjikt vegg: Baderomsplater.
Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Sluk er åpnet og inspisert. Det ble registrert klemring og synlig mansjett ved sluket. Det gjøres oppmerksom på at membran og mansjetter for øvrig ikke er kontrollerbare, da disse ligger skjult under flislagte overflater.

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling fra tilstøtende rom, da badet er utstyrt med dusjkabinett installert ved byggeår. Dusjkabinettet har avløp til sluk, og gulv- og veggoverflater er i begrenset grad belastet med bruksvann.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkent:

Kjøkkeninnredning av laminat. Slette fabrikkmalte kjøkkenfronter med innfelte håndtak.

Benkeplate av laminat med underlimt vask. Vask med dobbel kum og 1-grep blandebatteri.

Lys under overskap og stikkontakter på vegg over benkeplate. Kjøkkenvnetilator fra Electrolux.

Installasjoner:

- Komfyrvakt over platetopp.
- Rør-i-rør vanninstallasjon. Avløp av plast.
- Waterstopp/aquastopp under vask og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning med tilbehør fremstår bra stand. Det er ikke registrert vesentlige avvik.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannforsyningsrør av rør-i-rør (PEX). Avløpsrør av plast.

Vannfordelingskap for rør i rør er plassert på bod/vaskerom.

Rør i rør (PEX) installasjoner har en forventet levetid på 25-75 år.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på 25-75 år.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige og lett tilgjengelige installasjoner er kontrollert.

Anlegget er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse innen rørleggerfaget.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på bod/vaskerom.

Berederen er 198 liter og er produsert 2016.

Plasseringen er tilfredsstillende, lekkasjevann føres til sluk.

Det er registrert korrosjon/irrdannelse på sikkerhetsventil/blandeventil ved toppen av varmtvannsberederen.

Forholdet kan indikere tidligere eller pågående mindre lekkasje/siving fra komponent eller kobling.

Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2):

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og korrosjon på ventil/kobling ved varmtvannsberederen.

Varmtvannsberederen har passert en del av forventet levetid, og det anbefales nærmere kontroll og oppfølging av rørlegger ved behov.

Risiko:

Ved fortsatt lekkasje eller kondensdannelse kan korrosjon utvikle seg videre og over tid medføre redusert funksjon eller økt risiko for vannskade.

Konsekvens:

Det kan bli behov for vedlikehold, utskifting av ventil/koblinger.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2024

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning fra Systemair. Aggregatet er plassert på bod/vaskerom.

Våtrom har mekanisk avtrekk via ventil i himling, og tilluft er ivaretatt med luftespalte under dør. Tilluft, avtrekk og generell luftutveksling ble ved befaring vurdert å fungere tilfredsstillende.

Vedlikehold og opplysninger:

- Ventilasjonsanlegget ble sist kontrollert og vedlikeholdt i mars 2024 av Renere Luft AS.
- Fremviser opplyser at det er utført filterbytte i 2026.
- Det opplyses videre at det medfølger 2 stk. ekstra filtersett til anlegget.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved enkel funksjonsvurdering av ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet. Regelmessig filterbytte og periodisk service er viktig for å opprettholde god drift, luftkvalitet og energieffektivitet.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på bod/vaskerom. Skapet inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall monterte kurser/sikringer.

Dokumentasjon:

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 06.05.2024 fra Fokus Elektro AS.

Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert avvik.

Anlegget er ikke videre undersøkt av takstmann da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering og begrensning:

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved enkel visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter i sikringsskap og øvrige synlige installasjoner. Det er ikke utført teknisk gjennomgang, målinger eller kontroll av autorisert elektroinstallatør, da dette ligger utenfor bygningssakkyndigs kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600 gis det ikke tilstandsgrad (TG) for det elektriske anlegget i denne rapporten.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2): Det er registrert værslitasje på terrassedekkene. Ordinært vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav iht. veiledning til TEK17 § 12-15. Forholdet vurderes imidlertid å være i samsvar med krav og standard på oppføringstidspunktet.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Vurdering – Tilstandsgrad 2 (TG2): Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og korrosjon på ventil/kobling ved varmtvannsberederen. Varmtvannsberederen har passert en del av forventet levetid, og det anbefales nærmere kontroll og oppfølging av rørlegger ved behov.</p> <p>Risiko: Ved fortsatt lekkasje eller kondensdannelse kan korrosjon utvikle seg videre og over tid medføre redusert funksjon eller økt risiko for vannskade.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli behov for vedlikehold, utskifting av ventil/koblinger.</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Kinn EM 1	
Oppdragsnr.	
1000260046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oda Amalie Benjaminsen	Frank Thomas Sunde Solheim
Gateadresse	
Hovlandsvegen 28C	
Poststed	Postnr
EIKEFJORD	6940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalendr.	6238574

Document reference: 1000260046

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: OAB, FTSS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Document reference: 1000260046

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det skal bygges gangveg langs Hovlandsvegen. Ca 100kvm av tomtearealet er kjøpt av Vestland Fylkeskommune, kontrakten viser at det skal legges en lav steinrekke i overgang mellom grusplass og skråning mot fortau.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport blir utført 11.05.2026

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Boligen er ikke organisert som sameie, privat avtale med dem andre enhetene rundt forsikring på boligen.

Document reference: 1000260046

Tilleggs kommentar

Montert Kjøkkenplater på kjøkken 14.06.2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1000260046

E-Signing validated

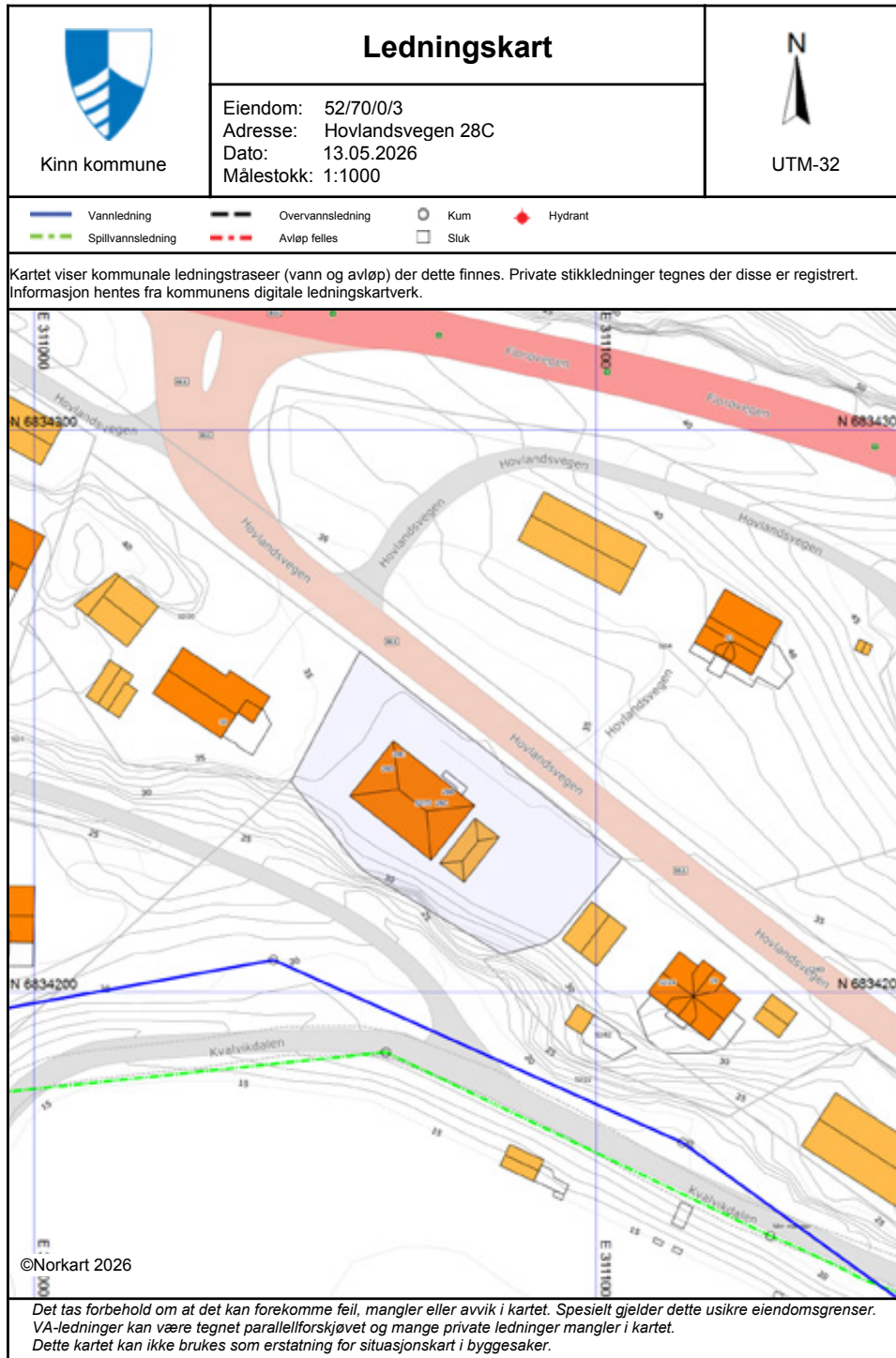
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Amalie Benjaminsen	c1c33955916e1251d2db4d 09946950c68b94b163	03.05.2026 20:25:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Thomas Sunde Solheim	f764b9d75800a2528918c cebda307c24745de842	03.05.2026 20:23:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1000260046

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



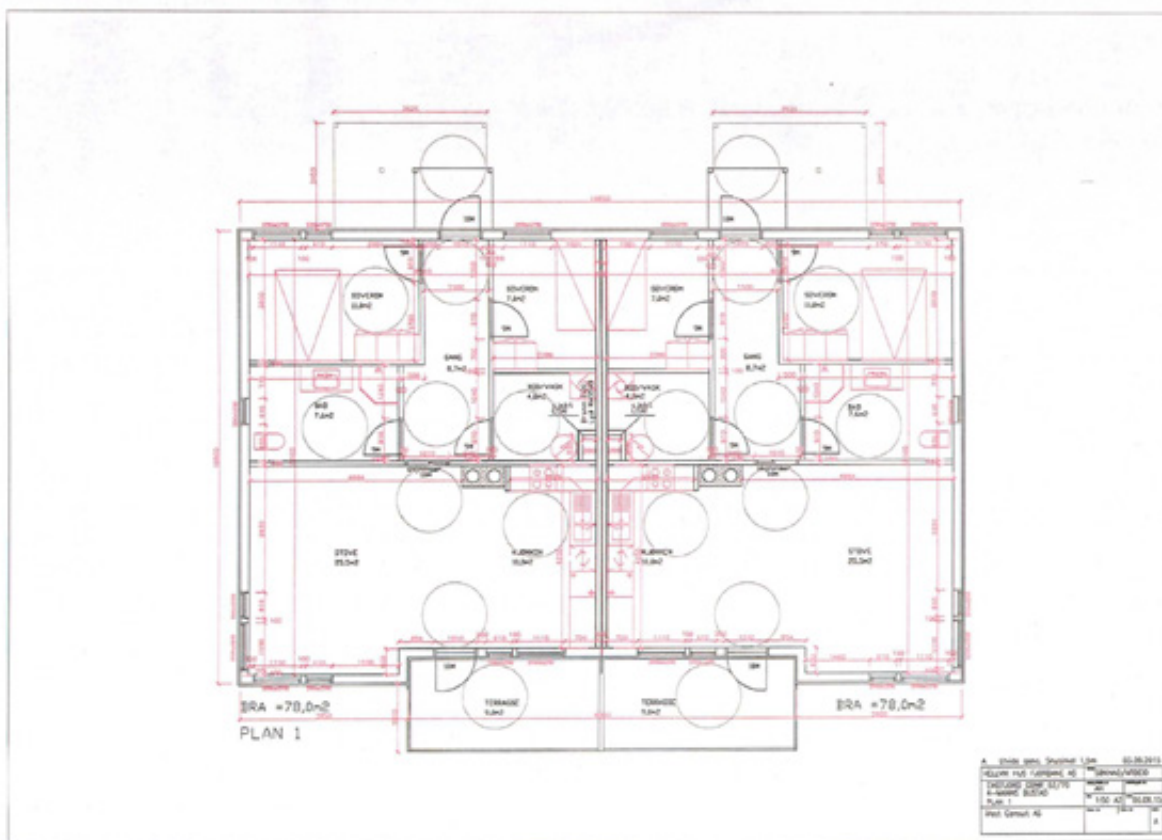


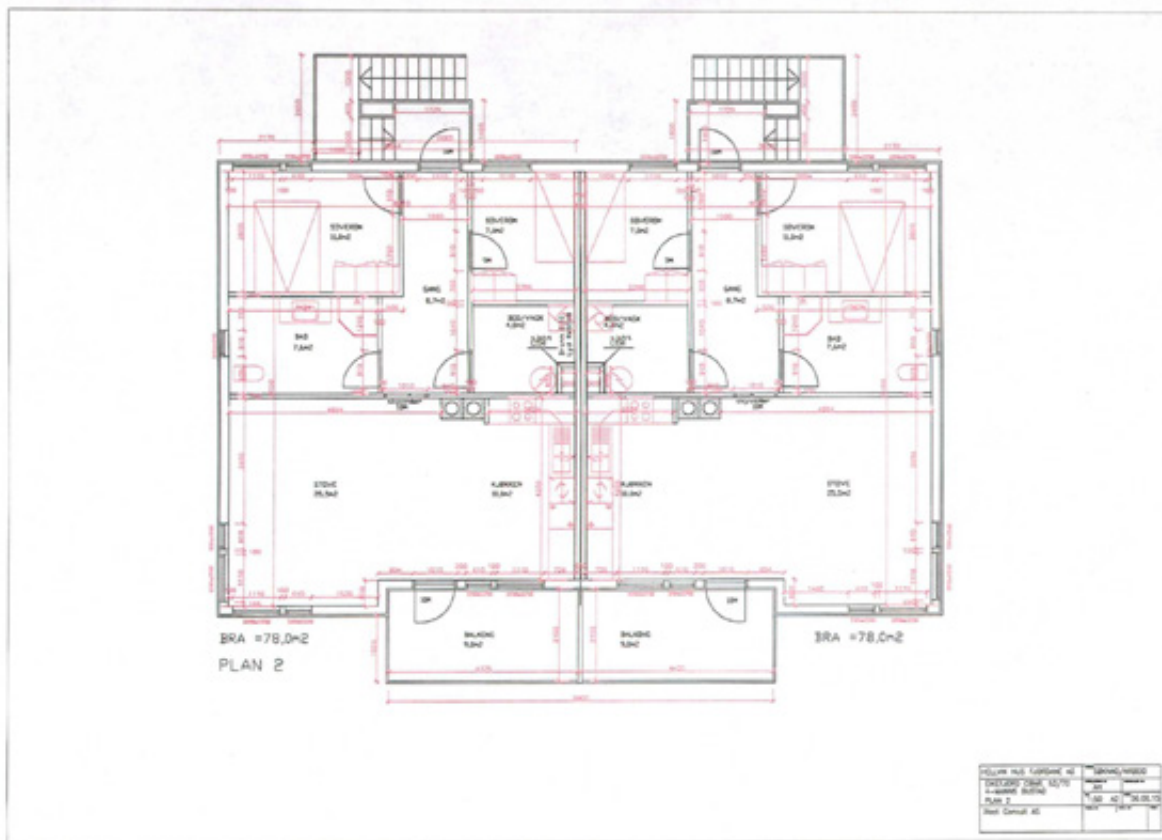
MELLOMBELS BRUKSLØYVE		
Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10		
Eigedom/Adresse Hovlandsvegen, Eikefjord	Gatenr	Litra
Vår ref. 15/1967-22/GBN - 52/70, K2 - L42/AUST	15/1967	Seksjonsnr
Ansvarlig søker	Tiltakshavar	
IVEST CONSULT AS Strandgata 15 6900 FLORØ	HELLVIK HUS FJORDANE AS Ole Aaserudgata 5 6900 FLORØ	
Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Bygnings- og reguleringsjefen	08.01.2016	15/1967-2
	11.05.2016	15/1967--18
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art: : Bustad med 4 bueingar		
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gjev derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 21-10 for:		
Heile tiltaket		
Merknader	Ferdigattest må krevjast når nedanforståande arbeid er utført: Manglar som går fram av førespurnad om mellombels bruksløyve/kontrollerklæringar. Manglane skal vere retta innan 31.03.2017: Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særlig løyve (jf. pbl § 21-10).	
Underskrift		
Stad Florø	Dato 28.12.2016	<i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur</i> Aud Storelid

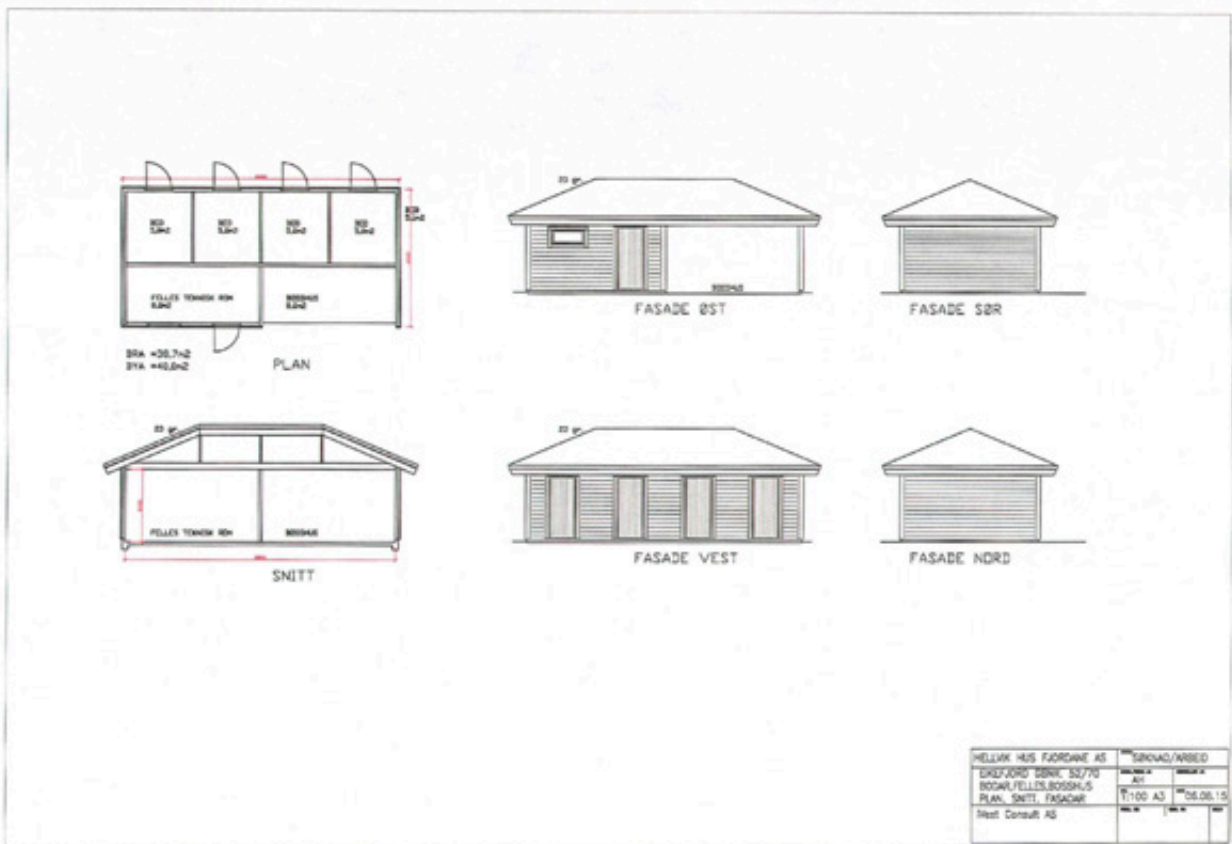
Postadr.: Markegata 51 Markegata 51 69056900 FLORØFLORØ	Besøksadr.: Markegata 51 Markegata 51 69056900 FLORØ	Telefon: 57 75 60 00 57756000 57 75 60 01	Bankgiro: 3775 07 09002	E post: postmottak@flora.kommune.no Org.nr.:MVA
---	--	--	----------------------------	--

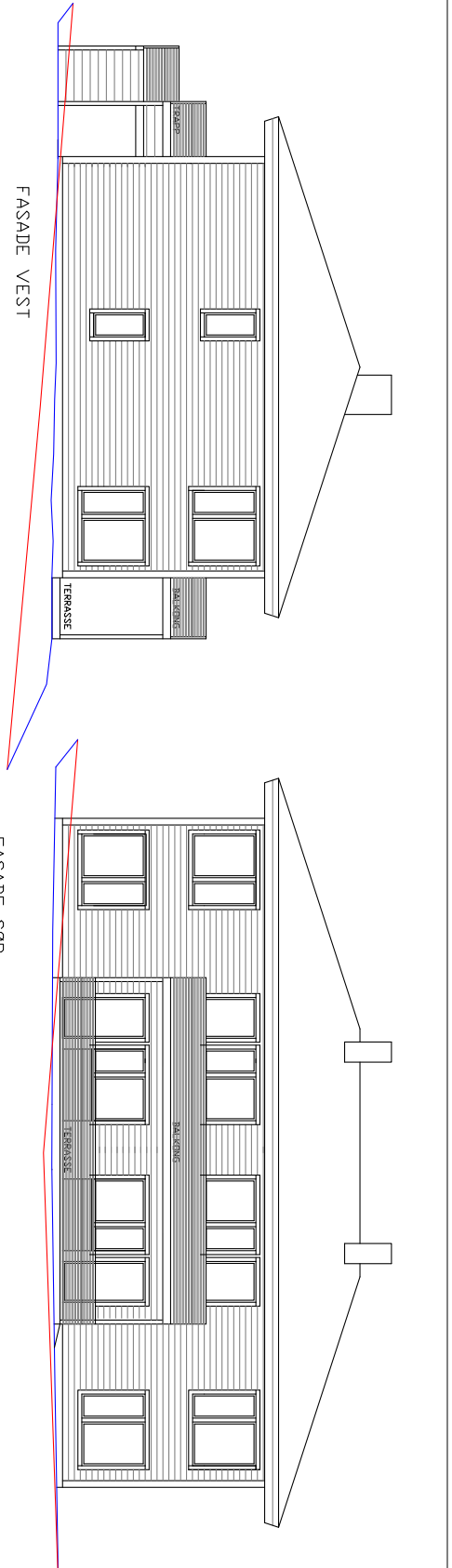
Kopi til		
Brann- og feiarvesenet		Her
Økonomiavdelinga		Her







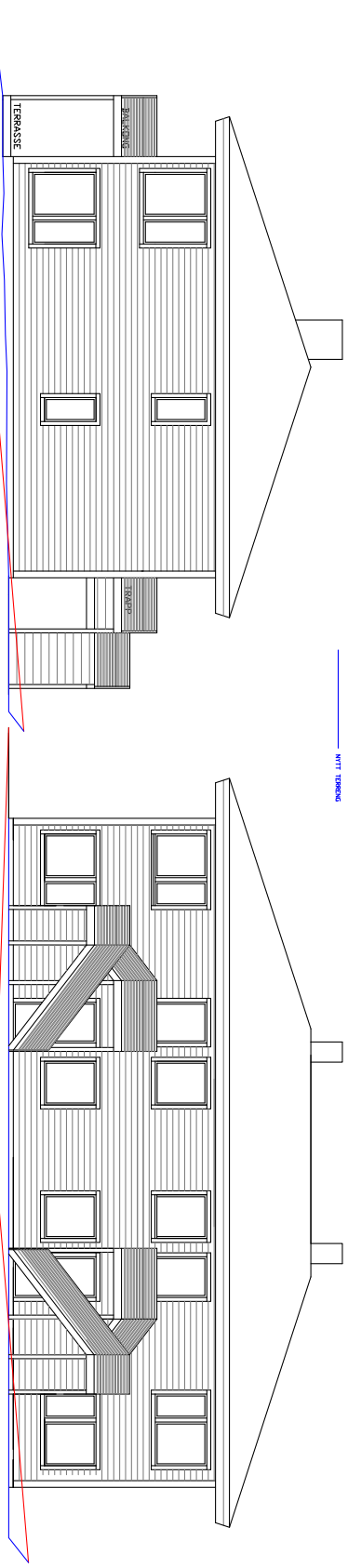




FASADE VEST

FASADE SØR

— eksisterende tegning
— nytt tillegg



FASADE ØST

FASADE NORD

HELLVIK HUS FJORDANE AS		SØKNAD/ARBEID	
EIKEFIORD GBNR. 52/70		SØKNAD NR. AH	
4-MANNBUSTAD		SØKNAD NR. 06.08.15	
FASADAR		FASADAR	
Vest Consult AS		Vest Consult AS	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

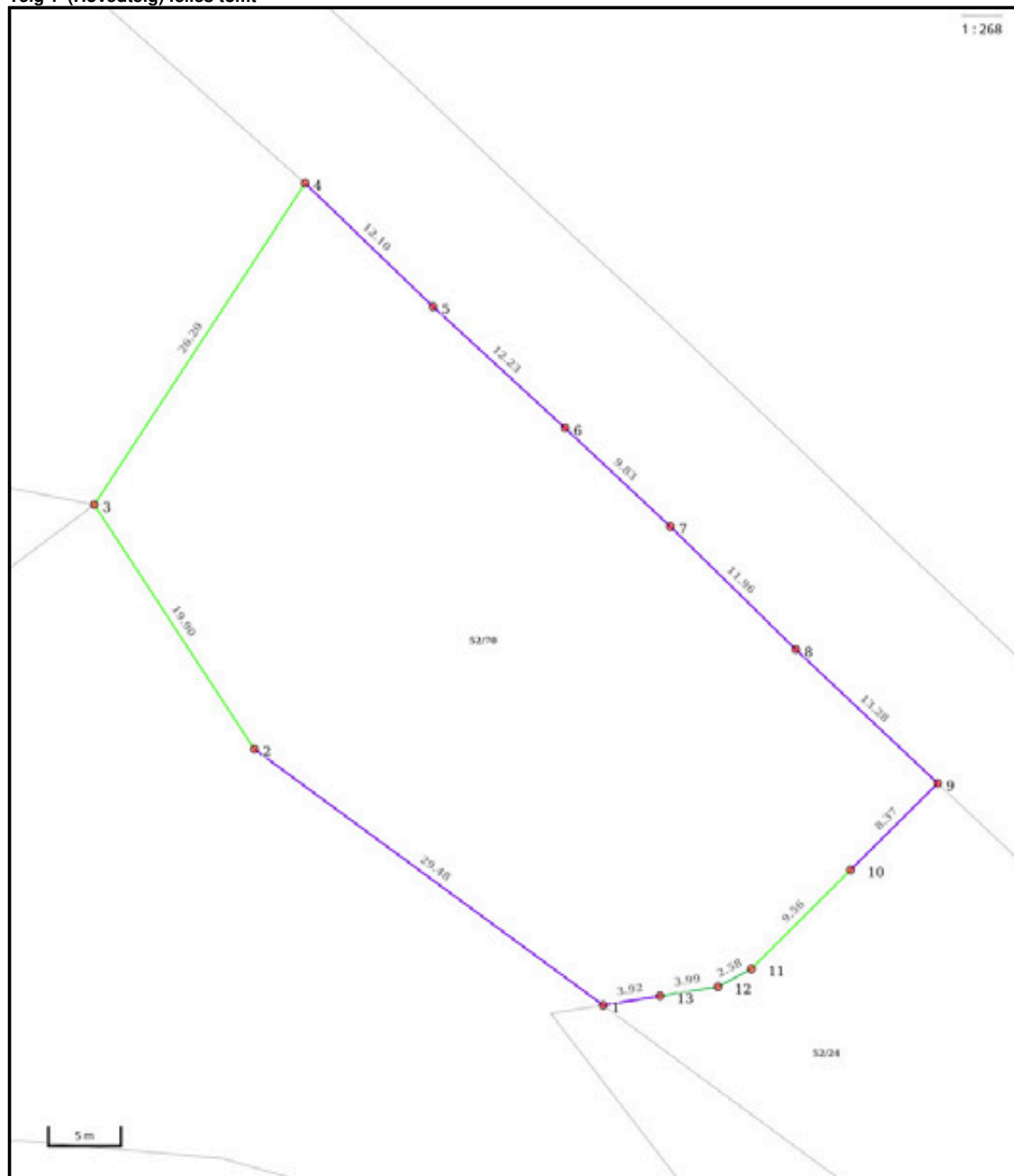
Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- - - Fiktiv / Teigdeler
- - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Kinn kommune

Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY

Telefon: 411 61 375

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kinn kommune

Kommunenr.	4602	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD								

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

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140120120001
Navn	Kommunedelplan for Eikefjord, 2014-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2053/F%3c3%b8resegner%20KDP%20Eikefjord%2004.11.14.pdf
Delarealer	Delareal 153 m ² Arealbruk Veg,Nåværende Områdenavn o_VE
	Delareal 1 016 m ² KPHensynsonenavn H310_ KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 418 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn BE

Delareal	1 419 m ²
KPHensynsonenavn	H910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140120160109						
Navn	Detaljreguleringsplan - Kvalvi/Eikefjord sentrum - Gbnr 52/59,63, 194 mfl - veg og teknisk infrastruktur						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	13.02.2018						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2727/Foresegner_Gjeldande.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>291 m²</td></tr><tr><td>Bestemmelsesområde</td><td>midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)</td></tr></table>	Delareal	291 m ²	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)		
Delareal	291 m ²						
Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>291 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boligbebyggelse</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>B</td></tr></table>	Delareal	291 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Felt navn	B
Delareal	291 m ²						
Formål	Boligbebyggelse						
Felt navn	B						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>30 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Gang-/sykkelveg</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>o_SGS</td></tr></table>	Delareal	30 m ²	Formål	Gang-/sykkelveg	Felt navn	o_SGS
Delareal	30 m ²						
Formål	Gang-/sykkelveg						
Felt navn	o_SGS						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>106 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Annen veggrunn - tekniske anlegg</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>o_SVT</td></tr></table>	Delareal	106 m ²	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Felt navn	o_SVT
Delareal	106 m ²						
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg						
Felt navn	o_SVT						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>H140_1</td></tr><tr><td>RPSikring</td><td>Frisikt</td></tr></table>	Delareal	5 m ²	RPHensynsonenavn	H140_1	RPSikring	Frisikt
Delareal	5 m ²						
RPHensynsonenavn	H140_1						
RPSikring	Frisikt						
Id	140119860103						
Navn	Eikefjord - Nesjane, Gbnr.52/1,2 m.fl., Industri, bustad m.m.						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	09.12.1986						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2589/Gjeldande_Foresegner.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>33 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Anlegg for idrett og sport</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>F</td></tr></table>	Delareal	33 m ²	Formål	Anlegg for idrett og sport	Felt navn	F
Delareal	33 m ²						
Formål	Anlegg for idrett og sport						
Felt navn	F						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 112 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	1 112 m ²	Formål	Boliger		
Delareal	1 112 m ²						
Formål	Boliger						



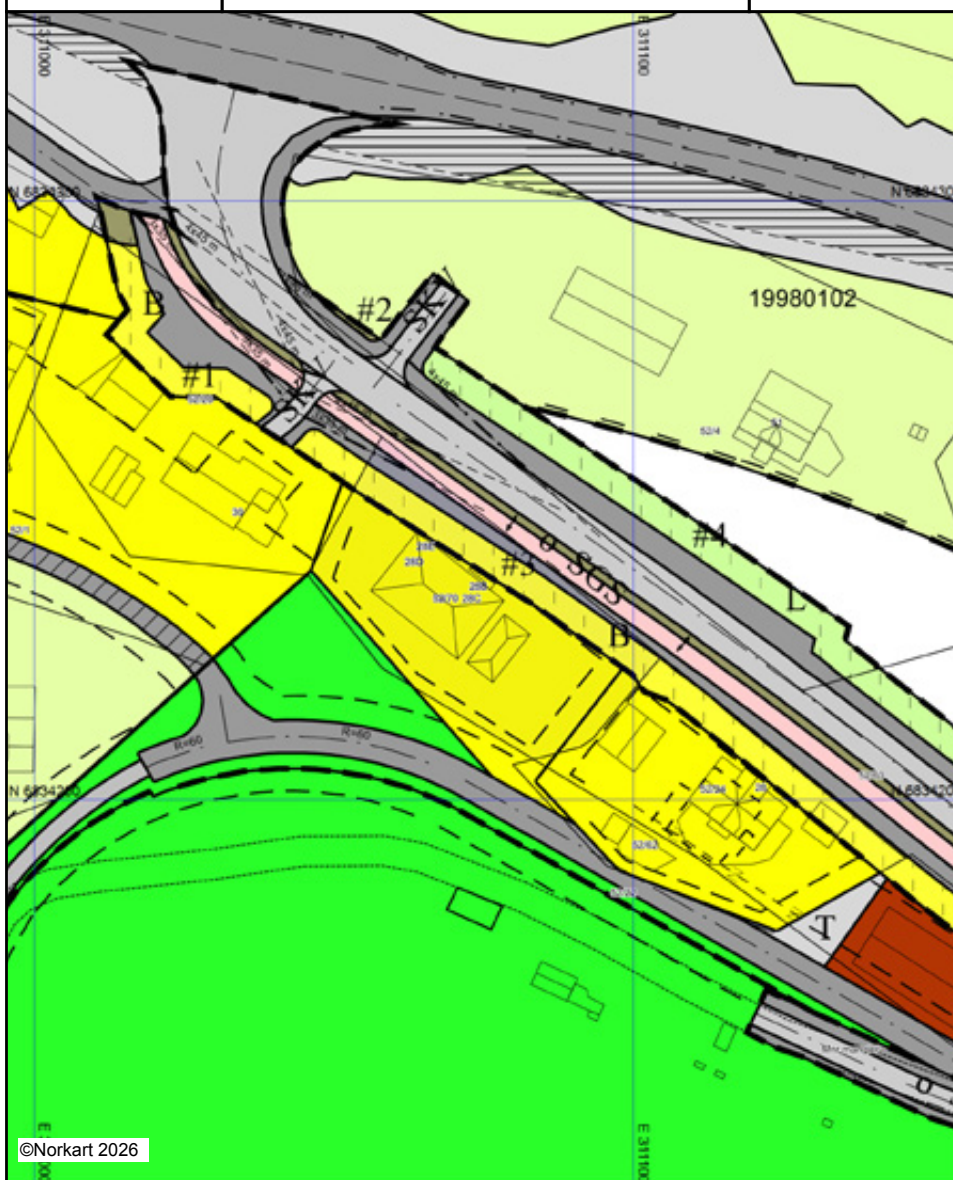
Kinn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/70/0/3
Adresse: Hovlandsvegen 28C
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
	Anlegg for idrett og sport
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
	Boligbebyggelse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friku
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Flora Kommune

Føresegner

Plan: Eikefjord – Nesjane, Gbnr.52/1,2 m.fl., Industri, bustad mm.	Planid: 19860103		
	Arkiv nr.: L12		
Utarbeidet av: Flora byingeniørkontoret	Dato: 23.09.1983		
Revisjon i prosess: 05.01.1984			
Vedtak/stadfesting: 09.12.1986			
Avskrift: 11.10.2005	Sign.kontroll: I.H		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
MVE	BYGN.148/87	14.01.1987	IH
MVE – Industriområde, austre del (I2), revisjonsdato 07.11.06 <i>(endring i føresegnene vist med skrårkarvur)</i>	DBYGN 334/06	23.11.2006	JS
MVE	DBYGN 133/07	29.05.2007	JS
MVE	DBYGN 166/09	15.07.2009	Kaau
ME	DBYGN 352/13	03.10.2013	STFU

0.0 GENERELLT.

0.1 Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

0.2 Området vert regulert til følgjande føremål:

- A. BYGGEOMRÅDE
- B. LANDBRUKSOMRADE
- C. TRAFIKKOMRÅDE
- D. FRIOMRÅDE
- E. SPESIALOMRÅDE

A. BYGGEOMRÅDE.

1.1 Bustadføremål

1.1 I områda B1, B2, B3, B4, 85 og B6 kan det oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg. For område B5 skal utnyttingsgraden ikkje overstige 0,1, og for dei andre bustadområda skal utnyttingsgraden ikkje overstige 0,2. Når særskilde omsyn talar for det, kan bygningsrådet dispensere frå denne føresegna.

For gbnr 52/24 og 52/4-1 gjeld ein utnyttingsgrad på 25% BYA, der parkeringsareal inngår etter dagens gjeldande definisjonar.

- 1.2 *Bustadhus kan oppførast i inntil 2 høgder. Medel høgde frå ferdigplanert terreng til gesims/møne skal ikkje overstige 7,5 m.*
- 1.3 Garasjer og bodar kan berre oppførast i 1 høgde med grunnflate ikkje over 40 m², og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialvalg, form og farge. For kvar tomt skal det, utover parkeringstak, vere oppstillingsplass for minst 1 bil pr. husvære.
- 1.4 *Alle bygg skal plasserast innanfor dei regulerte grenser for byggeavstand. Garasjer og bodar kan plasserast utanfor byggegrenser inntil 1 m frå nabogrensa.*
- 1.5 Før vidare utbygging i område vert gjennomført, skal det utarbeidast plan for utnytting av arealet som skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal vise tomteinndeling, tilkomstveggar til tomtane, plassering av bygg og evt. intern leikeplass, gangveggar.
- 1.6 Områda B1, B2, B3 og B4 skal ikkje takast i bruk til bustadforemål før det er opparbeidd gang-/sykkelvegsamband til Eikefjord skule.
- 2.0 Industriforemål.
- 2.1 I områda II og I2 kan det oppførast bygg som skal nyttast til industri- og lagerverksemd. I desse områda vert det ikkje tillate å oppføre bustadhus. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterhusvære o.l.
I område I2 kan det også tillatast etablering av oppstillingsplassar for transportkøyrety og anleggsmaskiner.
- 2.2 *Utnyttingsgraden i område II skal ikkje overstige 0,6. Byggehøgde skal ikkje overstige 8 m. Før utbygging av området skal det føreligge ein plan for dei ulike byggestega til godkjenning i bygningsrådet.*
I byggeområda I2 (2-6) skal bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 25 % av arealet avsett til byggeområde. Gesimshøgde for hovudbygningvolum skal ikkje overstige 9,0 m over ferdig planert terreng. Mindre deler av takflater kan godkjennast med høgare utforming dersom dette kan dokumenterast med grunnlag i gode arkitektoniske kvalitetar. Ubebygde areal på dei einskilde eigedomene i byggeområdet skal gjevast ei tiltalende utforming. Gjerder høgre enn 2,0 m skal godkjennast av kommunen.
- 2.3 Ved utbygging av områda skal bygningsrådet vurdere om det må utformast isolasjonssoner mot ikringliggjande areal og mellom de i interne areala. Desse sonene kan ikkje byggast på eller nyttast til lagring.
- 2.4 Med søknad om byggetillatelse skal det fylgje med ein plan som syner korleis tomtane skal utnyttast. Byggehøgde og utnyttingsgrad på tomtane skal i kvart einskild høve avgjerast av bygningsrådet. I planen skal det synast tilkomst og parkeringsplassar, areal for av- og pålessing, lager areal og areal for byggeutviding. All parkering og av- og pålessing skal kunne skje på eigen grunn.
I områda I2 (2-6) kan det tillatast at areal utanfor byggegrenser vert nytta til mindre bygg for tekniske anlegg o.l. dersom dette ikkje medfører trafikkfarlege tilhøve eller på annan måte er til ulempe for omgjevnadane. Ved opparbeiding av deler av eller heile byggeområdet, skal det utarbeidast situasjonsplan over heile eigedomen som tiltaket gjeld. Planen skal samsvare med reguleringsplanen og vise tomtegrenser, tilkomsttilhøve, murar, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, beplanting og terrengmessig handsaming med tilfredstillande detaljert høgdefastsetting. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen.
Alle bygningar skal gjevast god form der fasadar, fasadeelementet, inndeling av vindauge og synlege materialer harmonerer med omgjevnadane. Det skal i denne samanheng leggjast vekt på at byggeområdet får ein heilskapleg karakter. Det skal leggjast vekt på at fargebruk vert tilpassa nabobygningar. Ved søknad om byggeløyve skal det for kvar enkelt prosjekt framleggast farge- og skiltplan (utforming/plassering) for bygning som skal godkjennast av kommunen. Det kan ikkje nyttast utvendig kledning eller takteking som i materialval og fargebruk verkar

dominerande (gjev signaleffekt) eller er skjemmaende for omgjevnadane. Materialbruken skal vere med på å gje området ein samanhengande heilskap, og skal også inkludere evt. synlege takflater.

Parkeringsdekninga i området I2 skal vere: 1 biloppstilling pr. 75 m2 brutto etasjeareal.

- 2.5 Alle bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på planen.
- 2.6 Ved opparbeiding av området I2 skal tilhøva leggest til rette for dreneringssystem (kanal/rør) som gjer det mogleg å senke vasstanden i dei to vatna i områda J1 og J3 med inntil 2m.
- 2.7 *Planert areal i byggeområda I2 skal i utgangspunktet samsvare med retningsgjevande kotehøgder påført plankartet. Beplantningssoner skal innarbeidast mot fjellskjæringar på området. Skråningar og fyllingar skal tilsåast og tilplantast. Murar og skjæringar skal sikrast med gjerder eller andre nødvendige sikringstiltak. Ubebygde areal på dei einskilde eigedomene i byggeområdet skal gjevast ei tiltalende utforming. Gjerder høgre enn 2,0 m skal godkjennast av kommunen.*
- 2.8 *I samband med oppføring av nye bygningar i områda I2 skal tilstøytande uteareal i størst moglege grad opparbeidast samstundes med at bygningane vert oppført.*
- 2.9 *For områda I2 skal evt. lagerrom for buss primært plasserast i bygningsmassen. Evt. bygningar for trafo- og kommunaltekniske anlegg skal kunne oppførast på området, og fortrinnsvis innanfor bygg-grensene, jmf. for øvrig pkt. 2.21.*
- 2.10 *Over område I2-5 til område I2-6 skal det kunne opparbeidast tilkomstveg. Tinglyste rettar som sikrar tilkomstvegen skal føreligge før desse to delområda kan takast i bruk.*
- 3.0 Almennyttig føremål.
- 3.1 I område A kan det berre oppførast bygg som vert nytta til forsamlingshus/ungdomshus.
- 3.2 Utnyttingsgraden i området skal ikkje overstige 0,15. Bygghøgde skal ikkje overstige 8.0 m.
- 3.3 På arealet skal det til ei kvar tid vere opparbeidd parkeringsplassar som dekker behovet i tilknytning til bruken. Antalet plassar skal fastsettast av bygningsrådet.
- 3.4 Bygg skal oppførast innan for dei regulerte byggegrenser.

B LANDBRUKSOMRÅDE.

- 4.0 Jordbruksføremål.
- 4.1 Området regulert til jordbruk skal nyttast til tradisjonell jordbruksdrift. Bygningar i tilknytning til jordbruk kan oppførast i området.
- 4.2 Sør for Storevatnet skal det vere ope for fri ferdsle etter gangsti mellom friluftsområde F1 og køyrevegen til industriområdet.
- 4.3 Det skal vere tillete å senke vasstanden i vatna i områda J1 og J3 med inntil 2m. Før dette vert gjort skal det utarbeidast plan for senkinga som skal godkjennast av landbruksnemnda og bygningsrådet.

C. TRAFIKKOMRÅDE.

- 5.0 Trafikkføremål.
- 5.1 Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndeling av køyreveg og fortau/gangveg som er vist på planen.
- 5.2 Trafikkområdet skal utformast etter data påført planen.

Fyllinger og skjæringer i tilknytning til trafikkfremål skal kunne først inn på tilstøytende areal etter godkjenning i bygningsrådet.

- 5.3 Område T1 skal nyttast til kai. Det kan oppførast bygg som har tilknytning til bruken av arealet på området etter godkjenning av bygningsrådet. *Kai skal opparbeidast som vist på plankartet. Tilkomstveg til områda I2-5 og I2-6 over kaiarealet skal tillatast. Utforming og plassering av tilkomstvegen skal godkjennast av kommunen.*
- 5.4 Området T2 skal nyttast til garasje for større køyrety. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige 0,2 og største tillate byggehøgnd skal vere 5,0 m.
- 5.5 *Gbnr 52/4 skal nytte felles avkjørsel med gbnr. 52/24, og er tillate over området for gang- og sykkelveg. Avkjørsel med frisktsoner skal søkast om samstundes med søknad for bustadhus.*

D. FRIOMRÅDE..

- 6.0 Friareal F2.
- 6.1 Friområdet F2 skal nyttast til idrettsbane med tilhøyrande anlegg. Bygg i tilknytning til idrettsfremål kan oppførast etter godkjenning av bygningsrådet.
- 6.2 På arealet skal det opparbeidast parkeringsplassar som dekkar behovet ved dei ulike byggesteg av anlegget. Antalet skal fastsettast av bygningsrådet ved kvar utviding av anlegget.
- 6.3 Lengst vest skal det opparbeidast gang/sykkelveg mellom felt B4 og tilkomstvegen til idrettsbana.

E. SPESIALOMRÅDE.

- 7.0 Friluftareal.
- 7.1 Innan friluftsområde kan det oppførast bygningar og andre anlegg som har tilknytning til bruken av området. Slike bygningsmessige tiltak skal godkjennast av bygningsrådet. *Kommunen kan tillate at det vert etablert grøftetrasear over friluftareala under føresetnad at av terreng og beplantning i størst mogeleg grad vert tilbakeført til opprinneleg kvalitet.*

8.0 GENERELT.

- 8.1 *Innanfor areal avsett til frisktzone skal anlegg/beplantning ikkje overstige ei høgd på 0,5 m over tilstøytande vegareal. Trafikkskilt er unnateke.*
- 8.2 Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova, vedtekter for heradet til denne lova og byggeføresegnene utferdiga av departementet.
- 8.3 Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje tillate ved privat servitutt å opprette tilhøve som strir med reguleringsplanen eller føresegnene til denne.
- 8.4 Innanfor ramma av bygningslova, vedtekter for heradet til lova og byggeføresegnene utferdiga av departementet, kan bygningsrådet gje løyve til unntak frå desse føresegnene når særlege grunnar talar for det.



Flora Kommune

Føresegner

Plan:	Planid: 20160109		
Detaljreguleringsplan – Kvalvik/Eikefjord sentrum – GBnr 52/59, 63, 194 mfl – veg og teknisk infrastruktur	Arkiv nr.: 16/1824		
Utarbeidet av: Flora kommune	Dato: 16.05.2017		
Revisjon i prosess: Endringar etter høyring 22.01.2018 og 25.01.2018			
Vedtak/stadfesting: 13.02.2018			
Avskrift:	Sign.kontroll: PDS		
Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:

1. Føremålet med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å anlegge gang- og sykkelveg langs fylkesveg 542/Hovlandsvegen og utbetre fylkesvegen til dagens standard frå riksveg 5 i vest, til Eikefjord sentrum i aust. Hensikta er å skape ein trygg og trafikksikker forbindelse for mjuke trafikantar spesielt for barn og unge som har dette som skuleveg. Dette sikrar trygge forbindelser for dei mjuke trafikantane mellom bustader, skule, leik, idrettsområdet og turområder. I tilknytning til dette vil også teknisk infrastruktur og eksisterande veg utbetrast.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Universell utforming

2.1.1 Gang- og sykkelveg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

2.2 Estetisk utforming

2.2.1 Terrenngrep skal i størst mogeleg grad ta omsyn til viktige landskapstrekk, og ikkje bryte med viktige silhuetar i landskapet.

2.2.2 Alle synlege fyllingar og fyllingskantar skal som hovudregel murast med stein, eller jordslåast. Der det kan dokumenterast at det ikkje er plass til natursteinsmur, kan mur byggast i betong.

- 2.2.3 Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for omgjevnadene.
- 2.2.4 Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar) og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt.

2.3 Terrenghandsaming

- 2.3.1 Det skal leggest vekt på god terrenghandsaming ved plassering og utforming av veganlegg. jfr. punkt 2.2.

2.4 Automatisk freda kulturminne

- 2.4.1 Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

2.5 Handtering av overvatn

- 2.5.1 I samband med detaljprosjektering skal handsaming av overflatevatn ta høgde for framtidig auke i nedbør. Detaljprosjektering skal og sørge for at ein får tilfredstillande løysingar for overflatevatn heilt til sjø.

2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak i område for bustader. Krav i Miljøverndepartementets "Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442" skal leggest til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L_{den} på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L_{5af} utanfor soverom natt kl. 23-07.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

Føremål som omfattast av bygningar og anlegg (§12-5 nr.1) ligg under føresegnsområde anlegg og riggområde (§12-7). Områda kan nyttast til dei einskilde føremåla, men det er ikkje tillate å oppføre bygg eller andre installasjonar i desse områda. Unntaket for dette er på gbnr 53/29 der det er lagt inn byggegrensa mot vegareal. På denne eigedomen kan det oppførast bygg innanfor byggegrensa.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

Ved byggesøknad skal køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg, parkeringsareal og anna vegg grunn detaljprosjekterast. Det er høve til justeringar mellom dei ulike trafikkformål, dersom ein gjennom detaljklarar i prosjekteringa finn løysingar som gir mindre inngrep, mindre arealbehov eller betre trafikkale løysingar. Vurdering av naudsynte sikringstiltak, inngår i prosjekteringa.

3.2.1 Veg og køyreveg

- a) Areal til køyreveg omfattar både køyrebane og vegskulder.
- b) Hovlandsvegen og fylkesveg 542 skal ha høgder og vertikalkurvatur som vist i lengdeprofil vedlagt planen. Høgdene kan endrast med inntil 0.5 m utan at det er å rekne som avvik frå desse føresegnene.
- c) Privat køyreveg (p_kV) er nye eller eksisterande felles og private tilkomsvegar/avkøyrslar i samsvar med eksisterande arealbruk/vegrett og med endringar som følgjer av desse føresegnene og/eller plankartet. Dersom det gjennom grunntingingar vert avtalt å slå saman mindre private avkøyrslar, kan dette handsamast som mindre endring av reguleringsplan.
- d) Avkøyrslar markert med pil kan justerast i samband med detaljprosjektering.

3.2.2 Bruer

- a) Dei tre bruane er planlagt som ett-spenns plasstøpte rammekonstruksjonar i betong. Vingemurar skal byggast med naturstein og leggst parallelt med overliggande veg. Alle bruane skal sålefundamenterast på fast berg og forankrast med bergbolter.
- b) Støttemurane til bruane skal utførast som tørrmurar kor murfronten skal oppførast med ei helling på 4:1 i heile murens lengde. Det kan vurderast å benytte jordarmering for å redusere murtykkelsen. Tilbakefyllingsmassar må vere av sprengstein, knust fjell. Sjå "forprosjekt bruer" for utfyllande detaljar.

3.2.3 Gang-/sykkelveg og fortau

- a) Gang- og sykkelvegane og fortauet er offentlege.
- b) Gang- og sykkelvegar og fortau skal så langt det er mogleg tilfredsstillende krava til universell utforming.

3.2.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal

- a) Anna veggrunn – tekniske anlegg omfattar areal tilhøyrande veganlegg for rekkverk, grøfter, skråningar, fjellskjeringar, mur osv. Innafor området kan det og leggst kommunalt VA-anlegg. Skråningsarealet skal dekkast med jord etter inngrep og tilsåast med stadeigne plantar. Med unntak av bruane skal helling for mur i naturstein vera 3:1.
- b) Ved avkøyrslar og kryss skal det takast omsyn til fri sikt ved utforminga av areala.
- c) I område mellom gbnr. 53/15 og 53/37 skal det etablerast tilkomstveg til bustadene. Nøyaktig plassering av tilkomsten skal skje gjennom detaljprosjektering.
- d) I områda kan det plasserast kommunaltekniske anlegg – t.d. pumpestasjonar. Anlegga må ikkje vere i konflikt med sikringssonar for friskt.
- e) Opparbeiding av sideareal/rabattar skal fullførast samstundes med resten av veganlegget.
- f) Gatelys og innsynskjermer kan settast opp inntil 0 meter frå eigedomsgrænse og i formålsgrense.

3.2.5 Kollektivhaldeplass/kantstopp

- a) Kollektivhaldeplassane/kantstoppa skal tilfredstille standard for universell utforming.
- b) I utvida område ved avmerka kollektiv-haldeplassar (kantstopp for buss) kan det oppførast busstur.

4. Føresegner til omsynssover (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

- 4.1.1 Mellom frisiktlinje og køyrebanekant/gangvegkant skal det ikkje vere noko som hindrar sikt mellom dei aktuelle vegane, med unntak av dei tre plassane siktlinje kjem over rekkverk ved bru. Det skal vere fri sikt minst ned til 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg.
- 4.1.2 Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktstolper og liknande) eller enkelttrær med høg oppstamming innanfor omsynssover frisikt. Kommunen og Statens vegvesen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

4.2 Stormflo

- 4.2.1 Nivå for stormflo ligg på kote 3 (NN2000) i tryggleiksklasse F3. Tiltak innanfor sona for flaumfare må dimensjonast slik at dei toler stormflo og bølgepåverknad. Før iverksetting av tiltak innanfor sona må det kunne dokumenterast at tiltaket er dimensjonert i samsvar med tryggleiksklassen som gjeld for tiltaket, jfr. TEK10 § 7-2.

4.3 Anlegg og riggområde (område #1 - #24)

Område #1 – #24 er midlertidig anleggsområde, der det i anleggsperioden for bygging av veganlegg/tekniske grøfter i vegområdet, er tillate å nytte området til anleggsverksemd. Områda er regulerte til ulike føremål i samsvar med bruken i dag. Ved avslutting av anleggsarbeidet, skal området ryddast og ordnast til slik at det framstår med same kvalitet som området hadde før anleggsarbeidet starta, med føremål som vist på plankart. Når anleggsperioden er avslutta, fell denne føresegningsområde bort, og skravur på plankart skal fjernast.

5. Rekkjefølgeføresegner

5.1 Krav til oppstart

- 5.1.1 Ved oppstart av detaljprosjektering, skal det i samråd med Flora kommune vurderast om det er tenleg å samkøyre veganlegget med nytt VA-anlegg for området.
- 5.1.2 Før arbeid med anlegget tek til skal køyreveg, fortau, anna veggrunn og støytiltak detaljprosjekterast i samsvar med krav i handbok N100. Vurdering av naudsynte sikringstiltak skal inngå i detaljprosjekteringa. Det er høve til justeringar i prosjekteringa dersom ein gjennom detaljvklaringar i prosjekteringa finn løysingar som gir mindre inngrep, mindre arealbehov eller betre trafikkale løysingar.
- 5.1.3 Detaljprosjekteringa skal og utførast på ein måte som tilfredstiller landskaps- og naturverdien av elveosen.

- 5.1.4 Ved detaljprosjektering og bygging av vegen skal hammar inntil vegen på vegstrekinga mellom brua og Hovlandselva og Eikefjord skule sikrast mot steinsprang som ein del av vegprosjektet.
- 5.1.5 Ved detaljprosjektering og bygging av vegen skal eksisterande flaumforebygging i Hovlandselva utbetrast slik at flaumvatn ikkje kjem ned hammar inntil vegen på vegen på vegstrekinga mellom brua over Hovlandselva og Eikefjord.
- 5.1.6 Før det kan fyllast i sjø må det ligge føre løyve etter Hanme- og farvasslova.

5.2 Krav til utbyggingsrekkefølge

- 5.2.1 Nye avkøyrslar /tilkomstvegar skal etablerast samstundes med bygging av gang- og sykkelveg GS og køyreveg KV1 (fylkesveg 542). Etablering av frisiktsone er ein del av dette arbeidet.
- 5.2.2 Ved framføring av tekniske grøfter, kabelgrøft eller liknande i planområdet før gang- og sykkelveg GS kan etablerast, skal avkøyrslar og tilkomstvegar ferdigstillast samstundes med grøfteanlegga. Arbeid for grøfteanlegga skal omfatte komplett sprengningsarbeid og inngrepstiltak langs nord- og sørsida av KV1 (fylkesveg 542) i høve til planlagt veganlegg. Anleggsarbeid i anleggssone #1-#20 langs nord- og sørsida av KV1 skal ferdigstillast samstundes med ferdigstilling heile vegprosjektet.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene, til dømes illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, skal listast opp her med namn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Asplan Viak, 26.01.2017, Skredfarevurdering Eikefjord
- Sunnfjord Geo Center, 03.11.2017, Geoteknisk forundersøking
- Asplan Viak, 15.12.2017, Forprosjekt bruer



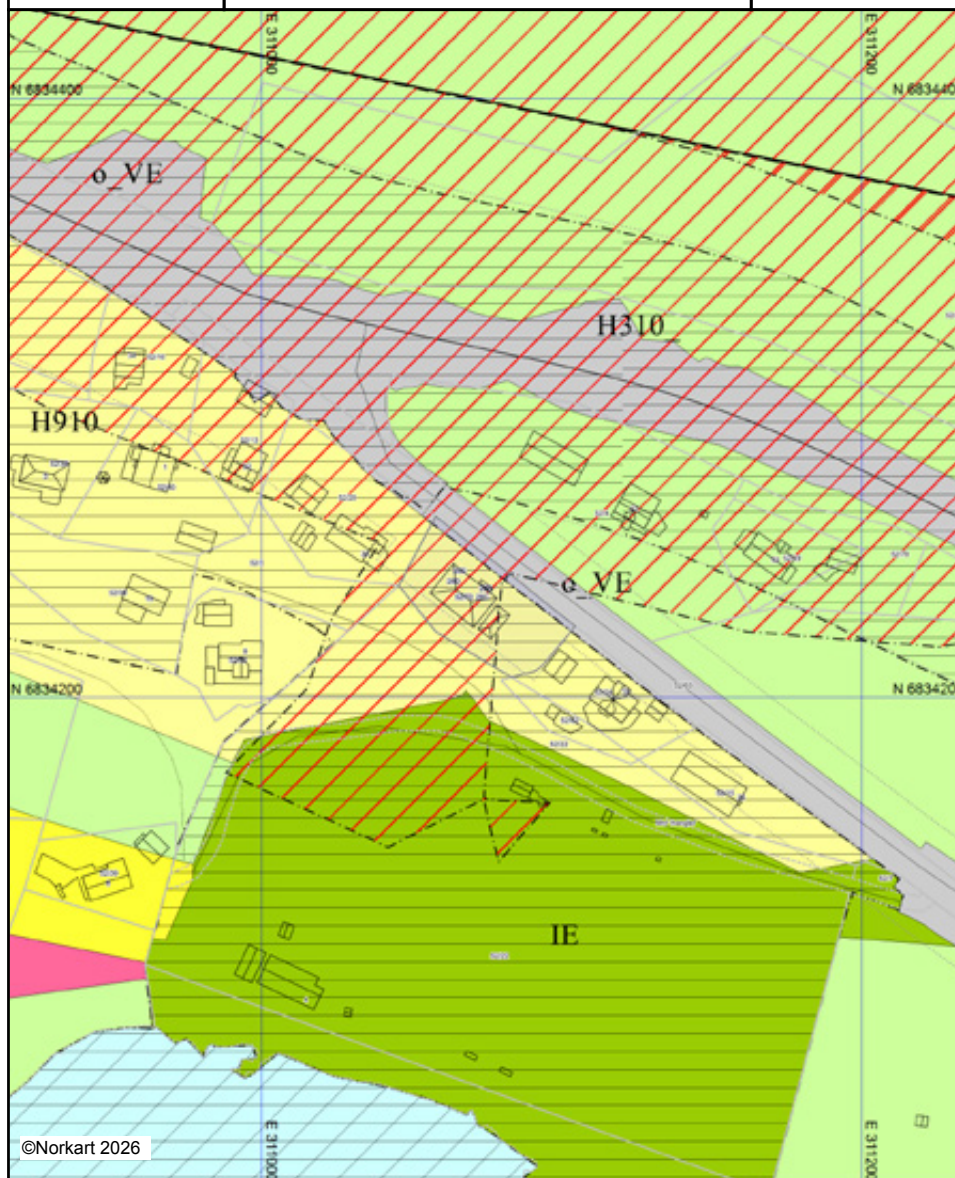
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/70/0/3
Adresse: Hovlandsvegen 28C
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2026







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

Tegnforklaring





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynszone - Bevaring naturmiljø
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Byggegrense



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Småbåttled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



FLORA KOMMUNE

Føresegner og retningslinjer
Kommunedelplan for Eikefjord

2014 – 2026

**Etter vedtak
Bystyret 04.11.14**

Innholdsliste

1. Innleiing.....	3
1.1 Verknader av planen (pbl §§ 11-5 og 11-6).....	3
1.2 Tilhøvet til eksisterande planar (pbl § 1-5).....	3
1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur.....	3
2. Generelle føresegner	3
2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2).....	4
2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8).....	4
2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)	5
2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3).....	5
2.6 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
2.7 Byggjegranser mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8).....	7
2.10 Krav til leikeareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)	10
2.13 Estetikk og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)	10
2.14 Kunst i offentleg rom (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
2.15 Natur, landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	12
2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6).....	12
2.18 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)	12
3. Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1).....	13
3.1 Bustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	13
3.2 Fritidsbustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	16
3.3 Sentrumsføremål (jfr. Pbl § 11-7 nr. 1)	17
3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	18
3.5 Næringsverksemd (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	20
3.6 Idrettsanlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	21
3.7 Anna type bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	21
3.8 Uteoppfallsareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	22
3.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	22

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7nr.2)	23
4.1 Veg (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)	23
4.2 Hamn (jf. Pbl § 11-7 nr. 2).....	23
5. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr.3)	23
5.1 Grøntstruktur.....	23
5.2 Park.....	24
6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 11-7 nr.5)	24
6.1 LNF-områda	24
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr.6)	25
7.1 Ferdsel (jf. Pbl § 11-7 nr. 6).....	25
7.2 Småbåthamn (jf. Pbl § 11-7 nr. 6)	25
7.3 Friluftsliv (jf. Pbl § 11-7 nr. 6)	25
8. Omsynssoner (pbl § 11-8)	26
8.1 Sikringssone (jf. Pbl § 11-8 a).....	26
8.2 Rasfare (jf pbl § 11-8a)	26
8.3 Forventa havnivåstigning (jf. Pbl § 11-8 a)	26
8.4 Omsyn til landskap (jf. Pbl § 11-8 c).....	26
8.5 Omsyn til naturmiljø	26
8.6 Bevaring av kulturmiljø (jf. Pbl § 11-8 c).....	26
8.7 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (jf. Pbl § 11-8 f).....	27
9. Definisjonar	28
10. Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga	30

1. Innleiing

1.1 Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 og 11-6)

Kommunedelplanen for Eikefjord viser hovudtrekka i arealdisponeringa i grenda, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.

Ved motstrid mellom plankart og føresegner gjeld plankartet framfor føresegner.

Tiltak som ikkje er i samsvar med føresegnene og plankartet må handsamast som plansak eller dispensasjonssak med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved vurdering av dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningslova § 19-2, fjerde ledd.

1.2 Tilhøvet til eksisterande planar (pbl. § 1-5)

Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av kommunedelplanen.

Godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner H910 i plankartet, jf. pbl § 11-8 bokstav f.

1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur

Tekst som ligg i grå tekstboks er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og i geografiske føresegner. Dei generelle føresegnene gjeld for alle område innanfor kommunedelplanen uavhengig av planformål. Dei geografiske føresegner gjeld for det enkelte området. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i dei generelle føresegnene. Unntak eller tillegg kjem under dei enkelte områda.

Retningslinjer utan juridisk verknad står i kursiv utanfor grå tekstboks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si sakshandsaming og kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngeving for vedtak.

2. Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1 er det krav om reguleringsplan dersom det i eit tiltak skal byggjast meir enn 1000 m² nytt areal (BRA), eller ved bruksendring/ombygging av eksisterande byggareal på meir enn 500 m² (BRA).
- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2 med mindre enn 1000 m² nytt areal (BRA) eller bruksendring/ombygging av byggareal på mindre enn 500 m² (BRA) krev ikkje ytterlegare plan, dersom det kan dokumenterast at tilhøvet til transportnett, øvrige infrastruktur og lovverk er ivareteke, og at generelle og geografiske føresegner i kommunedelplanen vert oppfylt.

- Kommunen kan, uavhengig av storleiken på tiltaket, likevel krevje utarbeiding av reguleringsplan når dette er nødvendig for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring, fleirbruk og vern i høve til råka private og offentlege interesser, jf. Pbl § 12-1.
- Alle nye offentlege vegar og gang/sykkelvegar krev detaljreguleringsplan.

Følgjande område krev utarbeiding av detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak:

- Bustadføremål i felta B1 til B10.
- Sentrumsføremål i felta Se1 og Se2.
- Offentleg og privat tenesteyting, felta O1 og Ba2.
- Næringsområde i felta N1, N2 og N3.
- Andre byggeområde i felt Na1 og Na2.
- Småbåthamn Sb1 og Sb2
- Strandpromenade i GrE

Retningslinje:

- Reguleringsplanar skal utformast i samsvar med startpakke for private reguleringsplanar utarbeidd av Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane.

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)

Retningslinjer:

- Flora kommune ønskjer å nytte utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen, jf. plan- og bygningslova § 17-2 i saker der dette er tenleg.
- Utbyggingsavtaler skal utformast i samsvar med gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i bystyret 06.10.2009, sak 091/09.

2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8)

- I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Reguleringsplanar skal gjennom føresegner etter § 12-7 nr 8 ta stilling til spørsmål og evt. krav om vassbåren varme.
- I område med krav om reguleringsplan skal alle nybygg oppfylle krav til energikarakter B i energimerkesystemet.
- Krava i TEK 10 om energiforsyning er faste, og kommunen vil ikkje gje unntak dersom kravet fører til særlege meirkostnader over bustadbygningars livsløp.

Retningslinje:

- Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)

- Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsipløysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- Overvatn skal fortrinnsvis handterast gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i opne vasstrengar.
- Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevann, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.

Retningslinje:

- Kommunen sin VA-norm skal leggjast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak.

2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3)

- Alle nye offentlege vegar og gang/sykkelvegar krev detaljreguleringsplan.
- Det skal leggjast til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til kollektivpunkt.
- For område avsett til sentrumsformål, tenesteyting og næring skal det dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og transport.
- Tilkomstveg til bygningar skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
- Statens vegvesen sine vegnormalar (handbok N100) skal leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak for offentlege vegar.

Retningslinje:

- I all detaljplanlegging skal god samanheng knytt til kollektivtransport/busstrasear, sykkelvegnett, grønstruktur, turvegar, grønne gangvegar og skuleveg vektleggast.

2.6 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1. kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før infrastruktur er sikra etablert og det er dokumentert at moment som er evt. er avdekka i ROS-analyse er tekne omsyn til.
- Ved tiltak i sjø, skal det gjerast undersøkingar kring mogleg ureina grunn i samband med regulering eller byggesak.
- Kommunen skal kunne vurdere konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet på skule- og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysningar kan ikkje reguleringsplanen bli godkjent.
- Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak må følgjande vere etablert:

- kommunaltekniske anlegg, vassforsyning og avlaup
- el-forsyning
- trafiksikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande.
- Når det gjeld fortetting i eksisterande byggeområde kan, dersom ikkje noka anna tilseier det, gjeldande infrastruktur nyttast.
- Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustader/bustadområde må følgjande vere etablert:
 - leikeplassar og andre felles uteområde
 - fortau/gang- og sykkelveggar i samsvar med reguleringsplan evt. vilkår i ramme – eller dispensasjonsvedtak.
 - fortau/gangveg langs fylkesveg og kommunal veg fram til tilfredstillande infrastruktur for gang/sykkel.
- Nye byggeområde kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.
- Dersom det kan dokumenterast at intensjonane i rekkefølgjekrava blir oppfylt på andre måtar enn det som er skildra her, kan kommunen vurdere å godkjenne planar og tiltak med utgangspunkt i denne dokumentasjonen, utan at det må søkast om dispensasjon frå krav sett i kommunedelplanen.

Retningslinje:

- Ved all planlegging og løyver etter PBL skal kommunen ha fokus på rekkefølgjekrav andsynes tryggleik og beredskap, slik at førebygging av evt. risiko også blir vurdert utover sjølve tiltaket.

2.7 Byggjegranser mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare sjø enn følgjande avstand frå strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvasstand, jf. pbl §§ 1-8, 2. og 3. ledd og 11-11 nr. 5:
 - Bustadområde nye, B.....30 meter
 - Bustadområde eksisterande, BE..... 15 meter
 - Sentrumsformål eksisterande og nye, Se 3 meter
 - Næring eksisterande og nye, N, A.....3 meter
 - Andre bygg og anlegg, Na.....2 meter
 - Andre arealformål (byggeområde)..... 15 meter
- Nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag innanfor 100-metersbeltet langs sjøen kan tillatast med tanke på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs, jf. Pbl § 11-11 nr. 4 dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande gardstun. Unntak frå plassering i eksisterande gardstun kan gjerast for tiltak med sjøretta funksjon.
- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare strandlinja i Store- og Litlevatnet enn 30 meter, jf pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare elvar og vassdrag enn 20 m frå elvebreidda.
- Med mindre anna følgjer av andre føresegner eller i reguleringsplan, er det ikkje tillate å plassere tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegransene fastsett over. Forbodet gjeld

ikkje ved frådeling av bygd del av eigedom. Ved frådeling av ubygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn føremålsgrrensa eller byggjegrensa.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

- Prinsippet om universell utforming (UU) skal ivaretakast i all planlegging og utbygging i samsvar med krav sett i plan- og bygningslova med forskrifter, i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings – og tilgjengelighetsloven) og Flora kommune sin kommunedelplan for universell utforming.
- Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmenntilige formål) skal ha universell utforming av alt publikumsretta bruksareal
- Offentlege uterom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.
- Det skal dokumenterast korleis krav til UU vert oppfylt i all planlegging og søknad om tiltak, opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert tilkomst og uteområde.

Retningslinje:

- Der det er moglege konflikter mellom universell utforming og verneverdiar og kulturmiljø må det gjerast ein vurdering i kvart einskild tilfelle.

2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8)

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. plan- og bygningslova § 1-1.
- Det skal takast spesielt omsyn til snarveggar, gang- og sykkelveggar og gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarende tilgang, storleik og kvalitetar, i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og areala skal planleggast slik at areala til leik vert prioriterte.
- Detaljregulering skal vise leikeplass som arealføremål i plankartet. Det må gå fram av planføresegner etter § 12-7 nr. 14 om ein leikeplass skal vere offentleg eller felles for fleire eigedomar.

2.10 Krav til leikeareal (pbl § 11-9 nr. 5)

I bustadområde skal det setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal som vist i tabellen under ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Delar av arealet kan etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggjande park, natur- og friluftsområde, men skal ikkje overstige følgjande avstandskrav: småbarnsleik maks 50m, nærleikeplass 150m, større leikeområde maks 300m frå hovudinngang.

MINIMUMSKRAV TIL..	GRUNNLAG PR.	SENTRUMSFUNKSJONAR MED BUSTADER	BUSTADOMRÅDA
..samla uterom	100 m ² BRA til bustadformål.	30 m ²	50 m ²
.. del av samla uterom som skal setjast av til felles bruk når når prosjektet er større enn 400m ² BRA til bustadformål og omfattar minst 4 bustader.	100 m ² BRA til bustadformål.	15 m ²	25 m ²

*Indre sone er: Areala avsett til sentrumsfunksjonar i plankartet.

Krav til areal for felles leik:

- Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken.
- Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikk sikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 10).
- Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8.
- Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke.

Retningslinje:

- Det er mogleg å vurdere avstandskriteria i særskilt avtale, dersom det kan dokumenterast at det kan gje gode uteomhusareal.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og alle søknader om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under.
- Minst 20 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflyttingshemma i TEK 10.
- Det er krav til opparbeiding av parkering ved nye byggjearbeid og ved ombygging/-bruksendring og påbygging. Det er mogleg å kjøpe og tinglyse rettar til parkering i fellesanlegg i rimeleg nærleik. Krava gjeld parkeringsplassar som skal avsettast på eigen grunn, eller på anna eigedom gjennom reguleringsplan.
- Krav til parkeringsplassar pr. eining (bustader) eller pr. begynt BRA på tomta.

Type verksemd	Eining	Tal p.plassar		Tal sykkel-plassar
A.		Bustad		
		Sentrum	Utanfor sentrum	I heile plan-området
Einebustad	Pr. bustad	1	1,5	3
Rekkehus		1	1,5	2
Blokker		1	1,3	1,5
Hyblar		0	0	1
Omsorgsbustadar		0,5	0,5	0,5
B.		Næringsverksemd*		
		Sentrum	Utanfor sentrum	
Forretning	Pr. 100 m BRA	2	2	3
Kontor	Pr. 100 m BRA	1,5	2	2
Industri og verkstad	Pr. 100 m BRA	1	1	0,5
Lager	Pr. 100 m BRA	0	0,5	0,2
Hotell, gjestgiveri, restaurant	Pr. 100 m BRA	2	2	0,5
C.		Anna verksemd		
		Sentrum	Utanfor sentrum	
Kino, samlingslokale, kyrkje	Pr. 100 m BRA	5	5	2
Småbåthamn	Pr. båt-plass	0,2	0,3	0,3
*Dersom utbyggarar av næringsseigedom får godkjent å nytta felles parkeringsordning, vert parkeringskravet redusert med 25%.				
Sentrum er: Areala avsett til sentrumsfunksjonar i plankartet.				

Felles parkeringsordning – frikjøpsordning

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av parkeringsplassar på eigen grunn eller fellesareal, vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.*
- Prisen vert justert i samband med årleg fastsetting av kommunale avgifter og gebyr.

Retningslinje:

- Sykkelparkering skal leggjast til rette nær inngang ved alle publikumsbygg jf. krav til sykkelparkering over. Sykkelparkering bør få plass under tak.

2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras blir ivaretekne.
- Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning, høg vasstand og bølgepåverknad/stormflo. Følgjande kotehøgder gjeld som minimumshøgde for konstruksjonar som kan bli påført vasskader:
 - Alle områder innanfor planområdet med unntak av sentrumsføremål: kote + 3,0 Euref
 - Sentrumsføremål: kote +2,5 meter Euref.

Retningslinje:

- I sentrumsområda vil dei etablerte bygga vanskeleg tilpassast nye tiltak med golvhøgde høgare enn kote +2.50 Euref. Ved bygging på denne høgda skal det leggjast vekt på å dokumentere tiltak som evt. kan redusere mogelege framtidige vasskader grunna høg vasstand.

2.13 Estetikk og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggjesaker.
- Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- Tiltak skal utførast i varige og mest moglege miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene.
- Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggjesaker.
- Nye tiltak skal dokumentere og grunngje tilhøvet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande tomte- og byggjestrstruktur. Tiltak skal dokumenterast med fasadeoppriss i høve omgjevnadane og ikringliggande bygg og anlegg.
- Tiltak skal sendast regional kulturminnemynde for uttale i høve eldre bygningar som er registrert i Sefrak. Tiltak nærare automatisk freda kulturminner enn 50 meter skal også sendast til slik uttale.

2.14 Kunst i offentlig rom (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved utbyggingsprosjekt som krev reguleringsplan kan det gjennom utbyggingsavtale jf. plan- og bygningslova §§ 17-2 og 17-3 fastsetjast at det skal setjast av eit beløp pr kvm BRA til kunst i offentlig rom, fortrinnsvis plassert i tilknytning til prosjektet. Beløpet vert fastsett årleg i kommunen sitt gebyr og avgiftsregulativ.
- Kommunen kan, gjennom utbyggingsavtalen godkjenne at det i staden for avsetjing av beløp til kunst i offentlig rom knytt til den enkelte planen eller prosjektet, vert imbetalt aktuelt beløp pr. kvm BRA til eit fond for kunst i offentlig rom i Florø.

Retningslinje:

- Offentleg rom blir rekna her som uterom som er opne for alle, er prega av frivillig opphald og nytta i stor grad til rekreasjon.
- Kunst blir rekna som faste eller temporære prosjekt eller installasjonar som stimulerer til ei særleg oppleving.

2.15 Natur, landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- All planlegging og tiltak skal skje med omsyn til og dokumentasjon av landskaps-, natur- og friluftsiinteresser.
- Biologisk mangfald skal takast vare på med grunnlag i prinsippa i Naturmangfaldslova. Der kunnskap om biologisk mangfald ikkje er tilfredstillande, gjeld føre var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar for å forbetre kunnskapsgrunnlaget for vurdering av plan og tiltak.
- Planlegging og tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontliner. Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet kan bryte med eksisterande karaktertrekk i landskapet. Forholdet mellom tiltaket og omkringliggende landskap skal dokumenterast og grunnleggjast.
- Naturgjevne og kulturskapt element som fungerer som blikkfang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast.
- Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert mot sjø.
- Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.
- Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som dokumenterer god terrengtilpassing, terrengendringar og murar. Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

- ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442” skal leggjast til grunn i all arealplanlegging og ved planlegging av ny verksemd eller busetnad. Verksemdar skal lokaliseras slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i T-1442. Støysituasjonen og eventuelle tiltak skal dokumenterast i samband med regulering og søknad om tiltak.
- Ved planlegging av ny støyande verksemd, utviding av slik verksemd eller nye støyømfintlege bruksformål nær støykjelder, vert det stilt krav om dokumentasjon av støysituasjonen og eventuelle tiltak for å sikre at grenseverdiane for støy i T-1442 vert følgt. Kommunen kan påleggje tiltakshavar å utarbeide støysonekart.

2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6)

- Renovasjon skal inngå i planlegging og søknad om tiltak ved nybygging/ombygging/-bruksendring.
- Ved utbygging av nye område skal det settast av tilstrekkeleg og eigna område for renovasjon, som oppfyller krav i gjeldande forskrift for renovasjon. Planane skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon.

Retningslinje:

- Innanfor sentrumsføremåla kan det, i samarbeid med kommunen, i samband med reguleringsplan eller byggesak finnast fram til løysningar for renovasjon som er tilpasse den aktuelle tomta/byggjeprojekt, sjølv om det ikkje er i tråd med gjeldande forskrift for renovasjon.

2.18 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)

- Krav som er opplista i konsekvensvurdering av nye arealformål i kommunedelplanen og i ROS –analysen skal avklarast nærare i reguleringsplan, ev. byggesak, jf. §11-9, nr. 8.
- ROS-analyse skal utarbeidast etter gjeldande akseptkriterier for ROS-analyser vedtekne av kommunestyret.

3. Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1 Bustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.1.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til heilårsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal.
- I eksisterande byggjeområde for bustad (BE), der ikkje reguleringsplan seier noko anna, kan det gjevast løyve til deling og fortetting. Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%. Vilkår om tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og uteopphald må vere oppfylt. Ved deling til meir enn 3 tomter samla kan kommunen krevje at det vert utarbeidd reguleringsplan. Det kan tillatast 2-mannsbustader i to høgder. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen godkjenne bustader med inntil 4 bueingar.
- I eksisterande bustadområder (BE), der ikkje reguleringsplan seier noko anna, vert det gjeve høve til å byggja garasje kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen kan først opp i inntil ein etasje og kan i tillegg vere underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Krav til utnyttingsgrad og uteopphaldsareal gjeld før høvet til å byggje garasje.

Retningslinje:

- Føresetnad for å kunne gje løyver utan plan er at krava i dei generelle føresegnene vert ivaretekne, og at tiltaket vert tilpassa lokal infrastruktur. Kommunen kan krevje nødvendig dokumentasjon utover sjølve tiltaksomfanget dersom det er behov for dette.

3.1.2 Rekkjefølgjekrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)

- Områda B1 og Ba2 på Nesjane kan ikkje byggast ut før det er etablert ny gang- og sykkelveg mellom Idrettsanlegget IE og skulen SkE.
- I områda B4 og B5 kan det ikkje gjevast bruksløyve for meir enn 15 bustadeiningar før det vert etablert ny tilkomsveg o_V1 frå felt B4.
- Område B9 kan ikkje byggast ut før det er etablert ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen frå barnehagen o_Ba og sør til til Sørgasrdfeltet/Storevikfeltet.
- I område B4, B5, B6 og B8 skal minst 75% av dei regulerte bustadtomtane vere utbygd før det kan tillatast etablering av nye bustader eller gjevast løyve til tiltak i område B10.
- Køyreveg eller sekundært gang- og sykkelveg mellom felta B6 og B8 til B10 skal vere opparbeidd før bruksløyve vert gitt for tiltak i område B10.
- Se2 kan ikkje byggast ut før veg til bustadfelt B4, o_V1, er etablert.

3.1.3 Nesjane – Hovland

Eksisterande bustadområde BE og BE1:

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje, føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Bustadområda med krav til reguleringsplan:

B1, B2 og B3:

- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- I område B3 skal reguleringsplan og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jfr punkt 8.2.
- Områda skal kunne ha ein variert utbyggingsform med einbustader og fleirmannsbustader.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 30 %.

Retningslinje:

- I samband med all bustadetablering skal kommunen ha særleg fokus på universell utforming og å sikre barn og unge sine interesser.

3.1.4 Dei sentrumsnære bustadområda (skulen til Sørrelva)

Eksisterande bustadområde BE :

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 30%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje, føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik

ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Område B7:

- Området kan byggast ut utan detaljreguleringsplan, med einebustadtomtar. Ved frådeling av første bustadtomt, skal det utarbeidast tomtedelingsplan, der også felles tilkomstveg framgår.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Det skal ved søknad om tiltak leggast vekt på dokumentasjon i høve avstand, visuelle verknader og omsyn til kyrkja.

Område B11:

- Området kan byggast ut utan detaljreguleringsplan, med maksimalt to bustadtomtar. Ved frådeling av første bustadtomt, skal det utarbeidast tomtedelingsplan for heile området, der også felles tilkomstveg framgår.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Det skal ved søknad om tiltak leggast vekt på dokumentasjon i høve støyproblematikk og avstand til riksvegen.

Bustadområda med krav til reguleringsplan:

B4, B6 og B10:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal ha ein variert utbyggingsform med einebustader, fleirmannsbustader og bustader i rekke.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 35 %.
- Det ligg føre rekkefølgekrav for B10, jamfør punkt 3.1.2

B5 og B8:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal utbyggast med lavblokk eller rekkehus.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 45 %.

Retningslinje:

- I samband med all bustadetablering skal kommunen ha særleg fokus på universell utforming og å sikre barn og unge sine interesser.
- Det er viktig å ta vare på prinsippa i plankartet som gjeld grønstrukturen i området.
- Ved val av løysingar i område B4 og B5, er det viktig å ta omsyn til nærleiken til gravplassen.
- Ved val av løysingar i område B7 er det viktig å ta omsyn til nærleik til kyrkja.
- Ved val av løysingar i område B10, er det spesielt viktig å ta landskapsomsyn og unngå dominerande og visuelle uheldige fjernverknader.

3.1.5 Storevika - Sørgard

Eksisterande bustadområde BE :

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje, føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Bustadområde med krav til reguleringsplan:

B9:

- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljø-løysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal kunne ha ein variert utbyggingsform med einestader og fleirmannsbustader.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 30 %.

3.2 Fritidsbustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.2.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbustad, område HyE, del av eksisterande hyttetomt som inngår i reguleringsplan 19980102 Knapstad – Kvalvik Rv5.

3.3 Sentrumsføremål (jfr. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.3.1 Generelt

Områda Se1, Se2 og SeE

- Føremålet gjeld byggeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som infrastruktur, forretning, kontor, verkstad, bensinstasjon, turisme, servering, bustad, tenesteyting og kulturtilbod. Kombinasjonsbygg for kontor/forretning/-bustad er tillate.
- Der byggegrense mot veg ikkje er vist på plankart, gjeld formålsgrense som byggegrense.
- I søknad om tiltak/plan skal søkjaren dokumentere dei tettstadsmessige verknadene av prosjektet, med referanse til kommunedelplanen sine føresegner, retningslinjer og bakgrunnsmateriale.

Retningslinje:

- Bygningane bør utformast med publikumsfunksjonar vendt mot gata i første etasje.
- Nye bygg skal så lang som råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane

3.3.2 Sentrum - vest for Fv 542

Område eksisterande sentrumsføremål SeE

- Utnyttingsgrad for kvart delområde er fastsett i gjeldande reguleringsplan for området, og varierer frå BYA=50% til BYA=100%.
- Maksimal byggehøgde er 2 etasjer, eller 7 meter til gesimshøgde målt frå kaiplan/-gateplan.
- Det kan opnast for ei justering/ending av kaifront ved framtidig detaljplan for området.

3.3.3 Sentrum - aust for Fv 542

Område sentrumsføremål Se1 og nytt sentrumsføremål Se2:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Maksimal byggehøgde er 3 etasjer, eller 10,5 meter til gesimshøgde målt frå planert flate rundt bygning.
- Områda kan ha ein utnyttingsgrad på BYA på inntil 80%.

Område eksisterande sentrumsføremål SeE:

- Utnyttingsgrad er fastsett i gjeldande reguleringsplan for området, BYA=90%.
- Maksimal byggehøgde er 2 etasjer, eller 7 meter til gesimshøgda målt frå gateplan.

3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.4.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Byggeområde merka i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

3.4.2 Eikefjord skule

Område SkE og Sk1:

- Området er avsett til offentleg område for skule.
- Alle tiltak/planar i dette område skal byggje opp under eit heilskapleg preg når det gjelder infrastruktur, offentleg tilbod, parkering og estetikk.
- Det skal vere ferdselsårar for gåande og syklande langs etablerte aksar i området. Desse skal sikrast på best mogleg måte i høve til trafikktryggleik.
- Før utbygging er det krav om utgreiing av reell skredfare, jamfør punkt 8.2.

Område Sk1:

- Området skal kunne nyttast til utviding av Eikefjord barne- og ungdomsskule. Området kan også nyttast til barnehagefunksjon eller idrettsfunksjonar, td. idrettshall.
- Kommunen kan krevje at området inngår i reguleringsplan dersom nye tiltak er store (td. idrettshall) og har vesentlege konsekvensar for omgjevnadane. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.

Retningslinje:

- Det skal vere stort fokus på gode høve for gåande og syklande til skulen, og på god tilrettelegging for born og unge.

3.4.3 Barnehage

Område BaE:

- Området er nytta til barnehage.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Område Ba1:

- Området er avsett til offentleg område for barnehage, og skal nyttast til utviding av eksisterande Eikefjord barnehage.
- Bygg på tomte skal trekkast lengst mogeleg frå Sørrelva.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Område Ba2:

- Området skal kunne nyttast til etablering av ny barnehage på Nesjane. Ny barnehage i området kan vere privat.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Retningslinje:

- Det skal vere stort fokus på gode utomhusområde for barnehagane.

3.4.4 Eikefjord omsorgssenter og Allhuset.

Område OE:

- Området er nytta til offentleg område for omsorgstenester og Allhuset.
- Område kan ha ein % BYA på inntil 50 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Ved evt. nye tiltak skal krav til Universell utforming vektleggast.

Område O1:

- Området skal nyttast til omsorgstenester/-bustader.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 200 %. Bygningar i området kan ha inntil 4 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at størst mogeleg del av området blir bilfritt.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur

Retningslinje:

- Områda skal ha eit heilskapleg preg som byggjer opp under dei offentlege formåla og samlar tenestene i sentrum.

3.3.5 Kyrkja og gravplassen

KE

- Området er avsett til offentleg område for kyrkje. Området skal ha ein parkmessig opparbeiding og nyttast til kyrkje og park. Endringar skal vere med på å forsterke føremålet.

GUE

- Området er avsett til offentleg område for grav- og urnelund.

Retningslinje:

- Det må leggast stor vekt på estetiske utforming og nærleik til kyrkja.
- Eksisterande vegetasjon ved/på gravplassen, skal i størst mogeleg grad takast vare på.

3.5 Næringsverksemd (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.5.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.
- Føremålet omfattar ikkje detaljhandel. Detaljhandel skal primært leggast til areala definert som sentrumsfunksjonar.

3.5.2 Nesjane

Eksisterande område NE og nye område N1 og N2:

- I næringsområde på Nesjane skal tyngre næringsverksemd og verksemdar med vesentlege transportbehov med vere prioritert. Det vert ikkje opna for detaljhandel utover det som ligg i eksisterande planar som framleis skal gjelde.
- Det er ikkje tillate med bustader innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillate etter søknad.
- Maks gesimshøgde er 12 meter over ferdig planert terreng.

Nye område N1 og N2:

- Områda skal nyttast til næringsverksemd som nemnt ovanfor, lager- og industriføremål.
- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- I område N2 skal areala nord om planlagt tilkomstveg nyttast til verksemdar som medfører lite støy og ulemper for omgjevnadane. Bygg skal plasserast mot LNF-område som skjermingsvegg.
- Før utbygging i N2 er det krav om utgreiing av reell skredfare, jamfør punkt 8.2.

Retningslinje:

- Ved utforming av detaljreguleringsplan skal omsyn til omkringliggande landskap vektleggast.

3.5.3 Rekkjefølgjekrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)

- Område N1 skal vere opparbeidd og tatt i bruk før det blir gjeve løyve til tiltak i N2.

3.5.4 Hovland

Eksisterande område NE og N3:

- Områda skal nyttast til næringsføremål.
- Maks byggehøgde er 3 etasjar
- Maks BRA er 80%

Område N3.

- Det kan opnast for at delar av området kan nyttast til overnatting/utleige/turisme.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur. Reguleringsplan skal og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jamfør punkt 8.2. Planen skal og omfatte gangveg over området N3 og vidare over grøntstrukturen GrE austanfor, slik at Hovlandsområdet kan knytast saman med gangvegtraseen i sentrum og Kyrkjebukta.

Retningslinje:

- Detaljreguleringsplan for området skal samkøyrast med plan for område Ho/B1 og grøntstrukturen i aust.
- Utvikling av ein samanhengande strandpromerade frå Hovland til Sørrelva er på sikt viktig for trivsel i grenda, og gangvegtraseen frå Hovland til sentrum vil her ha ei sentral stilling i reguleringsplanarbeidet.

3.6 Idrettsanlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Områda til idrettsanlegg IE og II.

- Områda skal nyttast til idrettsanlegg.

3.7 Anna type bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Områda NaE, NaE1 og Na1:

- Områda skal nyttast til naust, og det er tillate maks 10 einingar. Det er ikkje tillate å innreie nausta for opphald.
- Det kan vere ein maks BRA på 60m² for kvar nausttomt, med unntak av dei områda/tomtar der anna storleik er fastsett i gjeldande reguleringsplan.
- Maks byggehøgde er 6,5 m over ferdig terreng, med unntak av dei områda/tomtar der anna høgde er fastsett i gjeldande reguleringsplan.
- Område Na1 skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak

Område Na2:

- Området kan nyttast til mindre reiskapsbuer og funksjon knytt til sjøområdet.

- Ved tiltak skal eksisterande utfylling i sjø ordnast med avslutning tilpassa føremålet.
- Det kan oppførast enkle bygg for reiskap og båtutstyr, med maks gesimshøgd 3 m, og maks BRA på 30m² for kvart bygg.
- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak.

Område AE:

- Områda gjeld eksisterande offentleg område for kommunale avløpsanlegg og kommunal tilflot/kai.
- Områda kan nyttast til lager for utstyr knytt til kommunal drift og vedlikehald.
- Det kan oppførast naudsynte bygg for avløpsanlegg og kommunal drift på området. Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.

Område ME:

- Området skal nyttast til minikraftanlegg, stasjonsbygg.

Retningslinje:

- Ved utforming av tiltak i områda, skal det leggest vekt på estetisk gode løysingar. Mot sjø bør også tradisjonell byggeskikk i sjønære område vektleggast.

3.8 Uteopphaldsareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Område UE:

- Området gjeld eksisterande møteplass/torg i Eikefjord sentrum.
- Området kan nyttast som møteplass for ålmenta, og skal ha tiltalende utforming og fast dekke.

3.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Område Ho/B1:

- Området kan nyttast til overnattingsfunksjon/hotell og til bustad.
- Område kan ha ein maks BYA på 100%.
- Bygningar kan oppførast med maks 4 etasjar.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.

Retningslinje:

- Detaljreguleringsplan for området skal samordnast med plan for område N3 og grøntstrukturen i aust.

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7nr.2)

4.1 Veg (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til offentleg veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- Byggjegrænse frå senterlinje veg der ikkje anna går fram av reguleringsplan:
 - Kommunale vegar 10 meter.
- For riks- og fylkesveggar skal avvik frå avstandskrava i Veglova for byggjegrænse frå riksvegen (Rv 5) og fylkesvegane i planområdet fastleggast i ny reguleringsplan eller omsøkjast som dispensasjon med høyring til Statens Vegvesen. Byggjegrænse skal vurderast i høve til utbyggingsstruktur karakteren i utbyggingsområdet. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- Utforming av fylkesveg 542 med gang og sykkelveg frå Hovland (etablert gangveg) til Eikefjord skule skal avklarast gjennom ny reguleringsplan.
- Innanfor planområdet skal det etablerast samanhengande gang- og sykkelvegnett til skule. Nye fortau og gang/sykkelveggar skal etablerast med minst 3 meter breidde.
- Det skal etablerast trygge kryssingspunkt for gåande og syklistar der gang- og sykkelveggar må krysse køyreveg.

Retningslinje:

- Trafikk skal sjåast i samheng med grønstruktur og gang- og sykkelvegnettet. Det skal vere mogeleg å sykle/gå trygt til og frå skule og arbeid innanfor heile planområdet.

4.2 Hamn (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)

Hamneområda HE, H1 og H2:

- Føremålet gjeld område sett av til hamneføremål på Nesjane.
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsgutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).

Retningslinje:

- Det må takast omsyn til farleier, tilflot og tilgang til hamner og kaiar ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.

5. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr.3)

5.1 Grøntstruktur

- Areal avsett til grønstruktur skal vere vegetasjonsprega, tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området. I reguleringsplan kan det gjerast føremålsjustering av

grensene mellom byggeområde og grøntstruktur. Slike justeringar skal vere grunnjevne, og primært ikkje medføre til reduksjon av kvalitetane i grøntstrukturen. Reguleringsplan skal og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jamfør punkt 8.2.

- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Det skal gjerast vurderingar i høve til naturmangfaldslova og dei miljørettslege prisnipa i alle saker som rører ved grøntstrukturen. Dersom det er mangelfull dokumentasjon i høve til dette, skal det gjennomførast nødvendig faktainnhenting før tiltak kan vurderast og evt. godkjennast.

5.2 Park

Områda PE og P1:

- Areal avsett til park skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege. Prinsipp om universell utforming (UU) skal leggast til grunn. Parkareala skal ha høg kvalitet i opparbeiding, materialbruk og vedlikehald.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje betre til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i parken kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen. Tilrettelegging for aktivitet og opphald for barn og unge skal ha prioritet.
- Område P1 skal ha sentrumsprega tilrettelegging, og skal opparbeidast samstundes med sentrumsområde Se2. P1 skal inngå i detaljreguleringsplan for Se2.

6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 11-7 nr.5)

6.1 LNF-områda

Område LNF:

- I LNF-områda er det som følgje av planføremålet forbod mot alle tiltak som ikkje er tilknytt landbruksnæringa. Dersom det vert søkt om løyve til tiltak som ikkje er tilknytt næringa må desse handsamast etter dispensasjonsinstituttet.

Områda BS1, spreidd utbygging :

- I område BS1 kan det tillatast frådelling og utbygging av tomtar til einbustader. Det kan oppførast inntil 5 bustadar i området i planperioden. Tomtane skal ikkje vere mindre enn 1,5 dekar. For å kunne frådele og bygge i desse områda skal det dokumenterast miljø- og energitekniske løysingar som ikkje krev tilrettelegging med tradisjonell infrastruktur. I utgangspunktet skal tiltak i områda vere rimeleg sjølvforsynte og utan skadeleg utslipp til natur og sjø.
- Før kommunen gjev løyve til tiltak til utbygging, skal totalt tiltaksomfang vere dokumentert med miljøgevinstar som gjev vesentlege positive verknader for natur og miljø i høve tradisjonell utbygging. Dette inkluderer også fysiske tilhøve som td minimale terrenginngrep.
- Byggegrensa fell saman med arealformåls grensa.

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

7.1 Ferdsl (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Område FeE og FeE1:

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Kommunen kan godkjenne fortøyningar frå evt flytande anlegg/brygger i området dersom desse ikkje kjem i konflikt med eksisterande tekniske installasjonar.

7.2 Småbåthamn (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Område Sb1, Sb2 og Sb3:

- Områda kan nyttast til småbåthamner. Det må leggst til grunn at anlegg i områda skal dimensjonert for å tole bølgepåverknad.
- Område Sb3 kan nyttast til førtøyningsanlegg og evt. mindre flytebrygger i tilknytning til naustområda. Molo eller tyngre bølgedemparar vert ikkje tillate.
- Områda Sb1 og Sb2 skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Det skal i utgangspunktet ikkje leggst opp til vesentlege utfylling av faste massar i områda. Skjermingstiltak med tyngre flytelement/bølgedemparar kan godkjennast i reguleringsplan.
- Ved evt. utfylling i sjø må det påreknast å gjere konsekvensvurderingar når det gjeld geotekniske høve, miljø og kulturminner.

Områda SbE:

- Områda omfattar eksisterande sjøområde som småbåthamnar eller førtøyningsplassar.
- Tiltak i områda skal skje i samsvar med gjeldande reguleringsplanar eller innanfor vanleg bruk i uregulerte område.

7.3 Friluftsliv (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Områda FrsE:

- Områda skal nyttast til friluftsliv og vere tilgjengelege for ålmenta
- Det er tillate med enkle tiltak som fremmar friluftsliv i områda, elles skal områda haldast fritt for inngrep og installasjonar.

8. Omsynssoner (pbl § 11-8)

8.1 Sikringssone (jf. Pbl § 11-8 a).

H190_1 og H190_3:

- Områda omfatter eksisterande kommunal avløpsledningar, med sikringssone. Det er ikkje tillate med tiltak eller oppankring innanfor sikringssona.

H190_2:

- Områda omfatter eksisterande kommunal vassledning, med sikringssone. Det er ikkje tillate med tiltak eller oppankring innanfor sikringssona.

8.2 Rasfare (jf pbl § 11-8a)

H310:

- Før eventuelle utbygging er det krav om utgreiing av reell skredfare og krav om sikring mot skred dersom utgreiinga syner at dette er naudsynt, jamfør TEK 10 § 7-3.
- Det er lov å leggje til rette for bruk og opphald knytt til rekreasjon og friluftsliv. Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtsels-tiltak.

8.3 Forventa havnivåstigning (jf. Pbl § 11-8 a).

H320:

- Det skal vurderast og dokumenterast i kvar enkelt plan/søknad kva for tiltak som kan og ikkje kan gjerast innanfor denne sona med omsyn til forventa havnivåstigning, jf. krav i dei generelle føresegnene pkt. 1.12.

8.4 Omsyn til landskap (jf. Pbl § 11-8 c).

Retningslinje:

- Området omfattar område H550_1, H550_2 og H550_3. I desse sonene skal det takast særskilt omsyn til å ivareta landskap og landskapsprofil.

8.5 Omsyn til naturmiljø

Retningslinje:

- Området omfattar område H560 ved Storevatnet og Litlevatnet. I desse sonene skal naturmiljøet takast vare på og det kan ikkje gjerast inngrep.

8.6 Bevaring av kulturmiljø (jf. Pbl § 11-8 c)

H570_1:

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringssone, lokalitet 72896, Kvalvikneset, Gravminne. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_2 :

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringssone, lokalitet 25853, Nesjane, Bosetting/aktivitetsområde. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_3:

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringssone, lokalitet 55536, Nesjane, Gravminne. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_4:

- Området omfattar Eikefjord Kyrkje, lokalitet 84076, inkl. 60 meters byggeforbodssone. Tiltak som ikkje er knytt til kyrkjefunksjonen er ikkje tillate innanfor denne sona.
- Området omfattar også verneverdig bygg, tidlegare bakeribygget på Søreboen.

Retningslinje:

- Søknader som gjeld tiltak for bygg som er registrert i Sefrakregisteret eller næraste omgjevnader og med konsekvensar for slik bygg, skal sendast kulturminnemynde /fylkeskulturavdelinga til uttale.

8.7 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (jfr. Pbl § 11-8 f)

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde, saman med føresegner og retningslinjer i sentrumsplanen.

Planid.	Plannamn:
19820108	Eikefjord - Sørgard, Felt D
19830109	Eikefjord, felt C, Bustad
19860103	Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/1,2 mfl., Industri, bustad mm (DELVIS)
19860104	Eikefjord - Sørgard, Gbnr.55/129, Reguleringsendring
19890103	Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/22, 55/36 mfl., Idrettsanlegg. Endring
19890105	Sørgard, Gbnr. 55/9, Utviding bustadfelt (Reg.endr)
19970104	Sørgard – Eikefjord, Gbnr. 55/9, Bustad
19980102	Knapstad - Kvalvik. Rv5
19980104	Eikefjord sentrum - Fylkesveg 542.
19990104	Eikefjord, B3 og B4, Eldrebustad.
20020104	Kvalvik – Grov. Rv5
20020111	Eikefjord - Storevik, Gbnr.55/41, Bustader.
20030102	Kvalvika, Del av gbnr.52/1, Bustad.
20040101	Eikefjord - Kyrkjebukta, Sentrumsområde
20060121	Eikefjord sentrum, gbnr. 55/32, Bustad, endring
20070107	Eikefjord sentrum, Gbnr. 55/37 m.fl.

Andre reguleringsplanar i området gjeld etter kommunedelplanen der det er motstrid mellom planane, jmf pbl. §1-5.

9. Definisjonar

Arealdelen av kommunedelplanen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Arealdelen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

God **arkitektur/estetikk** er arkitektur som speglar tida, og tek omsyn til naturgjevne og bygde omgjevnadar. Bygningar, anlegg og omgjevnadanes form, funksjon og innbyrdes samanheng er avgjerande for vår trivsel. Arkitekturen har direkte verknad på menneskes tryggleik, helse og oppleving. Arkitekturen skal såleis søkje løysingar som gjev vakre og velfungerande omgjevnadar, tilgjengeleg for alle. Arkitekturen skal ivareta miljømessig bærekraft, kor fornuftig materialbruk, energibruk og avfallsreduksjon er sentrale tema.

Arkitekturen skal vere seg bevisst vår kultur og bygningsarv, og forvalte, respektere og vidareføre desse verdiar på ein forsvarleg måte, og samtidig skape nye kvalitetar av verdi for ettertida. Omsyn til estetisk utforming av omgjevnadene skal takast i vare i planlegging og tiltak, jf. plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd.

Bygd areal (BYA) er det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar/ bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 26 og Teknisk forskrift § 5-2.

Bruksareal (BRA) gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 33 og Teknisk forskrift § 5-4.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet).

Folkehelse er befolkningas helsetilstand og korleis helsa fordeler seg i ei befolkning.

Gesimshøgde er ein måte å definere høgde på eit bygg på. Målemetode og korleis ein oppgir gesimshøgde vert definert i TEK 10 § 5-9 og § 6-2-1.

Grad av utnytting regulerer bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til trong for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevnadene, jf. teknisk forskrift § 5-1. Grad av utnytting vert fastsett ved bygd areal (BYA), prosent bygd areal (%BYA), bruksareal (BRA) eller prosent bruksareal (%BRA).

Kjøpesenter er detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller står fram som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Daglegvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanhengen. Det same er varehus som omset ei eller fleire varegrupper. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafør eit område, som til dømes ein handelspark.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing vert styrt av Forskrift om konsekvensutredninger gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6.

Leikeareal er areal som er sett av til lek.

Leikeplass skal opparbeidast til lek for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er minste uteoppholdsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den enkelte buening (hage, ikkje overbygd del av balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueningar. Areal avsett parkering og køyring kan ikkje inngå i MUA. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 23 og Teknisk forskrift § 5-6.

Næringsområde er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

Områdeleikeplass er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar, og skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

Område for offentleg eller privat tenesteyting. Den nye plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg, men kan syne spesifisert som areal til undervisning i kartet. Om arealet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette gå klart fram av føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

Prosent bygd areal (%BYA) angir forholdet mellom bygd areal (BYA) og tomtestorleik, jf. Teknisk forskrift § 5-3. % BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 32.

Prosent bruksareal (%BRA) angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtestørrelse, jf. Teknisk forskrift § 5-5. % BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 40.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnadar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommunedelplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging, jf. plan- og bygningslova § 12-2.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommunedelplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er krav om planskildring og risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2, andre ledd og 4-3. For reguleringsplanar som vesentleg fråvik frå

overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 12-2, tredje ledd og § 12-3, tredje ledd, jf. § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har noko å seie for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Ved utarbeiding av plan skal det i planarbeidet gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Samfunnstryggleik og beredskap Ved utarbeiding av plan skal omsyn til samfunnstryggleik og beredskap takast i vare, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Sentrumsområde i tettstader. Tettstaden er ofte kjernepunktet i eit lokalsamfunn. Gode fellesrom, lett tilgjengelege møteplassar og trivelege sentrumsarenaer er viktig både for innbyggjarar og tilreisande. Målet er trivsel i varierte, heildøgnslevande og menneskelege sentra med høg kvalitet.

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, så langt råd, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningslova § 17-2. Kommunestyret fattar vedtak om i kva tilfelle det skal inngåast utbyggingsavtale, og kva forventningar kommunen har til ein utbyggingsavtale, jfr plan- og bygningslova § 17-2.

10. Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga

Kommunelova

Formålet med denne lov er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitskapande forvaltning som byggjer på ein høg etisk standard.

Kulturminnelova

Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jfr kulturminnelova § 9, fyste ledd. Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Om kulturminne kan verte råka skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene, jfr kulturminnelova § 9, andre ledd.

Hamne- og farvasslova

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyvet frå hamnemynda, jfr hamne- og farvatnslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyinginstallasjonar, kaiar, bryggjar, buer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jfr. havne- og farvannslova § 27.

Kommunedelplan Eikefjord. Føresegner og retningslinjer

Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannslova § 27 første ledd, men mynde kan delegerast etter havne- og farvannslova § 10. Kven som til ei kvar tid er delegert hamnemynde for Florø kommune går frem av delegasjonsreglement for Florø kommune.

Den internasjonale loven *"The International Ship and Port Facility Code" (ISPS)* er gjort gjeldande ved norsk forskrift, - *"Forskrift om særlige sikkerhets- og antiterroriltak i norske havner"* frå 1. juli 2004.

Jordlova

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidd busetnad (LNF-SB) er tillate. Tiltak på landbrukseigedom, som råkar dyrka eller dyrkbar mark, må handsamast etter jordlova § 9.

Naturmangfaldslova

Lov om forvaltning av naturens mangfald gjev reglar om bærekraftig bruk og vern av naturen. *"Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur."*

Friluftslova

Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremjande, trivselskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftslova regulerer all ferdsel i utmark og den så kalla "Allemannsretten".

Veglova

Lova regulerer mellom anna byggjegrænse mot veg. Byggjegrænse skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jf. veglova § 29, første ledd. Byggjegrænse mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan. Byggjegrænse mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan, jf. veglova § 29, andre ledd.

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport planlegging

(Rundskriv T-5/93) skal leggjast til grunn ved alle planlegging.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Formål med lova er å fremje likestilling og likeverd, sikre like moglegheiter og rettar til samfunnsdeltaking for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmande barrierar og hindre at nye vert skapte.

Diskriminerings- og tilgjengelighetslova har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslova med forskrifter.

Helseovgjevinga

Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i plan- og bygningslova § 3-1 f: *"fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller..."*. Det er frå sentralt hald sett i gang ein helsereform som kjem til å endre kommunen sine oppgåver innafor helse.

Matrikkelova

Lov om eigedomsregistrering, eller Matrikkelova, skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

SAK 10 (Byggesaksforskrifta)

Forskrifta skal bidra til å sikre gjennomføring av lovas formål gjennom krav til søknader, sakshandsaming og godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn og kontroll, og føresegner om sanksjonar for lovbrøt.

TEK 10 (Byggteknisk forskrift)

Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagd, prosjektert og utført ut ifrå omsynet til god visuell kvalitet, og universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.

*

Kjøpekontrakt

Kjøpar:

Vestland fylkeskommune

Seljar eigarar av gnr. 52, bnr. 70 i Kinn kommune:

Jakob Endestad, eigar av seksjonnr. 1

Ida Rosita Knapstad, eigar av seksjonnr. 2

Oda Amalie Benjaminsen og Frank Thomas Solheim, eigarar av seksjonnr. 3

Ørjan Rønnekleiv Endestad, eigar av seksjonnr. 4

Adresse: Hovlandsvegen 28, 6940 Eikefjord

1. Kontrakten gjeld

Seljar avstår nødvendig grunn og tilhøyrande rettar til vegutbetringa på fv. 611 Hovlandsvegen, i tråd med vedlagt teikning, W_52_20 datert 25/9-25. Teikningen er meint som ein illustrasjon av inngrepet, slik at mindre avvik når det gjeld areal og plassering må kunne påreknast.

Inngrepet/avståinga går fram av detaljreguleringsplan «Kvalvik/Eikefjord sentrum - GBnr 52/59,63, 194 mfl - veg og teknisk infrastruktur», vedtatt 13.02.2018 i Kinn kommune, og av kartskisse som følgjer av denne avtalen.

Dersom ikkje anna er avtalt, avstår seljar grunnen med alle påståande innretningar, vegetasjon, matjord med vidare.

2. Erstatning

Partene er einige om denne erstatninga:

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Permanent erverv vegkant/tomt	ca. 134 m ²	100,00	13.400,-
Midlertidig bruk tomt/sideareal	ca. 291 m ²	Rund sum	5.000,-

Total erstatning før oppmåling:

kr 18 400,-

Beløpet vert delt på 4 med lik andel til kvar seksjon.

a) Deloppgjjer

Arealet er enno ikkje endeleg oppmålt og erstatninga ovanfor er førebels. Kjøpar betaler eit deloppgjjer når denne kontrakten er underteikna av begge partar. Deloppgjjeret er på kr 16.000,-. Den endelege erstatninga blir berekna og ei eventuell resterstatning utbetalt når arealet er endeleg oppmålt. Det skjer normalt ikkje før veganlegget er fullført. Kjøpar

betaler renter av erstatninga som seljar eventuelt har til gode, med rentefoten som er fastsett nedanfor.

Renta blir rekna frå det tidspunktet når kontrakten er underskriven av begge partar, dersom ikkje anna er avtalt i «Avtale om tiltreding og avtaleskjønn».

Partane set rentefoten til 3 % flat rente per år.

b) Atterhald om panthavarar

Kjøpar tek etterhald om at eventuelle panthavarar må gi samtykke til at erstatninga kan utbetalast. Det er kjøparen som innhentar dette samtykket

3. Spesielle kontraktsvilkår

Areal vist som midlertidig anleggsområde (grøn farge i avtalekartet) kan nyttast av Vestland fylkeskommune i anleggsfasen. Areal som vert nytta midlertidig skal setjast tilbake i vesentleg same stand som ved anleggsstart.

Det skal leggjast ei lav steinrekke i overgang mellom grusa plass og evt. skråning mot fortau.

4. Generelle kontraktsvilkår

Desse generelle kontraktsvilkåra gjeld dersom ikkje anna er avtalt.

a) Kva erstatninga skal dekkje

Kjøpesummen skal dekkje avståing av grunn og rettar, samt alle skadar og ulemper som har samband med avståinga, eller med det vegtiltak det ervervast til fordel for.

Erstatning for skade og ulempe som følgje av anleggsdrifta, er haldne utanfor og vil bli behandla uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Eigedomsgrense

Om det ikkje er avtalt noko anna, skal veggrunn avståast om lag 1 meter frå fyllingsfot, skjeringstopp eller grøftkant, eller minst 3 meter frå vegkanten. Dette er for å sikre at kjøparen har nødvendig areal til framtidig vedlikehaldsarbeid.

c) Leidningar

Kjøpar utfører og betaler for nødvendig omlegging av lovleg plasserte leidningar. Det gjeld likevel ikkje dersom løyvet til å leggje leidningane er gitt på spesielle vilkår. Omlegginga fører ikkje til nokon endringar når det gjeld ansvaret for leidningane.

d) Avkøyrslar og tilkomstforhold

Eventuelle endringar i avkøyrslar eller tilkomstforhold går fram av planteikningane eller er oppførte under punkt 3. Kjøpar har ikkje ansvar for å vedlikehalde avkøyrslar eller tilkomstvegar i framtida.

e) Registrering i det offentlege eigedomsregisteret – matrikkelen

Kjøpar sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 føresegn til matrikkellova). Registreringa blir fjerna frå matrikkelen når oppmålinga og matrikkelføringa er fullført.

f) Tiltreding av eigdommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eigedommane) når denne kontrakten er underskriven av begge partar.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglysast på eigedomen gnr. 52, bnr. 70 snr. 1-4 i Kinn kommune.
Kontrakten kan ikkje slettast utan samtykke frå kjøparen. Kjøpar er ansvarleg for kostnadene ved ei eventuell tinglysing

5. Underskrift

Denne kontrakten er underteikna i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Seljar:

.....
Stad/dato

.....
Jakob Endestad

.....
Bankkontonummer

.....
Fødselsnummer

.....
Ida Rosita Knapstad

.....
Bankkontonummer

.....
Fødselsnummer

.....
Oda Amalie Benjaminsen og Frank Thomas
Solheim

.....
Bankkontonummer

.....
Fødselsnummer

.....
Ørjan Rønnekleiv Endestad

.....
Bankkontonummer

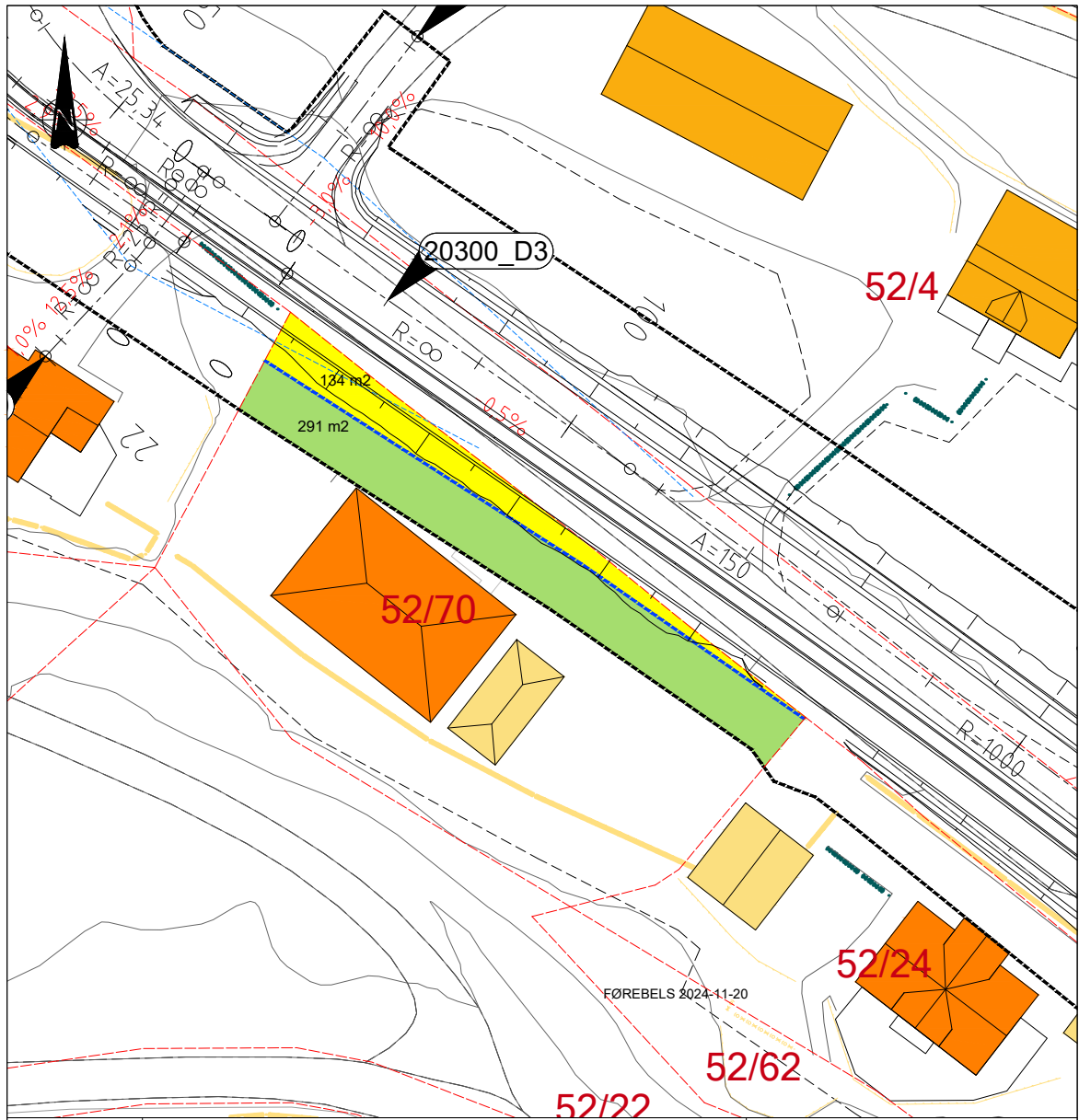
.....
Fødselsnummer












Kjøpar:


.....
Stad/dato

.....
For Vestland fylkeskommune


.....
821311632
Organisasjonsnummer




	Vestland fylkeskommune		Kjøpekontrakt	
	Kommune: Kinn		Ervervar: Vestland fylkeskommune	
Vegnr. Fv. 611		Teikn. Norconsult	Dato: 25.09.2025	
Gnr/Bnr/Fnr 52/70 xxx		Koordinatsystem: EUREF89 UTM 32		
		Målestokk (ved A4): 1:250		
 Midlertidig inngrep (291 m ²)  Avstått areal (134 m ²)  Klausulert areal (0 m ²)  Tilbakeført areal (0 m ²)	 Ny eigedomsgr.  Eks. eigedomsgr.  Reg.plan.gr.  Mur - betong  Mur - naturstein  Rekkverk			



Adresse Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288891
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300595072
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 70
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2016	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 121,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 120,27 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 416 kWh
---	--



Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD



Detaljering

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



Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 varmelementer 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: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 17: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

HOVLANDSVEGEN 28C

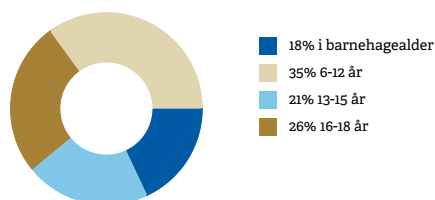
OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalvik indre Linje 101, 250	1 min 0 km
Florø lufthavn	23 min 145.7 km
Bergen Flesland	145.7 km

SKOLER

Eikefjord barne- og ungdomsskule (1-10 ...) 145 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Flora videregående skule	22 min 500 elever 24.7 km
Mo og Øyrane vgs.	29 min 350 elever, 29 klasser 32.7 km

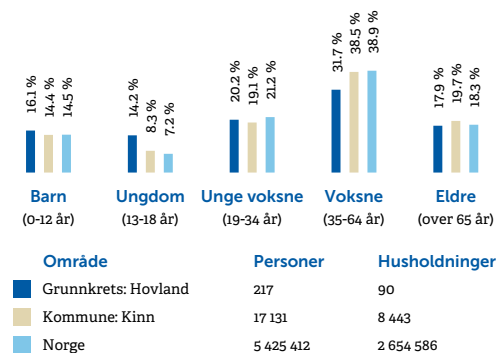
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Eikefjord barnehage (1-5 år)	3 min 57 barn 2.2 km
Brandsøy barnehage (1-5 år)	14 min 34 barn 17.6 km
Lunden barnehage (1-5 år)	16 min 54 barn 20.3 km

DAGLIGVARE

Spar Eikefjord	16 min Post i butikk, PostNord 1.5 km
-----------------------	--

SPORT

Eikefjord stadion	4 min Fotball, friidrett 0.3 km
Eikefjord skule	16 min Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.4 km
Treningscenter (Havhesten)	20 min
Spentst Florø	20 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 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.

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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, 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. UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiesticke og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.

Oppdatert 10.12.19

Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.





Forsikringsselskap: SCOR Europe SE, Newline Europe
Versicherung AG

Produkt: Boligselgerforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

 Hva dekker forsikringen? <ul style="list-style-type: none">✓ Selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt.✓ Beskytter deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken	 Hva dekker forsikringen ikke? <ul style="list-style-type: none">✗ Salg etter bustadoppføringslova✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet.✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål.✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
	 Er det noen begrensninger i dekningen? <ul style="list-style-type: none">! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000.! Feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen.! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000,-
 Hvor gjelder forsikringen? <ul style="list-style-type: none">✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.	

Trygghet for deg som boligkjøper



Med Boligkjøperforsikring fra HELP får du advokathjelp i inntil 5 år etter boligkjøpet.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



Vi tar saken for deg, hele veien, og uten økonomisk risiko

Med Boligkjøperforsikring PLUS får du en utvidet advokatforsikring

- Samme dekning som Boligkjøperforsikring.
- Samboerkontrakt, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske kontrakter

Hva koster det?

Andelsbolig/aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet/rekkehus	9 200 kr
Ene-/tomannsbolig, tomt	13 700 kr

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekkja kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**



”

Det viktigaste for meg er å forstå kva kunden treng, og finne løysingar som passar livet deira.

- Roger

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Roger** eller ein av dei andre rådgjevarane i Florø vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på ssf.no

SpareBank 
SOGN OG FJORDANE

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 AVTALERETTLIGE 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.

Hovlandsvegen 28C, 6940 EIKEFJORD

Gnr 52, bnr 70, snr 3, i Hovlandsvegen 28 med orgnr.: 928804976 i Kinn kommune.

Oppdragsnr. 1000260046 / Eline Knapstad

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)

Notater

Oppdragsnummer 1000260046
Sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler **1**

Eline Knapstad
Eiendomsmeklar MNEF

Telefon: 970 03 881
E-post: Eline.knapstad@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Kinn
Strandgata 45, 6905 FLORØ

EiendomsMegler1.no