

aktiv.





Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669
E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 12 500 000,-
Omkostn.:	Kr 313 850,-
Total ink omk.:	Kr 12 813 850,-
Selger:	Kirsten Thunold Ytredal
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1982 enebolig 1993 fritidsbolig
BRA-i/BRA Total	421/614 kvm Samlet areal for alle bygg
Tomtstr.:	43748 m²
Soverom:	4 (enebolig)
Antall rom:	6 (enebolig)
Gnr./bnr.	Gnr. 185, bnr. 3 Gnr. 185, bnr. 53
Oppdragsnr.:	1503250165

Velkommen!

Velkommen til Kallebergveien 16 – En sjelden perle på vakre Valen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere en unik eiendom med spektakulær beliggenhet og et enormt potensial. Eiendommen består av to matrikler (185/3 og 185/53) og inkluderer flere bygninger – blant annet et flott kai med naust og strandlinje, i tillegg til enebolig, hytte, våningshus og løe. Her får du fantastisk utsikt utover fjorden, nydelige solforhold hele dagen, i tillegg til fantastiske bademuligheter!

Deler av eiendommen består av en stor urørt tomt hvor ca. 19,7 dekar er avsatt til boligbebyggelse ihht. gjeldende KP.

Eiendom 185/3 er registrert som landbrukseiendom og det har tidligere vært gårdsdrift, men i dag benyttes eiendommen som bolig og til utleievirksomhet rettet mot turister.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen40

Egenerklæring64

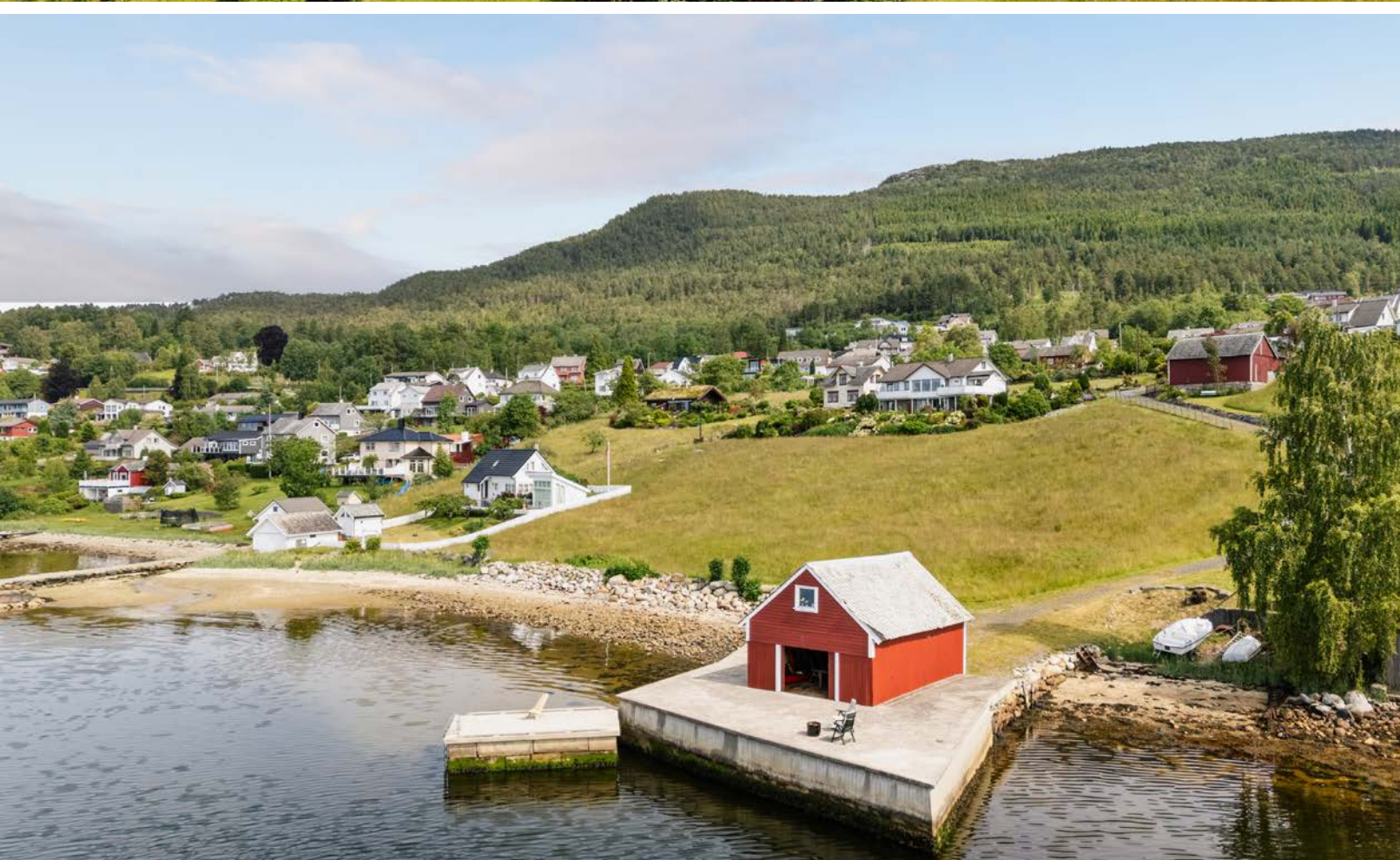
Nabolagsprofil..... 117

Forbrukerinformasjon 171

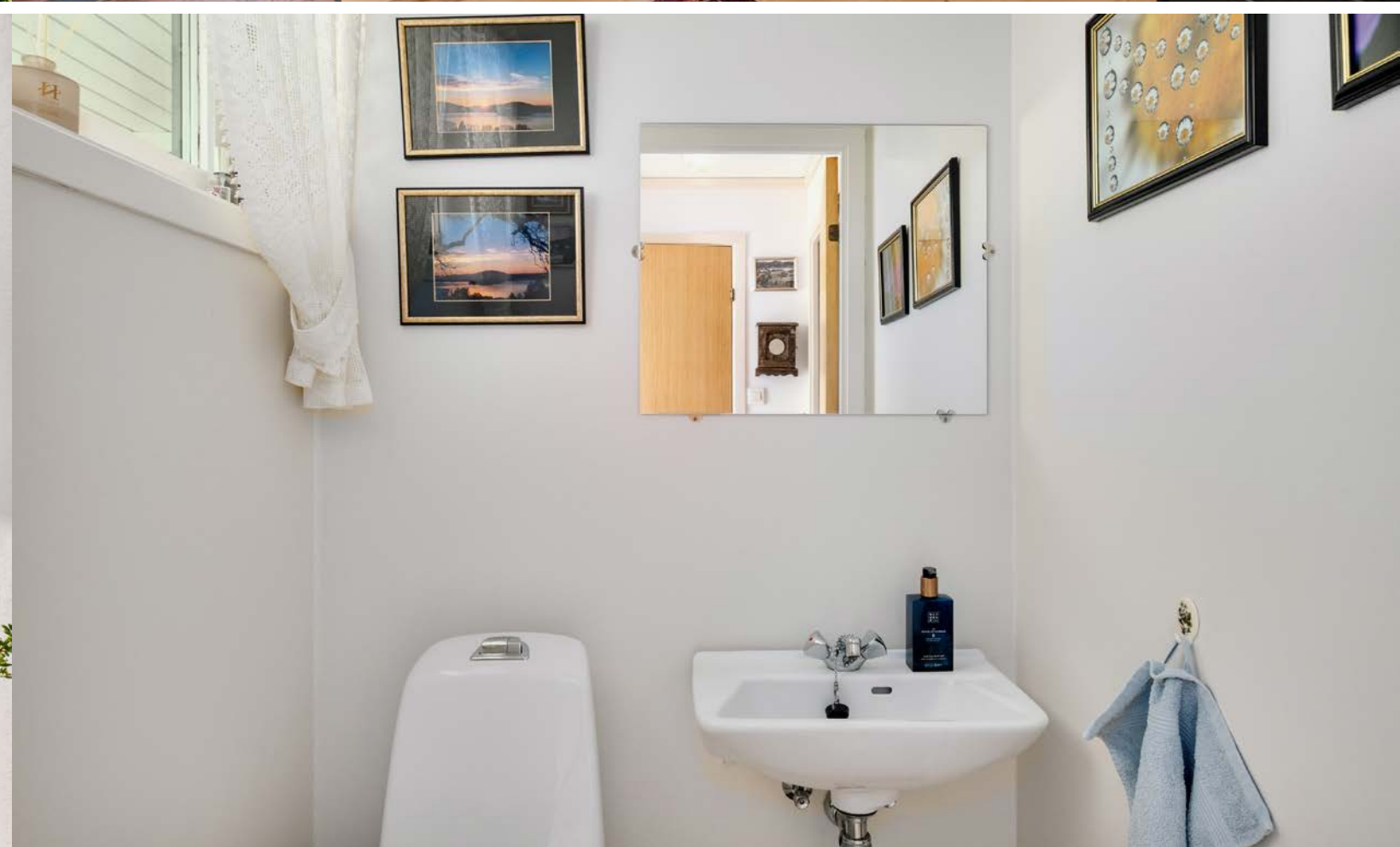
Budskjema 172



Aktiv Eiendomsmegler v/ Oliver Faraji
har gleden av å presentere
Kallebergvegen 16!











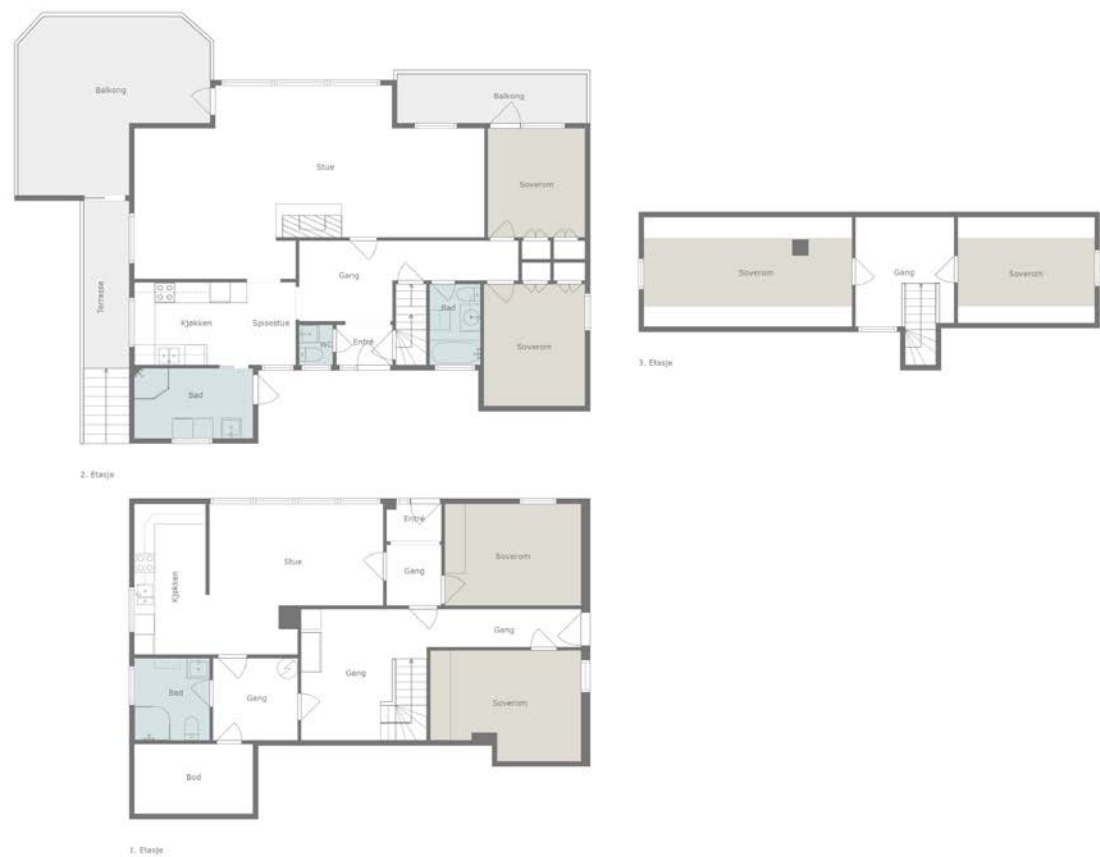






Planløsning - Enebolig

Alle plan



Plantegningen Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

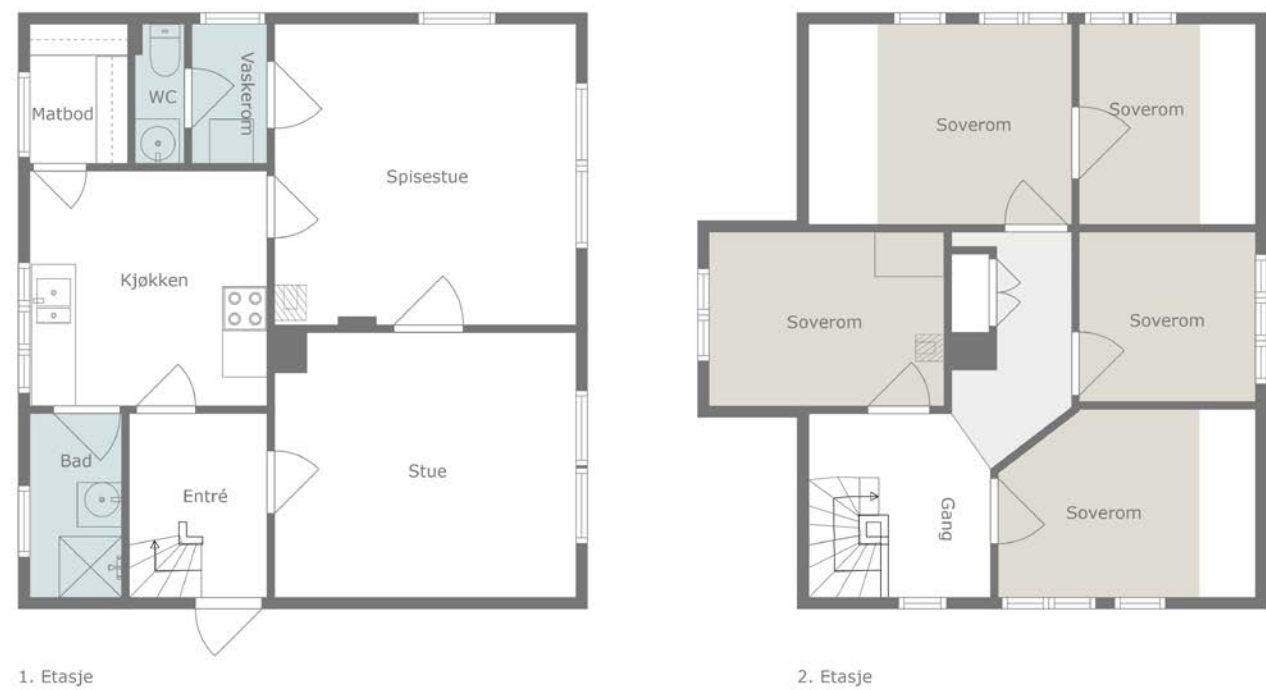
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Planløsning - Våningshus

Alle plan



Plantegningen Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Planløsning Hytte

Alle plan



Plantegningen Er En Ikke Målibar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



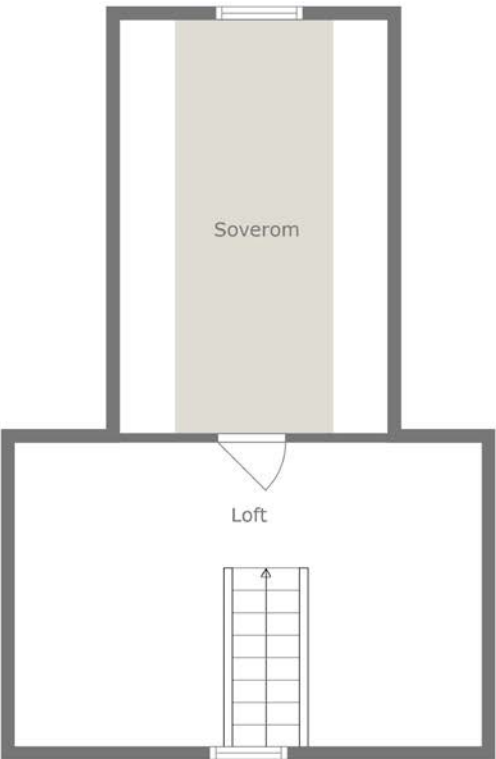


Planløsning Naust

Alle plan



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 421 m²

BRA - e: 193 m²

BRA totalt: 614 m²

TBA: 39 m²

Enebolig (185/3)

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 35 m² Underetasje utleie: Entré, gang 1, soverom , stue/kjøkken, gang 2, bad, bod.

Underetasje: Soverom , hall m/trapp.1. etasje

BRA-i: 110 m² Vindfang , trapperom , toalettrom, gang, kjøkken, vaskerom, stue, trapperom 2, bad , soverom 1, soverom 2.

2. etasje

BRA-i: 27 m² Loftsetasje: loftstue , soverom 1, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 27 m² 1. etasje

BRA-i: 56 m²

2. etasje

BRA-i: 41 m² Loft.

Løe

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Verksted , garasje

2. etasje

BRA-e: 45 m² Løe.

3. etasje

BRA-e: 28 m² Loft.

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Naust.

2. etasje

BRA-e: 18 m² Uinnredet loft, loftstue.

Hytte (185/53)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré , toalettrom, bad, bod, badstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken.

Ikke målbare arealer

Enebolig (185/3):

Boligens GUA er 56 m².

Boligens ALH er 29 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar Enebolig (185/3):

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Boligen er vanskelig å måle opp: Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på

det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,42 meter i gang.

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,38 meter i stue.

- Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på 2,05 meter i møne i soverom.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.

- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på altan på ca 4 m².

- Leilighet/hybel i undetasje utgjør ca 64 m² av arealet, og inneholder entre, soverom, stue kjøkken, gang, bad og bod.

- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Kommentar våningshus:

Arealene er omtrentlig oppmålt med lasermåler. Det er ikke oppgitt romfordeling da bygningen anses som et riveobjekt.

Kommentar Løe:

- Arealene er oppmålt med lasermåler.

- Underetasje har ikke omsluttende yttervegger og har heller ikke tilstrekkelig takhøyde for å være måleverdig areal. Arealet er på 38 m².

Kommentar Naust:

- Arealene er oppmålt med lasermåler.

Kommentarer Fritidsbolig (185/53):

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 1. Etasje har mønt himling med takhøyde på 3,81 meter i møne i stue.

- Hems har høyde på 1,76 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

- Det er en hems uten måleverdig areal, men gulvareal er på ca 25 m². (Mønehøyde på 1,76 meter).

- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43748 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendom 185/3:

Stor tomt med skrånende terreng. Det er plass til

flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten består av hager, dyrket mark og naturtomt. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, frukttrær, og hage med plen.

Oversikt over markslag (tallene er avrundet):
Fulldyrka jord: 5,2 dekar
Innmarksbeite: 30 dekar
Produktiv skog: 0,2 dekar
Annet markslag: 0,6 dekar
Bebygd, samf., vann, bre: 3,4 dekar
Sum: 39,4 dekar

Eiendom 185/53:
Tomtestørrelse ca. 4200 m².
Tomten har et skrånende terreng. Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet med strandlinje på Valen. Vendt mot sør-vest med vidstrakt utsikt utover sjøen. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og offentlige bygg. Det er gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, som dagligvarebutikk, skole og barnehage. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område.

Området har flotte muligheter for både fiske, bading og båtliv. Det er også flotte turområder i fjellene rundt som Litla Horjo, Handelandshorjo, Valedalsdammen og Nordfjell.

Kort kjøretur til Husnes hvor du finner bl.a Handlesenter med et utvidet butikk - og

servicetilbud, samt Helsesenter.

Til Rosendal hvor du finner bl.a Baroniet og den populære fjellturen Melderskin bruker man ca. 35 min med bil. Til Bergen bruker man ca. 3 timer med bil via ferje over til Gjermundshamn. Til Haugesund bruker man ca. 2 timer og 40 minutter med bil via ferge.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Andreas Handegard

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendom: 185/3:
Enebolig:
Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/ underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen. I tillegg er det oppført en frittstående løe, en frittstående våningshus, en frittstående fritidsbolig og et frittstående naust.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Innredning på kjøkken i hybelleilighet skiftet i 2020.

- Nytt gulv i kjøkken/stue i hybelleilighet i 2020.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2015.
- Utskiftning av deler av pipe i 2013.
- Skiftet alle vannklosett i 2013.
- Bad i hybelleilighet med enkelte oppgraderinger i 2013.
- Nytt dusjkabinett, vaskekum, malte vegger og nytt gulvbelegg på vaskerom ca. 2013.
- Utskiftning av deler av grunnmur i 2012-2013 grunnet dårlige murblokker.
- Stedvis utskifting av noen vinduer i ca år 2000.
- Terrasse/veranda utvidet i 2000, med nye søyler.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Våningshus:

Våningshus med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke.

Løe:

Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.

Naust:

Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning og stålplater. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Loftstue med innredet overflater. Det er

innlagt strøm i bygget.

Eiendom: 185/53:

Eiendommen er bebygget med en bolig med utleieformål innredet over ett plan, med hems over deler av 1. etasje. Boligen er oppført med ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med torv. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Jevnlig vedlikehold av utvendige fasader.
- Utskifting av tre vinduer i stue i 2020.
- Nytt toalett i ca. 2014
- Satt inn dusjkabinett i ca. 2000.
- Satt inn oppvaskmaskin i ca 2000.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse Vaskerom: De malte veggene med våtromsmaling, og byttet belegg på gulvet. Byttet vask og dusjkabinett. Liten WC: Rørlegger byttet også toalett her. Bad Kjeller: Toalett ble byttet + dusjkabinett(Før 2010). Gulvbelegg ble byttet. Arbeid utført av: Frodes Fargehandel / Skarveland VVS Sandvoll. Etter 2010.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja

Beskrivelse: Vi henviser til tilstandsrapport inkludert egenærlæring der vi har forklart at deler av grunnmuren i sokkelboligen ble skiftet, pga defekte lecablokker fra Ølen betong som var feil. Dette ble gjort etter 2010. Dette ble utført av firma. Hauge forskaling.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Pipa ble renoverert pga dårlig puss, og pipe stein ble byttet til under tak. Overgangen mellom pipe og takkonstruksjon ble inspisert, hvor det ikke ble gjort funn av lekkasjer.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vi har gjort noen observasjoner som vi trur er naturlig alderdom sprekker.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Dette er et småbruk, hvor det er naturlig at det finnes rotter og mus når vi hadde husdyr med kraftfor. Vi observerte veldig lite rotter den tiden i låven. Vi har aldri observert rotter i nærheten av huset eller i huset. I 2022 observerte vi for første gang mus i det ene kjøkkenskapet. Det var en periode min mor var lenge bortreist på vinteren. Fant aldri noe spor (muselort) etter den ene musen. Samme tidspunktet opplevde vi også mus på loftet, på den ene siden av loftet. Musene ble fjernet med musefelle og det ble også lagt ut åtestasjon ute etter dette.

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 faglært
Beskrivelse: Min mann var elektriker Gruppe L, hvor også Inter Elektro har utbedret og fornyet noe.
Arbeid utført av: Inter Elektro

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det har vært kontroll, men husker ikke årstallet. (Dette m eventuelt sjekkes).

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det ble bygget en ny terrasse mot låven ca 2002.
Arbeid utført av: Øvsthus og Våge (Husker ikke firmanavnet).

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er en registrert hybelleilighet, med egen inngang, gang, 1 soverom, stue / Kjøkken, bad, forgang, bod.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ja, huset ble bygd med hybelleilighet i 1982. Det er også ekstra gips i tak for brann/lydisolering

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det ble søkt og godkjent som nevnt over en ny terrasse mot låven ca 2002.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Byggesøknad med nabovarsel ble godkjent.

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 er en pågående ny kommunedelsplan i Kvinnherad Kommune hvor Valen er inkludert. Vi henviser til våre innspill som er sendt til Aktiv Eiendom.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Vi henviser til tilstandsrapporten hvor det ble påpekt at det foreligger noen mangler på ferdigattest av hytten.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse: Henviser til tilstandsrapport , som ble gjort i oktober 2024. Vi sender inn egen egenerklæring på hytten, inkludert tilstandsrapport.

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: Hytten ved sjøen har gangrett gjennom tunet og ned langs bekken. Det er ingen parkering eller veirett med bil. Naboen over låven har gangrett ned til deres sjøtomt. Vi har gjensidig gangrett opp til skogen gjennom deres tomt. En annen familie (Utåker) har også gangrett til sjøtomt, hvor vi også har gangrett opp til skogen. (Denne tomten er solgt, hvor vi fremdeles har veirett nå til skogen).

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Kallebergveien 16! En fantastisk og sjelden eiendom på vakre Valen. Eiendommen består av 2 matrikler (185/3 og 185/53) og har flere byggninger, i tillegg til et flott kai, eldre romslig naust og strand. Nydelig utsikt utover fjorden og fantastiske solforhold! Eiendom 185/3 er registrert som landbrukseiendom i landbruksregisteret. Det har tidligere vært gårdsdrift på eiendommen, men i dag benyttes eiendommen til bolig, samt til utleie for turister.

På eiendom 185/3 er det følgende bygningsmasser: Enebolig med utleiedel på ca. 236 m², våningshus på ca. 97 m², løe på ca. 103 m² og naust på ca. 63 m². Eiendommen omkranses av store, pent opparbeidede hager med variert og gjennomtenkt beplantning som gir både farge og liv gjennom sesongene. Et idyllisk og velstelt uteområde som gir rom for både rekreasjon og sosiale sammenkomster. Bilen parkeres enkelt på eiendommen hvor du har intern vei mellom flere av

byggene. Deler av eiendommen består av en stor urørt tomt hvor ca. 19,7 dekar er avsatt til boligbebyggelse ihht. gjeldende kommuneplan. Se punkt om regulerings - og arealplaner for mer informasjon. Her er mulighetene mange!

Eneboligen går over 3 plan og inneholder: Underetasje utleie: Entré, gang 1, soverom, stue/ kjøkken, gang 2, bad, bod Underetasje (hoveddel): Soverom, hall m/trapp. 1. Etasje: Vindfang, trapperom, toalettrom, gang, kjøkken, vaskerom, stue, trapperom 2, bad, soverom 1, soverom 2. Loftsetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2.

Eneboligen har to flotte terrasser på til sammen ca. 39 m². Den største terrassen omslutter deler av huset og gir rikelig med plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Her kan du nyte varme sommerdager og den nydelige utsikten i fred og ro – et perfekt sted for både soling, måltider ute og hyggelige stunder.

Utleiedelen i underetasjen har separat inngang fra nedsiden av huset, noe som gir gode muligheter for stabile leieinntekter eller bolig for generasjoner.

Like ved eneboligen ligger et eldre våningshus med original innredning, fullt av sjarm og historisk karakter. Huset bærer preg av tiden som har gått, og fremstår som et spennende prosjekt for den som ønsker å sette sitt preg på et bygg med sjel.

I enden av veien ligger en flott og innholdsrik fritidsbolig med solrike uteareal som strekker seg rundt deler av bygget. Flott og grønn hage. Hytten har en praktisk planløsning med åpen stue/ kjøkken-løsning og flere soverom.

Løen byr på god lagringsplass og egner seg godt for oppbevaring av hageutstyr, fritidsredskaper eller annet nødvendig utstyr.

Nede ved sjøkanten ligger et flott naust, delvis omkranset av støpt kai som gir både god beskyttelse og praktisk bruk. Naustet har store, doble dører som åpnes rett ut mot sjøen, noe som gir enkel tilgang for nødvendig utstyr. Inne er det rikelig med oppbevaringsplass – ideelt for lagring av maritimt utstyr, redskaper og fritidsartikler. Fra bryggen som strekker seg ut fra kaien, er det montert en badestige som sørger for enkel tilkomst til og fra sjøen – perfekt for et forfriskende sjøbad på varme sommerdager.

Den virkelige perlen på eiendommen er den flotte stranden – et idyllisk sted hvor varme sommerdager virkelig kan nytes i fullkommen ro og skjønnhet. Et naturlig samlingspunkt som inviterer til avslapning og bading.

På eiendom 185/53 er det oppført en fritidsbolig på ca. 88 m². Eiendommen er brukt til utleie. Flott hage med trivelige uteplasser og gode solforhold. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt dokumentasjon på at denne eiendommen er byggemeldt.

Standard
Eiendom 185/3:
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men standarden er utdatert på deler av boligen i forhold til dagens krav. Utskiftninger og oppgraderinger bør vurderes. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendom 185/53:
Boligen er jevnlig vedlikeholdt med en normal standard. Likevel tilsier alder og tilstand at det etter hvert må påregnes utskifting av enkelte bygningsdeler. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommene er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Eiendom 185/3:
Forhold som har fått TG2:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/ slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Kommentar: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.
1. ETASJE > VASKEROM: Vurdering av avvik: Det er avvik: TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/ manglende i våtsone (gjelder plater på vegger som basert på visuelle observasjoner vurderes som ikke egnet til bruk i våtsone). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er takrenne og nedløp av plast.
Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp. Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.
Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking. Merk: Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Den utvendige fasaden fremstår stedvis med slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold med maling og stedvis utskifting av råteskader på et begrenset antall bord. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Vinduer og ytterdører:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er punkterte glassruter på kjellerdør og to verandadører, samt vindu i stue og på soverom. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover. Terrassedører har stor slitasje og behov for utskifting. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser

til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene. Konsekvens/tiltak: Tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene. Konsekvens/tiltak: Tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er svelling/fuktskader på nedre del av veggplater. Konsekvens/tiltak: Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft. Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i

dørbladet. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsonen regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredning har fuktsvelling/skader, gjelder speil. Dette bør repareres/skiftes. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet. Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning. Konsekvens/

tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før

den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere. Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Selger opplyser at det er blitt montert en vannstopper og at det er lagt opp musebånd, etter tilstandsvurdering.

Tomteforhold > Drenering:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden på deler av dreneringen er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik: Det er avvik: TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder plater på vegger som basert på visuelle observasjoner vurderes som ikke egnet til bruk i våtsone). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjennning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på

veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Det er avvik: TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder plater på vegger som basert på visuelle observasjoner vurderes som ikke egnet til bruk i våtsone). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjennning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Eiendom 185/3:
Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå

lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen. Levegg har råteskader i bordkledningen, med behov for utskiftninger.
Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i

forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen. Levegg har råteskader i bordkledningen, med behov for utskiftninger.
Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Vinduer og ytterdører:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser

til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon. Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og evt. utbedes om flisen løsner helt. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Avvik som gir TG2: Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er avvik: TG3: Rommet har ingen ventilerings, og tilstandsgrad settes på

bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter for flere biler på tomten.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78234106

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at 185/3 er registrert som landbrukseiendom i landbruksregisteret. Dette betyr i utgangspunktet at gnr/bnr 185/3 og 185/53 ikke kan selges hver for seg, fordi de regnes som en driftsenhet etter §12 i jordlova.

Energi

Oppvarming

Eiendom 185/3: Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk). Pipe med ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Eiendom: 185/53: Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk). Pipe med ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 450

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

For eiendom 185/3 estimert kr. 18.450,-. Estimert for kommunale avgifter for eiendom 185/53 har ikke latt seg fremskaffe. Kjøper må påregne å betale kommune avgifter for 185/53.

Formuesverdi primær

Kr 786 120

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 643 934

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet skatteetaten. Det er mottatt formuesverdier for 3 av bygningene.

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 786 120

Som sekundærbolig: kr 3 144 479

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 159 094

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 340 361

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 185, bruksnummer 3 i Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 185, bruksnummer 53 i Kvinnherad kommune.

Offentligrettslig pålegg
Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

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

4617/185/3:
06.12.1934 - Dokumentnr: 900834 - Utskifting

14.03.1953 - Dokumentnr: 643 - Rett til utskilt tomt
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: KOMMUNE-NR 1224 GNR 185
BNR 53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1953 - Dokumentnr: 643 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 15 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1958 - Dokumentnr: 3276 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:66

19.07.1989 - Dokumentnr: 7452 - Best. om vann/kloakkledn.

11.04.1904 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:185 Bnr:2

14.03.1953 - Dokumentnr: 645 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4617 Gnr:185 Bnr:53

09.12.1958 - Dokumentnr: 3276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4617 Gnr:185 Bnr:66

14.04.1980 - Dokumentnr: 3035 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4617 Gnr:185 Bnr:129

21.09.2007 - Dokumentnr: 754140 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 996542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1224 Gnr:185 Bnr:3

02.05.1980 - Dokumentnr: 3634 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:129

02.05.1980 - Dokumentnr: 3635 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:7

De tinglyste rettighetene og servituttene vil være tilgjengelig hos megler. Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med disse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bygn. messig gardshus (gnr 185 bnr 3), datert 05.10.1984. Det er mottatt godkjente tegninger for enebolig med utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning av hovedetasjen er speilvendt sammenlignet med bygningstegningene. I underetasjen gjøres det oppmerksom på at soverom tilhørende hoveddel ikke er godkjent for varig opphold og er betegnet som "bod". Det gjøres oppmerksom på at antall rom (soverom, rom, bad) som er opplyst er hentet fra godkjente bygningstegninger av eneboligen.

Det er mottatt stemplede tegninger av hytten som er

i samsvar med dagens bruk, foruten om at deler badstu og bad er etablert i rom betegnet som "bod". Utover dette foreligger det ikke ferdigattest for oppføring av hytten.

Det er ikke mottatt byggetegninger for naust, våningshus, løe og loft i enebolig. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på naust, kai, brygge, hytte og løe, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendom 185/3:
Offentlig vann: Ja.
Offentlig vei: Ja.
Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulering for eiendom 185/3:

Kommuneplaner:
Plannavn: Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
PlanID: 20140002

Delareal: 7 202 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
Områdenavn: L544

Delareal: 19 706 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.
Områdenavn: B129
Dette arealet er innmarksbeite. Kommunen opplyser at ettersom innmarksbeite er avsatt til boligformål er det ikke behov for dispensasjon for å bygge bolig. Det er heller ikke nødvendig med tillatelse til deling etter jordlova, men at slikt området er, er vurderingen at det trolig vil bli stilt krav om reguleringsplan for utbygging.

Delareal: 517 m²

Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende
Områdenavn: Naust

Delareal 92 m²
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn: V

Delareal: 439 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Framtidig
Områdenavn: L

Delareal 35 m²
Bestemmelse, områdenavn: #A
KPBestemmelseHjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal 9 223 m²
Bestemmelse, områdenavn: #B
KPBestemmelse, hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal: 2 m²
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: BFR151

Delareal: 11 540 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende
Områdenavn: L516

Delareal 916 m²

KPHensynsonenavn: H370_22
KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel
Plannavn: 20190007
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner:
Plannavn: Nedre Valen sentrum - Del av Gnr 185 og 186.
PlanID: 19780004
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Delareal: 433 m²
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 381 m²
Formål Kjørevei

Delareal: 545 m²
Formål Fritidsbebyggelse

Delareal: 7 863 m²
Formål: Jord- og skogbruk

Plannavn: Reguleringsplan for Eikeland, Ytre Valen, 186/102 m.fl.
PlanID: 19760001
Plantype: Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelse: 26.04.2001
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal: 25 m²
Formål: Friluftsområde

Plannavn: Reguleringsplan for Eplehagen, Valen, del

av gnr. 185 bnr. 4 og gnr 186 bnr 1
PlanID: 19980004
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.04.1998

Delareal: 6 m²
Formål: Felles lekeareal

Delareal: 4 m²
Formål: Boliger

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Pr. dagsdato er hytten utleid med avtale om 3 mnd oppsigelse.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sefrakminne:
Id: 1224 32 32
Objektsnavn: Naust, Fredheim, Valen
Tidfesting: 1900-1924

Sefrakminne:
Id: 1224 32 29
Objektnavn: Feriehus, Fredheim, Valen
Nåværende funksjon: Utleigd til hytte for turistar

Tilbygg/ombygging: Tilbygd på nordsida og arkene bygd til
Tidfesting: 1900-1924
Tidfesting

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
312 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

313 850 (Omkostninger totalt)
329 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
332 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 813 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 829 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 832 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes på eneboligen og fritidsboligen. Ved tegning av boligkjøperforsikring på begge objektene må det bestilles og betales én polise pr. objekt. Omkostningene over viser pris for tegning av 1 stk polise.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 313 850

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes på eneboligen og fritidsboligen. Ved tegning av boligkjøperforsikring på begge objektene må det bestilles og betales én polise pr. objekt.

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
3 190 Interiørveiledning/styling
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 213 070

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedspakke og utlegg for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Ansvarlig megler bistås av
Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Oppdragstaker
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato
27.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250165

Selger 1 navn

Kirsten Thunold Ytredal

Gateadresse

Kallebergvegen 16

Poststed

VALEN

Postnr

5451

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

43

Antall måneder

00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

78234106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KTY

1

Document reference: 1503250165

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vaskerom: De malte veggene med våtromsmaling, og byttet belegg på gulvet. Byttet vask og dusjkabinett. Liten WC: Rørlegger byttet også toalett her. Bad Kjeller: Toalett ble byttet + dusjkabinett(Før 2010). Gulvbelegg ble byttet.

Arbeid utført av

Frodes Fargehandel / Skarveland VVS Sandvoll. Etter 2010.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi henviser til tilstandsrapport inkludert egenærlæring der vi har forklart at deler av grunnmuren i sokkelboligen ble skiftet, pga defekte lecablokker fra Ølen betong som var feil. Dette ble gjort etter 2010. Dette ble ble utført av firma Hauge forskaling.

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

Beskrivelse

Pipa ble renovert pga dårlig puss, og pipe stein ble byttet til under tak. Overgangen mellom pipe og takkonstruksjon ble inspisert, hvor det ikke ble gjort funn av lekkasjer.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi har gjort noen observasjoner som vi trur er naturlig alderdom sprekker.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Dette er et småbruk, hvor det er naturlig at det finnes rotter og mus når vi hadde husdyr med kraftfor. Vi observerte veldig lite rotter den tiden i låven. Vi har aldri observert rotter i nærheten av huset eller i huset. I 2022 observerte vi for første gang mus i det ene kjøkkenskapet. Det var en periode min mor var lenge bortreist på vinteren. Fant aldri noe spor (muselort) etter den ene musen. Samme tidspunktet opplevde vi også mus på loftet, på den ene siden av loftet. Musene ble fjernet med musefelle og det ble også lagt ut åtestasjon ute etter dette.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Min mann var elektriker Gruppe L, hvor også Inter Elektro har utbedret og fornyet noe.

Arbeid utført av

Inter Elektro

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

Det har vært kontroll, men husker ikke årstallet. (Dette m eventuelt sjekkes).

Initialer selger: KTY

2

65

Document reference: 1503250165

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, tømrerarbeid 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Det ble bygget en ny terrasse mot låven ca 2002.

Øvsthus og Våge (Husker ikke firmanavnet)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er en registrert hybelleilighet, med egen inngang, gang, 1 soverom, stue / Kjøkken, bad, forgang, bod.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, huset ble bygd med hybelleilighet i 1982. Det er også ekstra gips i tak for brann/lydisolering.

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble søkt og godkjent som nevnt over en ny terrasse mot låven ca 2002.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Byggesøknad med nabovarsel ble godkjent.

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 er en pågående ny kommunedsplan i Kvinnherad Kommune hvor Valen er inkludert. Vi henviser til våre innspill som er sendt til Aktiv Eiendom.

20

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi henviser til tilstandsrapporten hvor det ble påpekt at det foreligger noen mangler på ferdigattest av hytten.

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

Henviser til tilstandsrapport , som ble gjort i oktober 2024. Vi sender inn egen egenerklæring på hytten, inkludert tilstandsrapport.

Filer

REV Tilstandsrapport_22210-1127_2.pdf

Document reference: 1503250165

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

Hytten ved sjøen har gangrett gjennom tunet og ned langs bekken. Det er ingen parkering eller veirett med bil. Naboen over låven har gangrett ned til deres sjøtomt. Vi har gjensidig gangrett opp til skogen gjennom deres tomt. En annen familie (Utåker) har også gangrett til sjøtomt, hvor vi også har gangrett opp til skogen. (Denne tomten er solgt, hvor vi fremdeles har veirett nå til skogen).

Document reference: 1503250165

Tilleggskommentar

Vi ønsker antagelig en boligselgerforsikring, men mangler mer informasjon. 8% ligger mulig i øvrte sjiktet, og gjelder dette hele eiendommen.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Th. Ytredal	42eef69d7683df712e25675fa3c57f980f8efbf2	21.05.2025 19:57:47 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Tilstandsrapport

Enebolig
Kallebergvegen 16, 5451 VALEN
KVINNHERRAD kommune
gnr. 185, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 526 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 15.09.2024 Rapportdato: 10.10.2024 Oppdragsnr.: 22210-1127 Referansenummer: OQ1649

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggtknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet med strandlinje på Valen. Vendt mot sør-vest med vidstrakt utsikt utover sjøen. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og offentlige bygg. Det er gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, som dagligvarebutikk, skole og barnehage. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område.

TOMT:

Stor tomt med skrånende terreng. Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten består av hager, dyrket mark og naturtomt. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, frukttrær, og hage med plen.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig, innredet over tre plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen. I tillegg er det oppført en frittstående løe, en frittstående våningshus, en frittstående fritidsbolig og et frittstående naust

OPPVARMING:

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Innredning på kjøkken i hybelleilighet skiftet i 2020.
- Nytt gulv i kjøkken/stue i hybelleilighet i 2020.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2015.
- Utskiftning av deler av pipe i 2013.
- Skiftet alle vannklosett i 2013.
- Bad i hybelleilighet med enkelte oppgraderinger i 2013.
- Nytt dusjkabinett, vaskekum, malte vegger og nytt gulvbelegg på vaskerom ca. 2013.
- Utskiftning av deler av grunnmur i 2012-2013 grunnet dårlige murblokker.
- Stedvis utskifting av noen vinduer i ca år 2000.
- Terrasse/veranda utvidet i 2000, med nye søyler.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HELHETSVURDERING:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men standarden er utdatert på deler av boligen i forhold til dagens krav. Utskiftninger og oppgraderinger bør vurderes.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

ØVRIGE FORHOLD:

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

LEVETID:

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

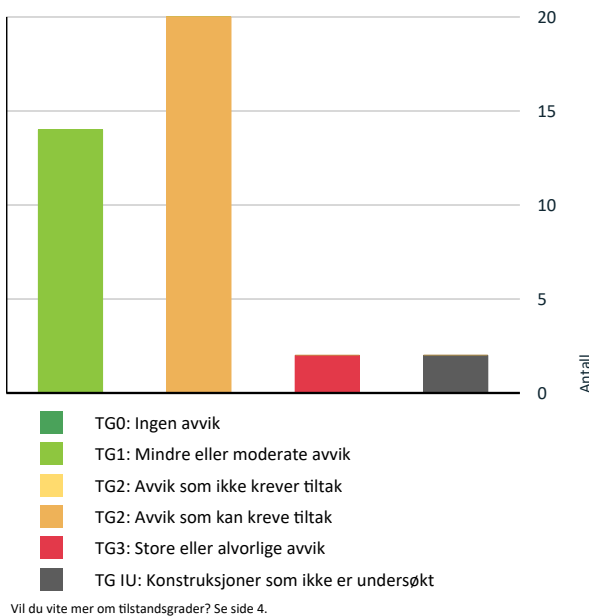
[Gå til side](#)

Enebolig

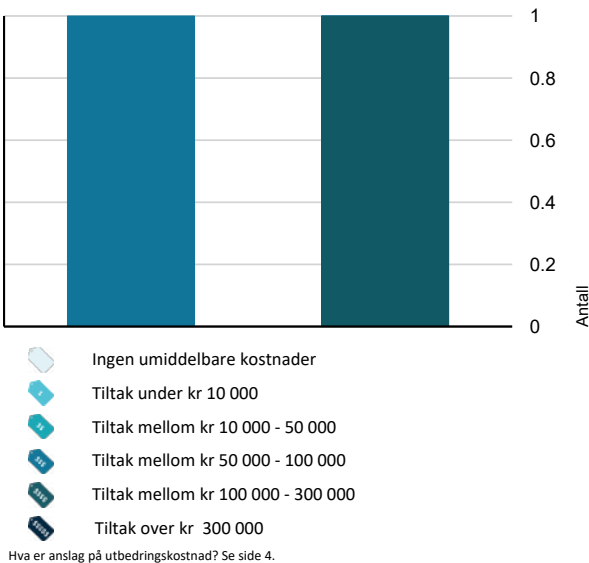
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyer av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje utoleie > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og ytterdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje utleie > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekkt med betongtakstein.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra stige og bakkenivå. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket, men det er heller ikke behov for det, basert på takkonstruksjon, takvinkel og materiale i taktekkingen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår stedvis med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold med maling og stedvis utskifting av råteskader på et begrenset antall bord.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Merk:
Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er punkterte glassruter på kjellerdør og to verandadører, samt vindu i stue og på soverom.

Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Terrassedører har stor slitasje og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser terrassedør med behov for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

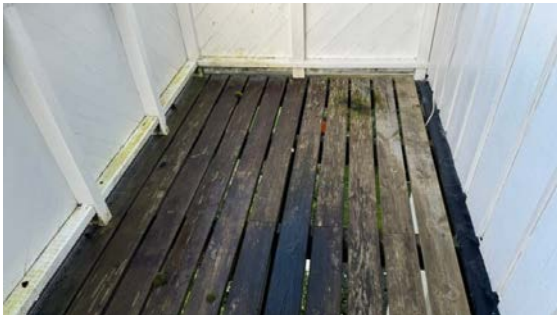
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik, vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjønning på terrassebord og rekkverk, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser terrassebord og rekkverk med behov for vedlikehold og stedvis utskiftninger.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Overflater utleie

Tilstandsrapport

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue i første etasje.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Merk:
Eier opplyser om at den utvendige skorsteinen er skiftet ut gjennom yttertak.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom mot terreng som er delvis innredet med påforet vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:
Det er benyttet eksisterende inspeksjonsluke for fuksøk i nedre del av vegg i/på soverom i underetasje. Følgende resultater ble registrert:

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 18,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmålinger som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv og vegger mot terreng av organiske materialer som trevirke, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å overvåke utviklingen over tid og eventuelt foreta nødvendige utskiftinger. Årsakene til fuktproblematikken er ofte sammensatte, og den eksakte årsaken er ikke kjent. Derfor bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".



Bilde viser måling med pigg i inspeksjonsluke i rom mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper



Tilstandsrapport

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

VÅTROM

UNDERETASJE Utleie > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er modernisert/overflatefornyet med blant annet gulvbelegg i 2013.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling/fuktskader på nedre del av veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsonen regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har fuktsvelling/skader, gjelder speil. Dette bør repareres/skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Ventilasjon



Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:
Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

UNDERETASJE Utleie > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegger mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da tilstøtende vegger mot våtsone er yttervegg og innevendig murvegg, og hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv, malt vannfast spon på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, opplegg for vaskemaskin, og vegghengt servant.

Alder:
Rommet er fornyet i 2013 med nytt gulvbelegg og sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

TG3: Membran (fuksikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder plater på vegger som basert på visuelle observasjoner vurderes som ikke egnet til bruk i våtsone). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i himling, uten tilluftspalte i dørstokk.

Kommentar:
Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegger mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da tilstøtende vegger mot våtsone er yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning, og hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

UNDERETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat og kitchenboards mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

UNDERETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av belegg på gulv, malte vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg/vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig rørøpplagg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre rørøpplagg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på Vaskerom.
Størrelse: Ca 300 liter.
Årstall/alder: ukjent, men eldre..

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vannnett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Merk:
Under utskiftning av deler av grunnmur, ble det konstatert at dreneringen hadde en god tilstand, og at det ikke var nødvendig med tiltak. Grunnmuren har i følge eier i mange år vært helt synlig, hvor det aldri har vært noe fuktskader.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden på deler av dreneringen er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Merk:
I forbindelse med skade på grunnmur / lecablokker, ble deler av grunnmuren utskiftet i 2012/2013.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

Krav til rekkverk/sikring:
Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er òg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

Kommentar:
Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse Benyttes som tilleggsbygg til bolig	
Byggeår 1904	Kommentar Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver
Standard Våningshus med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke.	
Vedlikehold Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Det bør likevel nevnes at bygningen fremstår med store avvik og skader som vil være kostbart å rette.	

Løe



Anvendelse Benyttes som tilleggsbygg til bolig	
Byggeår 1904	Kommentar Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver
Standard Løe med enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.	
Vedlikehold Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.	

Naust



Anvendelse Benyttes som tilleggsbygg til bolig	
Byggeår 1904	Kommentar Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver
Standard Naust med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning og stålplater. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Loftstue med innredet overflater. Det er innlagt strøm i bygget.	
Vedlikehold Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

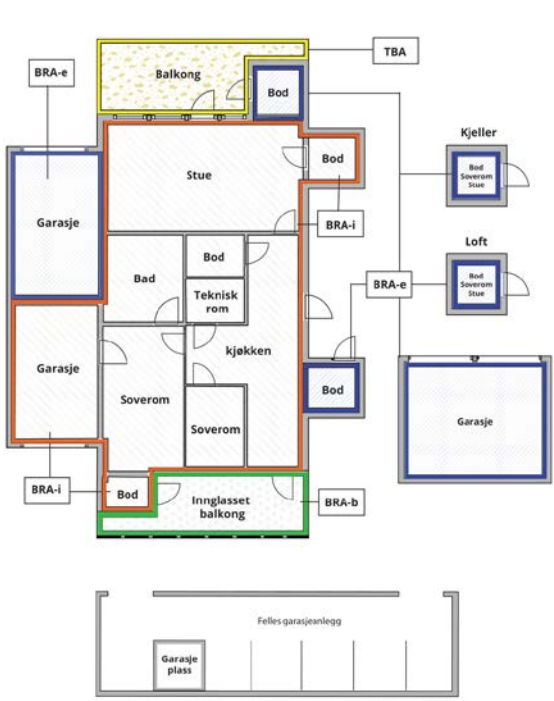
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje utleie	64			64			64
Underetasje	35			35			35
1. Etasje	110			110	39		110
Loftsetasje	27			27		29	56
SUM	236				39	29	265
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje utleie	Entré , Gang 1, Soverom , Stue/kjøkken , Gang 2, Bad , Bod		
Underetasje	Soverom , Hall m/trapp		
1. Etasje	Vindfang , Trapperom , Toalettrom , Gang , Kjøkken , Vaskerom , Stue , Trapperom 2, Bad , Soverom 1, Soverom 2		
Loftsetasje	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2		



Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

- Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,42 meter i gang.
 - 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,38 meter i stue.
 - Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på 2,05 meter i møne i soverom.

- Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
 - Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
 - Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
 - Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på altan på ca 4 m².
 - Leilighet/hybel i undetasje utgjør ca 64 m² av arealet, og inneholder entre, soverom, stue kjøkken, gang, bad og bod.
 - Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

- Følgende avvik ble observert:
- Loft har verken tilfredstillende dagslysflate, takhøyde eller rømningsvei for rom med varig opphold.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Våningshus

Ny arealstandard



	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		27		27	
1. Etasje	56			56	
Loft	41			41	
SUM	97	27			
SUM BRA	124				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er omtrentlig oppmålt med lasermåler. Det er ikke oppgitt romfordeling da bygningen anses som et riveobjekt.

Løe

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		30		30	
2. Etasje		45		45	
Loft		28		28	
SUM		103			
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Verksted , Garasje	
2. Etasje		Løe	
Loft		Loft	

Kommentar

- Arealene er oppmålt med lasermåler.
- Underetasje har ikke omsluttende yttervegger og har heller ikke tilstrekkelig takhøyde for å være måleverdig areal. Arealet er på 38 m².

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		45		45	
Loft		18		18	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	
Loft		Uinnredet loft , Loftstue	

Kommentar

- Arealene er oppmålt med lasermåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	6
Våningshus	97	27
Løe	0	103
Naust	18	45

Kommentar

Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.
Våningshus	- Arealene er omtrentlig oppmålt med lasermåler. Det er ikke oppgitt romfordeling da bygningen anses som et riveobjekt.
Løe	- Arealene er oppmålt med lasermåler.
Naust	- Arealene er oppmålt med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Kirsten Thunold Ytredal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	185	3	0	0	43748.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kallebergvegen 16

Hjemmelshaver

Ytredal Kirsten Thunold

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. • Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: ii)Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii)Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv)Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v)Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.	etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. •Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
TILLEGGSUNDERSØKELSER	
Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.	
BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: • Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). • Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. • Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. • Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. • Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.	

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ1649>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Kallebergvegen 12, 5451 VALEN
-  KVINNERAD kommune
-  # gnr. 185, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 16.09.2024 Rapportdato: 10.10.2024 Oppdragsnr.: 22210-1126 Referansenummer: ZC1798

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggtknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

Uavhengig Takstingeniør

andreas@hardingtakst.no

970 45 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Valen. Vendt mot sør-vest med vidstrakt utsikt utover sjøen. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og offentlige bygg. Det er gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, som dagligvarebutikk, skole og barnehage. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område.

TOMT:
Tomten har et skrånende terreng. Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:
Eiendommen er bebygget med en bolig med utleieformål innredet over ett plan, med hems over deler av 1. etasje. Boligen er oppført med ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med torv. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

OPPVARMING:
- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Jevnlig vedlikehold av utvendige fasader.
- Utskifting av tre vinduer i stue i 2020.
- Nytt toalett i ca. 2014
- Satt inn dusjkabinett i ca. 2000.
- Satt inn oppvaskmaskin i ca 2000.

HELHETSVURDERING:
Boligen er jevnlig vedlikeholdt med en normal standard. Likevel tilsier alder og tilstand at det etter hvert må påregnes utskifting av enkelte bygningsdeler.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

ØVRIGE FORHOLD:
Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og

trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

LEVETID:
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger

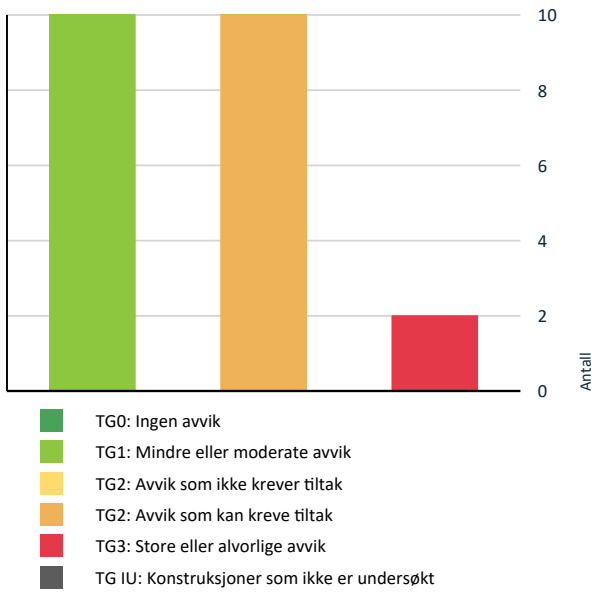
Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene.

Til informasjon:
Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.



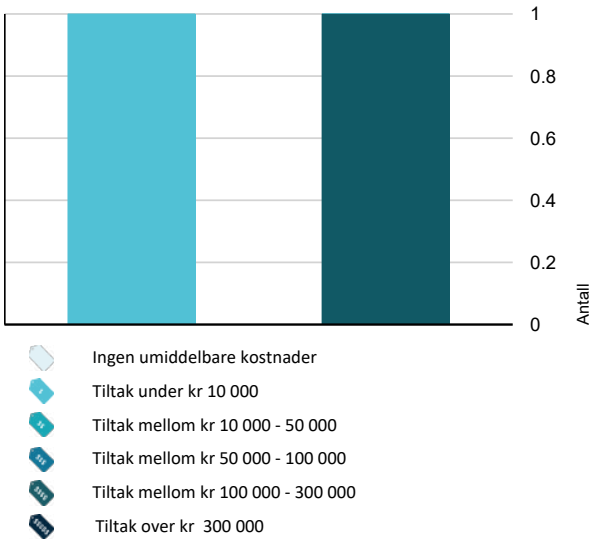
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Det var spesielt mye løssøre og innbo i boligen, som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er oppdaget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og ytterdører** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier/oppleggsgiver

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med torv.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkningen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra stige og bakkenivå. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Levetid:
Normal levetid for torvtak er 30 til 50 år. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres. Det kan òg være nødvendig med etterfylling av torv/jord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vinds kier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av taktekkningen.

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket, men det er heller ikke behov for det, basert på takkonstruksjon, takvinkel og materiale i taktekkningen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Levegg har råteskader i bordkledningen, med behov for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser levegg med råteskader og behov for utskiftninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

Merk:
Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater har en normal "hytte" standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppleggsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Det er i følge eier montert vifte over bad som ikke er synlig, og det skal være inspeksjonsluke over himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv og panel på vegger og i tak.

Benk som sitteplass, og ovn montert på vegg.

Generelt:
Vurderingen er kun basert på visuelle observasjoner, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil.

Viktig:
En badstue betraktes som en risikokonstruksjon som krever korrekt oppbygging for å forhindre skader. Dette er spesielt viktig i tilfeller hvor badstuen grenser til en kald sone, som for eksempel en grunnmur, yttervegg, eller tak. Når badstuen brukes, blir rommet utsatt for høyt damptrykk, og luften inneholder mye fuktighet. Dette kan føre til kondens og fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bod.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1992.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

TG3: Rommet har ingen ventilering, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av fliser på gulv, panel på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og servant med innredning under. Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg/vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og evt. utbedes om flisen løsner helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på soverom, stue, gang, bad, kjøkken og toalett. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringskapp og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringskapp

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Tilstandsgrad 1 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

Tilstandsgrad 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det er ikke vanlig å etablere drensrør rundt boligen på denne type bebyggelse.

Tilstandsgrad 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

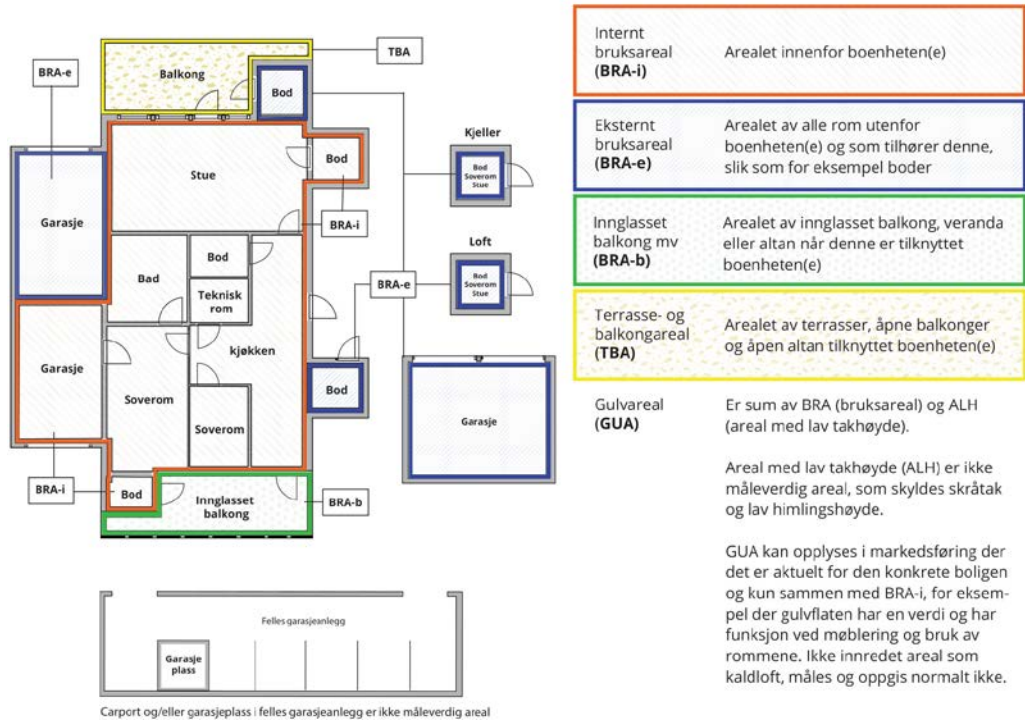
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	
SUM	88				
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Bad , Bod , Badstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

- Takhøyde:
- 1. Etasje har mønt himling med takhøyde på 3,81 meter i møne i stue.
 - Hems har høyde på 1,76 meter i møne.

- Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
 - Det er en hems uten måleverdig areal, men gulvareal er på ca 25 m². (Mønehøyde på 1,76 meter).
 - Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene.

Til informasjon:
Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.



Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

- Følgende avvik ble observert:
- Hems har verken tilfredstillende dagslysflate, takhøyde eller rømningsvei for rom med varig opphold.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	1

Kommentar

Enebolig
Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om målereglene i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

16.9.2024

Til stede

Andreas Handegard

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

185

53

0

0

4200 m²

MÅLEBREV (Ambita)

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Ytredal Kirsten Thunold

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

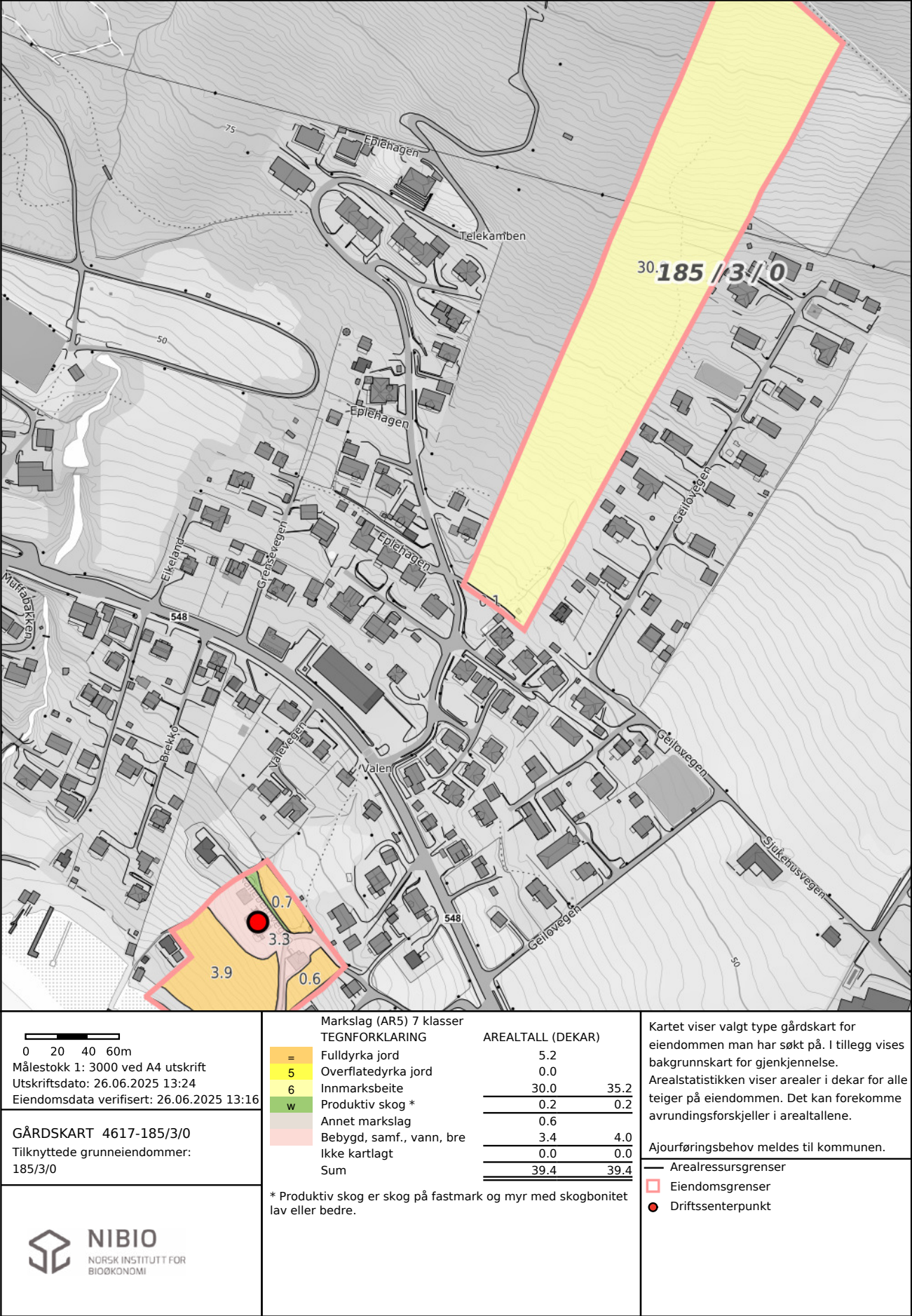
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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



Nabolagsprofil

Kallebergvegen 16

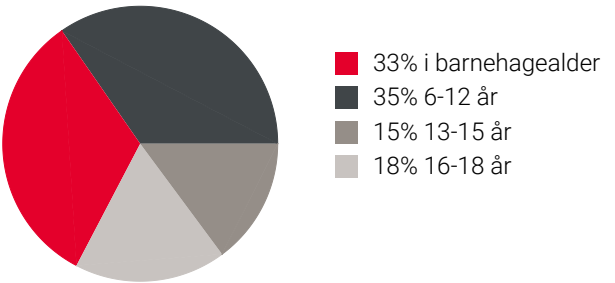
Offentlig transport

Valen sentrum	3 min
Linje 760, 762, 791	0.2 km
Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 30 min

Skoler

Valen skule (1-7 kl.)	5 min
135 elever, 10 klasser	0.4 km
Husnes ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
248 elever, 20 klasser	6.5 km
Kvinnherad vidaregåande skule	8 min
450 elever	5.8 km

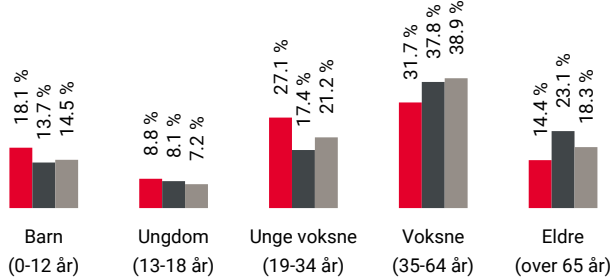
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valen	376	175
Kommune: Kvinnherad	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

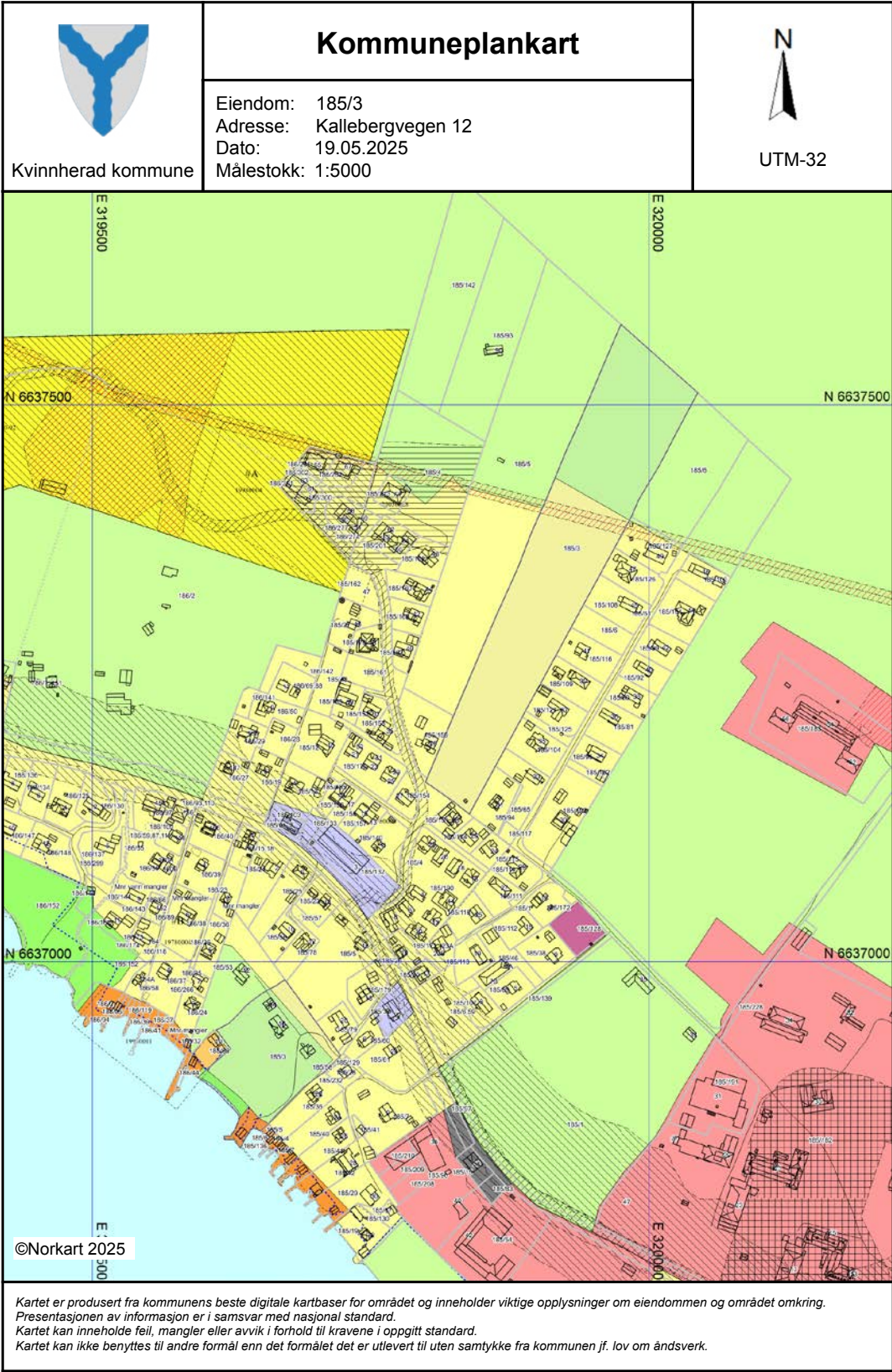
Eventus Valen barnehage (0-5 år)	4 min
58 barn	0.3 km
Handeland naturbarnehage (1-5 år)	4 min
50 barn	3.2 km
Sunde barnehage (1-5 år)	7 min
46 barn	4.6 km

Dagligvare

Spar Valen	5 min
PostNord	0.4 km

Sport

Valen skule	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Eikelandsberget grus balløkke	18 min
Ballspill	1.5 km
Trim X Husnes	9 min





Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL

Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4617	Gårdsnr.	185	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kallebergvegen 12, 5451 VALEN								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEOVERSIKT_25042019.pdf https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEOVERSIKT_02122021.pdf
Delarealer	Delareal 7 202 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn L544
	Delareal 19 706 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B129

	Delareal 517 m ² Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn Naust
	Delareal 92 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende Områdenavn V
	Delareal 439 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Framtidig Områdenavn L
	Delareal 35 m ² BestemmelseOmrådenavn #A KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 9 223 m ² BestemmelseOmrådenavn #B KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 2 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn BFR151
	Delareal 11 540 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn L516
	Delareal 916 m ² KPHensynsonenavn H370_22 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

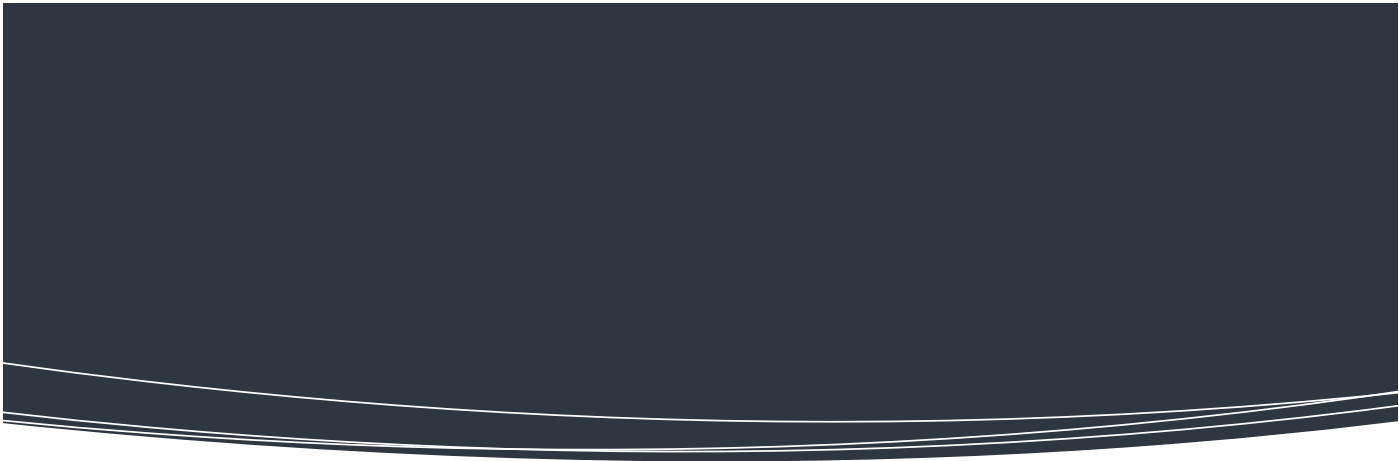
Id	20190007
Navn	Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19780004
Navn	Nedre Valen sentrum - Del av Gnr 185 og 186
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1978
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/1477/19780004%20F%c3%b8resegner%20F%c3%b8r%20mve.pdf
Delarealer	Delareal 433 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

	Delareal 381 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 545 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 7 863 m ² Formål Jord- og skogbruk
Id	19760001
Navn	Reguleringsplan for Eikeland, Ytre Valen, 186/102 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2647/19760001_F%c3%b8resegner.pdf
Id	19980011
Navn	Reguleringsplan for deler av gnr. 186, Valen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2308/19980011%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 25 m ² Formål Friluftsområde
Id	19980004
Navn	Reguleringsplan for Eplehagen, Valen, del av gnr. 185 bnr. 4 og gnr 186 bnr 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/371/19980004%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 4 m ² Formål Boliger



Føresegner og retningslinjer

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002

Arkiv: 2012/2984



Innhold

1. Innleiing	5
Verknader av planen	5
Om føresegner	5
Om retningslinjer	5
Ordforklaringar og forkortingar	5
2. Generelle føresegner og retningslinjer	7
2.1. Generelt	7
2.2. Forhold til andre planar	7
2.3. Plankrav m.m.	9
2.4. Utarbeiding reguleringsplanar	10
2.5. Rekkefølgekrav denne kommuneplanen	11
2.6. Utbyggingsavtalar	11
2.7. Risiko- og sårbarhet	11
2.8. Støy	12
2.9. Stormflo	12
2.10. Universell utforming	12
2.11. Tilpassing og tomtestørleik	12
2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag	13
2.13. Flytande konstruksjonar	13
2.14. Leike-uteareal	13
2.15. Avkøyrslar og tilkomst	14
2.16. Parkering	14
2.17. Klima og energi	15
2.18. Estetikk	15
2.19. Natur	15
2.20. Friluftsliv	16
2.21. Kulturminne og kulturmiljø	16
2.22. Mineralressursar	16
2.23. Ureina grunn	16
3. Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1	17
3.1. Bustader	17
3.2. Fritidsbustader	17

3.3. Sentrumsføremål	18
3.4. Offentleg eller privat tenesteyting	18
3.5. Fritids- og turistføremål	18
3.6. Råstoffutvinning	19
3.7. Næringsføremål	19
3.8. Idrettsanlegg	20
3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust	20
3.10. Grav- og urnelund	20
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2	21
4.1. Veg	21
4.2. Farlei	21
4.3. Energi	21
4.4. Hamn	21
4.5. Parkering	21
5. Grønstruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 3	21
5.1. Friområde	21
6. Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5	21
6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)	21
7. Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2	23
7.1. Felles føresegner for LNFS	23
8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. pbl. § 11-7 nr. 6	27
8.1. Felles føresegner	27
8.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	27
8.3. Småbåthamn	28
8.4. Hamn	29
8.5. Akvakultur	29
8.6. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdslar (VKA)	30
8.7. Friluftsføremål i sjø	30
8.8. Drikkevatn	30
8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentleg tenesteyting/bustad)	30
9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8	31
9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110	31

9.2.	Støysone – H210	31
9.3.	Faresone – Høgspent – H370.....	31
9.4.	Faresone – Ras – H310.....	31
9.5.	Faresone – Flaum – H320	31
9.6.	Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350.....	31
9.7.	Omsynssone – Friluftsliv – H530	32
9.8.	Omsynssone – Naturmiljø – H560	32
9.9.	Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570.....	32
9.10.	Føresegnssone - #.....	32
9.11.	Bandleggingssone – Naturvernområde – H720	33
9.12.	Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730.....	33
9.13.	Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740	33
9.14.	Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM).....	33
9.15.	Gjennomføringssone – H810	33
9.16.	Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova	33

1. Innleiing

Verknader av planen

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl.) § 11-5. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. 11-6.

Om føresegner

Føresegner til kommuneplanen er saman med plankartet juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-6, 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er delte inn etter arealføremål og omsynssoner.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ein del av planomtalen og er gjevne som ei utdjuping av føresegnene og/eller plankartet. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Planomtalen og retningslinjene med konsekvensutgreiing og Ros-analyse er rettleiande og gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv. Dei representerer kommunen sine ønskjer for utviklinga i planperioden og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ordforklaringar og forkortingar

Kommuneplanen sin arealdel gjer hovudtrekka i korleis areala skal nyttast og vernast; kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planforklaring med konsekvensutgreiing (KU) med risiko og sårbarheitsanalyse (ROS), jf. pbl. § 4-2, 2. ledd og § 4-3, 1. ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, og så er kommuneplanen sin arealdel bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, pbl. §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter forholda finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ta vare på verneomsyn eller for å leggje til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

Konsekvensutgreiing (KU) skal sikre at omsynet til miljø og samfunn vert vurdert under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert teke stilling til om og på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

ROS-analyse er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktige infrastruktur og materielle verdier. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen sin planmynde etter plan- og bygningslova (pbl.) og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert som i rettleiaren «Garden som ressurs» (H-2401).

Pbl.	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova).
TEK	Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift).
BYA	<i>Bygd areal.</i> Det arealet som bygningar dekkjer på ei tomt. I BYA vert òg overbygd areal og parkeringsareal rekna med. Skal reknast i m ² . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
%-BYA	Skildrar det prosentvise forholdet mellom storleiken på det bygde arealet og storleiken på tomta. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
BRA	<i>Bruksareal.</i> Det samla arealet for alle plan i ein bygning. I BRA vert òg ope overbygd areal og parkeringsareal på tomta rekna med. Skal reknast i m ² . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
MUA	<i>Minste uteopphaldsareal.</i> Dei delar av tomta som er eigna til opphald og rekreasjon og som ikkje er overbygd eller sett av til køyring og parkering. Skal reknast i m ² . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
NN2000	<i>Normalnull 2000</i> ; nullnivået for landkart og referansenivå for kotehøgder i planleggingsarbeid. Nivået viser middeldvasstand for sjø.
Noverande	Område med arealføremål eller omsynssoner som er vidareført frå tidlegare planar, løyve til tiltak eller vedtak etter særlov. Byggeområde vert då noverande uavhengig om det er utbygd eller ikkje.
Framtidig	Område med arealføremål eller omsynssoner som vert vedteke for første gang i denne planen. Kategorien omfattar òg byggeområde som skifter arealføremål i denne planen og byggeområde som går attende til landbruks-, natur- og friluftsområde.

2. Generelle føresegner og retningslinjer

2.1. Generelt

2.1.1. Ved planlegging og utbygging av byggeområde og område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til born og unge sine interesser, jordvern, ålmenne friluftsinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon, terreng og rasfare. Det skal takast særleg omsyn til område med spesielt verdifullt biologisk mangfald. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8).

2.2. Forhold til andre planar

2.2.1. I føresegnsoner merka med #B_ og løpenummer i plankartet, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplan ved motstrid. Reguleringsplanar med føresegnssone #B_ er lista opp under:

19650001	Troåslia bustadfelt
19720001	Korsneset, Uskedal
19730001	Viken, Helvik
19740001	Porsvik, Valen
19750002	Skorpo, Nordre del av gnr. 132 bnr 2
19750003	Eidsmarka
19760002	Sandvoll, 239/1, 4, 6 m.fl.
19780004	Nedre Valen sentrum – Del av gnr. 185 og 186
19780005	Eidsmarka B, Halsnøy
19780007	Børnes, Uskedalen
19780013	Strandplan, Hatlestrand – Segltangen gnr. 27/2
19800001	Skeishagen, Rosendal
19820008	Neslia industriområde
19820011	Skorpo, gnr. 132 m.fl.
19850007	Kyrkjevågen, Ølve gnr. 14 Bnr 1
19870002	Uskedalen sentrum
19970005	Hytte og bustadfelt, Høylandsbygd Gnr. 234 bnr. 3, 14 m.fl.
19980002	Dimmesvik forretningssenter del Gnr. 112
20030026	Nedre Akسدal – Borgundøy
20040017	Herøysund 135/6, 32, 33
20060014	Reguleringsplan -144/197 – Bekkenes Eigedom AS

2.2.2. Tidlegare stadfesta/eigengodkjende arealplanar som er vist i plankartet med detaljeringssone H910_løpenummer, skal gjelda uendra. Reguleringsplanar med detaljeringssone H910_ er lista opp under:

19800003	Handeland, Sandvoll Gnr 240 (Sandvoll B)
19810002	Gang-/sykkelveg Porsvik – Valen sentrum
19810011	Hyttefelt, Haukås – Varaldsøy Gnr. 172
19820012	Reset, Teigen del av gnr. 187
19910001	Vangshaugane, Rosendal
19920011	Lundsmarka, Omvikedalen
19920014	Gang og sykkelsti Neslia-Rosendal (plan A+B)
19920015	Gang og sykkelsti, Seim-Rosendal
19930002	Del av Eikeland, Valen (Solfeng) Del av Gnr 186 Bnr 5-178-225
19950001	Baroni veg FV53
19950002	Reguleringsplan - FV 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen
19950003	Reguleringsplan - FV 49 - Austrepollen – tunnelpåslag
19980008	FV 60 Sæbøvik – Tofte

19990003	Åkrelia – Varaldsøy
19990004	Kirkhus/Boland
20020019	FV 48 - FV 44 – Husnes
20030005	Eidsmarka 2, Halsnøy
20030009	Del av gnr. 193 bnr. 2 - Heio – Sæbøvik
20030011	Sæbøvik gnr. 193 bnr. 9
20030020	Ospelund bustadfelt – Uskedal
20040007	Skytebane - Høylandsbygd - Halsnøy - 198/1
20040009	Privat bebyggelsesplan. Rosendal – 89/18 L.A. Flatland
20050001	Reguleringsplan - Jondalstunnelen, samt veg mellom Nordrepollen og Austrepollen - Kvinnherad - Hordaland vegkontor
20050013	Hyttefelt Fjellhaugen grunneigarlag - 251/1 og Asbjørn Fjellhaugen - 251/5
20050020	Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik , Mauranger
20050021	Hyttefelt Svoldal - Løfallstrand - 66/1
20050025	Lyngbakken - Valen - Gnr 185 Bnr 2 m.fl
20050028	Reguleringsendring - Eplehagen - Valen 185/4 & 186/1,2
20060001	RV 48 - Gjermundshavn - Havnerås
20060002	RV 48 - Løvfallstrand – Årsnes
20060013	Reguleringsplan - Trafikksikring Rv. 48 Sandvoll
20060015	Reguleringsplan for 144/200-Borvika Husnes
20070001	Trafikksikring rv 48 Erslandsmarka
20070005	Trafikksikring fv 60 Sæbøvik – Ranavik
20080005	Fitjaheio – Dimmelsvik
20090001	Reguleringsplan - Barnehage - Rosendal - Jensajordet - Del av 82/5
20090004	Reguleringsplan for Opsangervegen – Husnes
20100003	Detaljreguleringsplan - massedeponi Jondalstunnelen - Mauranger - Statens vegvesen
20110002	Detaljreguleringsplan for bustad/hytteområde Fatland - Del av 206/1 – Halsnøy
20110004	Detaljreguleringsplan for bustadfelt nedre Halsabrotet sør - 122/8 - Uskedalen - Kvinnherad Bygg AS
20110018	Detaljreguleringsplan - deler av 5/1 - Fritidsbustader Presthus – Ølve
20110021	Detaljreguleringsplan for deler av gnr. 63, bnr. 1-10 - Fv 551 Furuberg bru – Mauranger
20120009	Detaljreguleringsplan for del av 122/1 og 2 - bustadfelt Halsabrotet – Uskedalen
20120010	Detaljreguleringsplan for gnr. 163, bnr. 1, 4, 14 og 15 - Akvakulturanlegg Øyarhamn – Varaldsøy
20120019	Detaljreguleringsplan for Lundarhegni Naturpark - del av 33/2 - Eikeland –Hatlestrand
20120031	Detaljreguleringsplan for del av 40/1,3, 12 og 13 - Bustader på Hauge/Hamnarås vest – Hatlestrand
20130006	Detaljreguleringsplan for 188/5,9 og 187/21,25 - bustad – Sunde
20140004	Detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkøyrsløp til bustad
20160005	Detaljreguleringsplanendr. for del av 157/2mfl. - naust, kai og båtopptrekk på Hammarhaug – Ølve
20160012	Detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes kyrkjegard

2.2.3. Vedtekne/eigengodkjende reguleringsplanar som ikkje er nemnt over i punkt 2.2.1 og 2.2.2, skal gjelda saman med kommuneplanen og er merka med føresegnssone #A_ og løpenummer i plankartet.

Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnssone #A. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø.

Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/bufferzoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

2.3. Plankrav m.m.

2.3.1. I område med krav om reguleringsplan, skal arbeid og tiltak som nemnd i pbl. § 20-1, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf § 11-9 nr. 1). Område som er omfatta av plankrav, er viste som omsynssoner; gjennomføringssoner, H810 i plankartet med omriss, skravur og nummerering (H810_løpenummer) (jf. pbl. § 11-8, bokstav e).

2.3.2. I område med krav om reguleringsplan, skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile arealet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

2.3.3. I byggeområde med krav om felles planlegging kan det gjerast unnatak frå plankravet for eksisterande bygde bustadeigedomar eller fritidseigedomar og gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3 og mindre tiltak etter pbl. § 20-4 når samla utbygging er innafor dei grensene og krava som er fastsette nedanfor:

- Tiltak må ikkje vere i strid med byggegrense mot sjø fastsett i kommuneplanen.
- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m².
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m².
- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m².
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m².
- Maksimal mønehøgda for bustader og fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² etter pbl. § 20-1 bokstav m. For fritidsbustader skal ikkje tomtene overstige 1,5 dekar inklusiv tilleggsareal (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Slike tiltak som nemnd over, skal ikkje tillatast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld òg for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

- 2.4.1. Reguleringsplanar skal vise byggegrenser/-høgder for bygningar. Vegar, plassar og grøntområde skal påførast høgdekoter som illustrasjonsplan (jf. pbl. § 11-9 nr. 1). Bygningar kan visast som illustrasjon på illustrasjonsplanen.
- 2.4.2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, born og unge sine interesser, folkehelse, samfunnstryggleik, naturmangfald, støy, estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).
- 2.4.3. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, skal det vurderast om det skal setjast byggjegrænse mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjonen skal vurderast samstundes.
- 2.4.4. I byggeområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bustadeiningar utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:
1. I regulerte område kan igangsetjing av tiltak ikkje skje før kommunen har godkjent at teknisk infrastruktur og fellesareal er tilstrekkeleg etablerte eller planlagt (jf. pbl. §§ 18-1 og -2). Kommunen kan setja rekkefølgjekrav, slik at bruksløyve først kan gjevast når infrastruktur, grønstruktur, eksterne anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).
 2. I reguleringsplan for byggeområde skal det setjast rekkefølgjekrav om godkjent sløkkevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med teknisk anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
 3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for born og unge lokaliserast før bustader, fritidsbustader og vegar vert plasserte. Felles leikeareal skal vere opparbeidde før bustader og fritidsbustader kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4 og 8).
 4. Utbyggingsavtalar kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
 5. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført», gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

Retningslinjer

- 2.4.6. Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar bør kommunen si startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.
- 2.4.7. Ved reguleringsplanarbeid kan forholda som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, sikring i høve til ras, flaum, stormflo, stråling og støy, vurderast som rekkefølgjekrav.

2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen

- 2.5.1. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområdet med omsynssone H810_122 på Skarveland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard Sa1 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) med minimum einssidig fortau frå hovudveg fram til byggeområde (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).
- 2.5.2. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområda med omsynssone H810_106 på Ersland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).
- 2.5.3. Før det vert gjeve bruksløyve i fritidsbustadområda med omsynssone H810_74, H810_75 og H810_76 (Ersland og Stovvika), skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).
- 2.5.4. I samband med reguleringsplanarbeid for næringsområdet med omsynssone H810_11 i Veravågen på Hatlestrand, skal det utarbeidast konsekvensutgreiing.
- 2.5.5. For fritidsbustadområdet med omsynssone H320_3 i Indre Matre, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik med omsyn til flaum og erosjon før det kan gjevast løyve til tiltak.

2.6. Utbyggingsavtalar

- 2.6.1. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav (jf. punkt 2.4.5 ovanfor) om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
- 2.6.2. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført» gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

2.7. Risiko- og sårbarhet

- 2.7.1. Reguleringsplanar skal dokumentere tilfredstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9).
- 2.7.2. Før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b, d, g, j, m skal det dokumenterast tilfredsstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9 nr. 8). For område der det ikkje er stilt krav om reguleringsplan, skal tiltaka vurderast med omsyn til risiko og sårbarheit før tiltak kan godkjennast. Om det er stor risiko og/eller sårbarheit, kan det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging med risikoreduserande tiltak.
- 2.7.3. I område med potensiell fare for ras må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomførte før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).
- 2.7.4. I område med potensiell fare for flaum, må det utarbeidast fagkunning utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for flaum (varig opphald eller liknade). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).
- 2.7.5. Dei områda der ROS-analysen i kommuneplanen viser forholda som kan medføre auka risiko og sårbarheit og som er viste i raud eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

2.7.6. Om det er sannsynleg at nyetableringar av/nær høgspontanlegg medfører magnetfeltnivå over 0,4 mikrotessa i bygningar for varig opphald eller uteoppfallsområde, skal det gjennomførast utgreiing for å vurdere tiltak som kan redusere magnetfelt (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

2.8. Støy

2.8.1. Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar (retteleiar støyvurdering T-1442/2016) ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager (jf. pbl. § 11-9, nr. 6 og 8).

2.9. Stormflo

2.9.1. Kotehøgder for stormflo i høve til TEK10 § 7-2 andre avsnitt vert fastsett slik (jf. pbl. §11-9 nr. 5):

Tryggleiksklasse	Konsekvens	Største nominelle årlege sannsyn	Kotehøgd i høve til NN2000*
F1	liten	1/20	1,67 m
F2	middels	1/200	1,79 m
F3	stor	1/1000	1,86 m

* År 2100

2.9.2. Tiltak som etter nærare grunngjeving må liggje til sjø, og lågare enn kotehøgdene i tabellen i punkt 2.9.1 ovanfor, må dimensjonerast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljekrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.10. Universell utforming

2.10.1. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjengekriterium som er nedfelt i vegnormalane og byggt teknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Om det ikkje går klart fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle, skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.11. Tilpassing og tomtestorleik

2.11.1. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, skal nye bygningar tilpasse seg nabobygg, terreng og landskap, samt som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.11.2. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, kan kommunen med omsyn på tilpassing og estetikk setja krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

Retningslinjer

2.11.3. Minste tomteareal for einebustader bør ikkje vere mindre enn 650 m² og for fleirmannsbustader 500 m² per bustadeining.

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

2.12.1. Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9, jf. pbl. § 1-8) er gitt konkret i arealplankartet og skal gjelde framføre pbl. § 1-8.

2.12.2. Tiltak etter pbl. § 1-6, unnateke fasadeendring, er ikkje tillate mellom sjø og byggegrensa mot sjø (pbl. § 1-8).

2.12.3. Tiltak mellom byggegrensa mot sjø og 100-meters grensa skal ikkje vera til hinder for ålmenta og ferdsle, eller vere dominerande i landskapet, verken sett frå sjø eller land.

2.12.4. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate. Nye tiltak bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Tiltak etter pbl. § 1-6, bortsett frå riving og fasadeendring innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

2.12.5. Det skal visast varsemd ved oppføring av tiltak nær vassdrag med årssikker vassføring, og her skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, kan ikkje setjast i verk mindre enn 50 meter frå begge sider av eit hovudvassdrag (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8 femte avsnitt). Hovudvassdraga er: Øyreselva, Austropolleva, Bondhuselva, Furebergselva, Æneselva, Hattebergselva/Melselva, Guddalselva, Storelva (Omvikdalselva), Uskedalselva, Hellandselva, Handelandselva, Blåelva og Åkraelva.

Det kan gjerast unnatak for område om aktuell vassdragsstyresmakt har gitt samtykkje.

2.12.6. Byggegrense mot sjø gjeld ikkje for oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i landbruk, (fiske, akvakultur,) eller tiltak i tilknyting til ålmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og frilufts-/friområde (jf. pbl. § 1-8 og § 11-9 nr. 5). Det må likevel vurderast om strandsoneomsyn vert teke vare på ved oppføring av slike tiltak.

2.12.7. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving og legging av røyr/kablar innanfor byggegrensa mot sjø og vassdrag førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt, terrenget vert ført attende til det opphavlege og tiltaket i seg sjølv ikkje fører til auka naturfare der og då eller i framtida (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

2.13. Flytande konstruksjonar

2.13.1. Det er ikkje tillate å ankre opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månadar utan løyve frå kommunen (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.14. Leike-uteareal

2.14.1. I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteareal. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal- og kvalitetskrav:

Type bustad	Privat MUA per bueining	Felles MUA per bueining
Eine- og tomannsbustader	200 m ²	25 m ² ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Område for konsentrert busetnad	25 m ²	25 m ²

For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområda i tillegg setjast av eit areal på minst 250 m² til områdeleikeplass. Områdeleikeplassen skal leggjast til rette med ballbane e.l. og skal i bustadområda lokaliserast slik at den ikkje ligg lengre unna nokon av bustadene enn 200 m. (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.14.2. Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Areal skal ligge på bakkeplan. Alle bueiningar skal ha trafikktrygg tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå tilkomst. Området skal ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre enn 10 meter breidd skal ikkje reknast som del av leikeareal eller uteopphaldsareal, unnatak for dette er brattare eller smalare areal med særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamndøger. Areal skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areal skal både invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktiviteter. Slike areal skal vere ferdigstilte før byggeområde vert tekne i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4, 5 og 6).

2.15. Avkøyrslar og tilkomst

2.15.1. Statens vegvesen, region vest, sin rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesveg, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrslar og byggegrenser (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.15.2. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast god tilkomst til bakanforliggjande areal for jord- og skogproduksjon slik at drift og transport ikkje vert skadelidande (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

2.16. Parkering

2.16.1. Ved nye byggetiltak gjeld desse krava til personbilparkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

Tiltak	Minimumskrav	Maksimumskrav
Hus med inntil 4 bustadeiningar	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Hus med 5 el. fleire bustadeiningar	1,5 plassar pr. bustadeining	2 plassar pr. bustadeining
Hybel/hybelhus*	0,5 plassar pr. hybel	1 plass pr. hybel
Fritidsbustad	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Naust med eige gnr. bnr.	1 plass pr. nausteining	1 plass pr. nausteining
Småbåtanlegg	0,3 plassar pr. båtplass	0,3 plassar pr. båtplass
Forretning og tenesteyting	1 plass pr. 30 m ² BRA	1 plass pr. 20 m ² BRA
Næring elles	1 plass pr. 100 m ² BRA	1 plass pr. 50 m ² BRA
Fritids- og turistføremål **	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom
Barnehage	1 plass pr. 5 born	1 plass pr. 3 born
Barne- og ungdomsskule	1 plass pr. årsverk	

Vidaregåande skule	1 plass pr. årsverk og 1 plass pr. 10. elev	
Omsorgsbustad	1 plass pr. bustadeining	
Sjukeheim	1 plass pr. årsverk og 0,3 plassar pr. sengeplass	

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

**Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.

2.16.2. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reserverte for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

2.16.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan føresegnene om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyving.

2.16.4. For andre byggetiltak enn dei som er nemnde i tabellen, kan kommunen krevja parkeringsanalyse som grunnlag for reguleringsplan eller løyve til tiltak.

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

2.17.1. Ved utarbeiding av reguleringsplan i område for bygningar og anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 1) skal nærvarmesentralar vurderast. Dokumentasjon for dette skal følgje plansaka. Varmepumper og/eller biobrensel skal vurderast som alternative energikjelder (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

2.17.2. Nye kommunale bygg med oppvarmingsbehov skal leggjast til rette for vassboren varme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

Retningsline

2.17.3. Klimavenlege bygg og fornybare energikjelder bør vurderast ved nye tiltak.

2.18. Estetikk

2.18.1. Det skal i planlegging og i den enkelte byggesak sikrast at tiltak har ein god estetisk utforming i samspel med landskapet, omgjevnadane og stadleg byggeskikk, herunder kan det stillast krav om bestemt farge- og materialval (jf. pbl. § 11-9 nr. 6). I spesielle bygningsmiljø eller det kommunen vurderer det som naudsynt, kan det stillast krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

2.19. Natur

2.19.1. Naturtype og leveområde for artar på land og i sjø som er i nasjonal database skal takast omsyn til ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan svekke viktige naturtypane eller leveområda sin verdi eller funksjon vert ikkje tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.19.2. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal kome fram av søknad/reguleringsplan (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

2.19.3. Ved planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmarker og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

Retningsline

2.19.4. Naturtypar og leveområde for arter er ikkje vist i plankartet, men skal leggjast til grunn slik som vist i offentlege miljødatabasar.

2.20. Friluftsliv

2.20.1. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for ålmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur, turterreng og friluftsliv i sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.20.2. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

2.21.1. Nye tiltak må ikkje redusere verneverdien til kulturminner eller kulturlandskap. Ved søknadspliktige tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 200 meter, skal saka leggjast frem for kulturminnestyresmakten (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

2.21.2. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

Retningsline

2.21.3. Gamle ferdselsvegar, steingardar, grensesteinar og linkande bør ikkje byggjast ned eller fjernast, men bevarast som historieforteljande element for ettertida (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

2.22. Mineralressursar

2.22.1. Det skal takast omsyn til registrerte mineralførekomstar ved alle byggetiltak.

2.23. Ureina grunn

2.23.1. Ved nye tiltak i område med ureina grunn, skal det sendast inn ein tiltaksplan til kommunen som skal godkjennast.

3. Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

3.1. Bustader

3.1.1. I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

3.1.2. Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner i kap. 2.

- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m².
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m².
- Maksimal mønehøgde for bustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² etter pbl. § 20-1 bokstav m.
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld også for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. I slike område må tiltak også vurderast opp mot pbl. §12-1, 3. ledd (krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak). På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

3.2. Fritidsbustader

3.2.1. I område for fritidsbustader er det tillate med fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr.1).

3.2.2. Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under kap. 2.

- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m².
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m².
- Maksimal mønehøgde for fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² etter pbl. § 20-1 bokstav m.
- For fritidsbustader skal ikkje tomtene overstige 1,5 dekar inklusiv tilleggsareal (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

3.2.3. Særskilt føresegn for F-11-01 Kyrkjeåsen. Ved regulering av F-11-01 skal det setjast av tilstrekkeleg grøne strukturar med kvalitet innanfor utbyggingsføremålet. Plassering av naust og småbåthamn, skal vere gjenstand for utgreiing i reguleringsplanlegginga, fortrinnsvis i område som er bygd ut frå før.

3.3. Sentrumsføremål

3.3.1. I område for sentrumsføremål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, bustad, hotell, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er og tillate. Areal og anlegg skal vere tilgjenge for ålmenta (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.2. Arbeid og tiltak som nemnd i pbl. § 20-1 kan ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf. § 11-9 nr.2.) Tiltak nemnd i punkt 2.3.3 er unnateke frå plankravet.

3.3.3. % BYA kan vere inntil 100 % om det ikkje er bustadføremål med i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.4. Der det er bustader med i sentrumsføremålet gjeld krava i kap. 2, men med krav om at minimum 75 % av nye bustadeiningar skal utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

Retningslinjer

3.3.5. Sentrumsføremål bør utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.

3.3.6. Sentrum bør ha funksjonsblanding av bustad, tenester, arbeidsplassar og kultur.

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

3.4.1. I område for offentleg og privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentleg administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.2. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.3. Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.4.4. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegane frå området og fram til næraste kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

3.5. Fritids- og turistføremål

3.5.1. I område for fritids- og turistføremål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje tillate med frådelling av ordinære privateigde fritidsbustader (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.5.2. Særskilte føresegner for enkeltområder, vist i kartet som omsynssoner H810_:

Omsynssone	Stad	Spesielle føresegner
H810_44	Matre	Ved detaljplanlegging skal det leggast særskild vekt på nærleiken til område med brann-/eksplosjonsfarleg stoff (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).

3.6. Råstoffutvinning

3.6.1. I område for råstoffutvinning kan det etablerast masseuttak (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

3.7. Næringsføremål

3.7.1. I område for næring kan det etablerast bygningar og tiltak for industri, handtverk, lager, service og handel med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.7.2. Det kan etablerast ny eller utvida detaljhandel med inntil 3000 m² samla bruksareal i regionsenteret, kommunesenteret og lokalsentra, jf. planforklaringa pkt. 6.2. Samla bruksareal for detaljhandel skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen.

3.7.3. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte forhold knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte forholda, t.d. støy og forureining, skal følgjast opp ved permanent drift (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

3.7.4. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller med tilplanting (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

3.7.5. Særskilte føresegner for enkeltområde, vist i kartet som omsynssoner H810_:

Omsynssone	Stad	Spesielle føresegner
H810_45	Rudlen, Ersland	Ved detaljplanlegging skal det leggast særskild vekt på omsyn til idrett, friluftsliv og samfunnstryggleik. Flaumfare, storulukke/brann og akutt forureining skal ha ekstra merksemd (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).
H810_14	Maurangsnes	Ved fastsetjing av utnyttingsgrad, plassering, storleik og utforming av bygningar og anlegg skal det takast spesielt omsyn til området sine natur- og kulturlandskapskvalitetar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8. Idrettsanlegg

- 3.8.1. I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.8.2. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.8.3. Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.8.4. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust

- 3.9.1. I område for andre typar bygningar og anlegg – naust kan det etablerast naust (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- 3.9.2. Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på maks 5,0 meter frå naustgolv (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.3. Naust innan eksisterande naustmiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunnar. I naustmiljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20 % (av 40 m² BRA og 5 m høgde) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.4. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje, samt gjerde er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.5. Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.6. Det kan leggjast til rette for toalettrom i naust på 2x2 m², føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.9.7. Ved bygging av fleire naust i rekkje, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.8. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei bredde på minimum 2 m (minst mellom kvart 4. naust) (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).
- 3.9.9. I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til naust i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).
- 3.9.10. I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak.
- 3.9.11. Alle tiltak i nye naustområde utan plankrav skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

3.10. Grav- og urnelund

- 3.10.1. Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som får inn under lov om kyrkjegardar (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2

4.1. Veg

- 4.1.1. Føremålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelvegar og fortau (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.2. Farlei

- 4.2.1. Hovudfarleier og bifarleier er viste i plankartet med linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Lina er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

4.3. Energi

- 4.3.1. I område for teknisk infrastruktur er det tillate med anlegg for energiproduksjon (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4.4. Hamn

- 4.4.1. I område for hamn/kai er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).
- 4.4.2. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 5).

4.5. Parkering

- 4.5.1. Føremålet gjeld parkeringsanlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

5. Grønstruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 3

5.1. Friområde

- 5.1.1. Føremålet gjeld område for grønstruktur – friområde (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).
- 5.1.2. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

6. Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5

6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)

- 6.1.1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det tillate med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (jf. pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a).
- 6.1.2. På bygd eigeidom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1) (område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
- Fasadeendring (jf. pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c)

- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

6.1.3. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

6.1.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF-føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdslse til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonevurdering godkjent ved byggesakshandsaming.

6.1.5. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate.

6.1.6. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Difor skal breidda på kantvegetasjonen vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jamfør vassressurslova § 11.

6.1.7. På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden skal natur- og friluftinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

Retningsline

6.1.8. Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur må vurderast i høve til rettleiaren «Garden som ressurs» som definerer bygge- og anleggstiltak og bruksendringar i samband med landbruksdrift. Ordinære akvakulturanlegg er vist som eigne akvakulturføremål i kommuneplanen og ikkje konsekvensutgreidd for LNF- og LNFS-føremål.

7. Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2

7.1. Felles føresegner for LNFS

7.1.1. I område for LNFS kan det etter reglane nedanfor og tabellen i pkt. 7.1.8 gjevast løyve til spreidde bustader, fritidsbustader, naust og næringsbygningar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal i tillegg til nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.2. Spreidd utbygging er enkeltstående bygg, eigedomar bygd ut/frådelt over lengre tid og der utbygginga vert gjennomført med god avstand mellom einingane og med landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde i mellom (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.3. Tabellen under i pkt. 7.1.8 viser maksimalt tal einingar som kan førast opp/delast frå i dei ulike LNFS-områda (jf. pbl. § 11-11 nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. strandsone, landbruk, miljø, landskap, natur, kulturminne, kulturlandskap, tryggleik osv.

7.1.4. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg vegtilkomst. Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrslse skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslser (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

7.1.5. Byggegrensa mot sjø for LNFS-tiltak er sett til 100 meter, med unntak for naust.

7.1.6. Alle tiltak i LNFS-område skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren for vurdering i høve til potensial for funn av automatisk freda kulturminne.

7.1.7. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til hovudbygningen (nærare enn 25 meter) (jf. pbl. § 11-11 nr. 1):

- Fasadeendring (jf. pbl. 1. ledd, bokstav c)
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5, 20-6.
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

7.1.8. Maksimum tal einingar i dei einskilde LNFS- områda (jf. pkt. 7.1.3 og pbl. § 11-11 nr. 2):

N = Næringseining (verksemd som tilleggsnæring på gardsbruk)

B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining

F = Fritidsbustadeining

Na = Nausteining (jf. pkt. 3.9.1)

Føresegna omfattar ikkje tiltak som etter pbl. § 12-1 krev forsvarleg planavklaring eller som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Nye einingar: tillate med nye frådelingar til føremålet (gjeld ikkje næring).

På frådelte tomter: nye einingar på allereie frådelte, ubygde eigedomar

Stad	Feltamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	
Stussvik	LNFS-01-01	2	-	2	4	-	2	2
Nordheim, Gjersheim	LNFS-01-02	1	-	-	3	-	1	1
Håvik	LNFS-01-03	1	-	-	-	-	1	1
Ølve	LNFS-01-04	-	-	-	-	1	2	2

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			N
		B	F	Na	B	F	Na	
Husa	LNFS-01-05	-	-	-	2	-	-	1
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	-	-	-	5	-	-	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	-	-	-	-	-	-	2
Ulvenes	LNFS-01-08	-	-	-	-	-	-	-
Hatlestrand	LNFS-01-09	-	-	-	5	2	-	3
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	-	-	-	2	-	-	-
Nedre Boland	LNFS-01-11	2	-	-	-	-	-	1
Boland	LNFS-01-12	-	-	-	1	-	-	-
Hamnarås vest	LNFS-01-13	-	-	-	-	-	-	-
Sandvika	LNFS-02-01	-	-	-	-	-	-	3
Kjerland	LNFS-02-02	2	-	-	-	2	-	-
Kjæravik	LNFS-02-11	-	-	-	-	-	-	-
Vågsvikane	LNFS-02-03	-	-	-	-	-	-	2
Midtstølen	LNFS-02-04	-	-	-	-	-	-	-
Våge øvre	LNFS-02-05	5	5	3	5	-	-	-
Haukås	LNFS-02-06	-	-	-	-	-	-	-
Skjelnes	LNFS-02-07	-	-	-	-	-	-	-
Trå, Haukås m.fl.	LNFS-02-12	-	-	-	-	-	-	-
Gjuvsland	LNFS-02-08	1	3	1	-	2	-	1
Fjellgardane - Åkre	LNFS-02-09	0	0	1	-	3	-	2
Haukanes	LNFS-02-10	-	2	-	-	2	-	1
Gjetingsdalen I	LNFS-03-01	1	2	-	3	-	-	1
Gjetingsdalen II	LNFS-03-02	-	-	-	-	-	-	-
Nordrepollen I	LNFS-03-03	-	-	-	-	-	-	1
Nordrepollen II	LNFS-03-04	2	2	2	2	-	-	-
Nordrepollen III	LNFS-03-05	-	-	-	-	-	-	-
Nordrepollen IV	LNFS-03-06	-	-	-	-	-	-	-
Austrepollen I	LNFS-03-07	2	2	1	-	-	-	1
Austrepollen II	LNFS-03-08	-	-	-	-	-	-	-
Sunndal	LNFS-03-09	4	-	-	-	-	-	2
Fureberg	LNFS-03-10	-	-	-	2	-	-	1
Ænes	LNFS-03-11	-	-	-	2	-	1	2
Svoldal	LNFS-04-01	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand I	LNFS-04-02	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand II	LNFS-04-03	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand II	LNFS-04-04	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand IV	LNFS-04-05	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand V	LNFS-04-07	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand VI	LNFS-04-08	-	-	-	-	-	-	-
Rosendal I	LNFS-04-09	-	-	-	4	-	-	3
Rosendal II	LNFS-04-10	-	-	-	-	-	-	-
Rosendal III	LNFS-04-11	-	-	-	-	-	-	3
Skeie/Seim/Seglem	LNFS-04-13	-	-	-	-	-	-	3
Seimsfoss	LNFS-04-14	-	-	-	-	-	-	3
Guddal	LNFS-04-15	-	-	-	-	-	-	-
Naterstad	LNFS-04-16	-	-	-	-	2	-	-
Kalven	LNFS-04-17	-	-	-	-	2	-	-
Snilstveitøy	LNFS-04-18	-	-	-	-	-	-	-

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			N
		B	F	Na	B	F	Na	
Omvikdalen I	LNFS-05-01	-	-	-	-	-	-	3
Omvikdalen II	LNFS-05-02	-	-	-	3	-	-	-
Omvikdalen III	LNFS-05-03	-	-	-	-	-	-	-
Omvikdalen IV	LNFS-05-04	-	-	-	-	-	-	-
Ljosnes	LNFS-06-06	2	-	-	-	-	-	-
Flatholmen	LNFS-06-01	-	-	-	-	-	-	-
Uskedalen I	LNFS-06-02	-	-	-	3	-	-	3
Uskedalen II	LNFS-06-04	-	-	-	-	-	-	-
Steinsletta	LNFS-06-07	4	-	-	-	-	-	-
Skorpo I	LNFS-06-08	-	-	-	-	1	-	-
Skorpo II	LNFS-06-09	-	-	-	-	-	-	-
Skorpo III	LNFS-06-10	-	2	-	-	-	-	-
Herøysund	LNFS-07-01	-	-	-	5	-	-	3
Raudstein I	LNFS-08-01	-	-	2	2	-	-	-
Raudstein II	LNFS-08-05	-	-	-	-	-	-	-
Prestnes	LNFS-08-03	-	-	3	-	-	-	-
Teigen	LNFS-08-04	-	-	-	-	-	-	-
Røyrvik	LNFS-09-01	3	-	-	5	-	-	-
Troåsen	LNFS-09-02	3	-	-	-	-	-	-
Vågsvegen	LNFS-09-03	-	-	-	3	-	-	2
Bjelland	LNFS-09-04	-	-	-	3	-	-	-
Sunde	LNFS-09-05	-	-	-	-	-	-	-
Gangstø	LNFS-09-06	-	-	-	-	-	-	-
Handeland I	LNFS-10-01	-	-	-	4	-	-	-
Handeland II	LNFS-10-02	-	-	-	-	-	-	-
Skarvelandsfjellet	LNFS-11-01	-	2	-	-	-	-	2
Ølfernes	LNFS-11-02	2	-	2	-	-	-	-
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	2	-	-	-	-	3
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04	-	-	-	-	-	-	-
Sandvoll	LNFS-11-05	-	-	-	3	-	-	-
Indre Matre	LNFS-12-01	2	-	3	-	-	-	1
Ytre Matre I	LNFS-12-02	2	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre II	LNFS-12-03	-	-	-	-	-	-	-
Heggland I	LNFS-12-04	1	-	-	1	-	-	1
Heggland II	LNFS-12-05	-	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	-	-	-	-	-	-	-
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	-	-	-	-	-	-	1
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	-	-	-	-	-	-	-
Sunde i Matre	LNFS-12-09	-	-	-	-	-	-	-
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	-	-	-	-	-	-	1
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	3	-	-	-	-	-	1
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	-	-	-	-	-	-	1
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	3	-	-	-	-	-	1
Støa	LNFS-13-05	-	-	-	-	-	-	3
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	-	-	-	-	-	-	1
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08	-	-	-	-	-	-	-
Åkra I	LNFS-13-09	3	2	-	-	-	-	4

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			N
		B	F	Na	B	F	Na	
Åkra II	LNFS-13-10							
Åkra II	LNFS-13-11							
Åkra IV	LNFS-13-12							
Vikaelva (kraftverk)	LNFS-13-13	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-14	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-15							
Stemhaugane	LNFS-13-16	-	5	-	-	-	-	-
Eidsvika - Danielsvika	LNFS-14-01	-	-	3	5	-	-	3
Tofte	LNFS-14-02	-	-	-	3	-	-	2
Fjelland	LNFS-14-03	-	-	-	-	-	-	-
Høylandsbygd I	LNFS-14-04							
Høylandsbygd II	LNFS-14-12	3	-	-	2	-	-	2
Ådnavika I	LNFS-14-05							
Ådnavika II	LNFS-14-13	4	-	-	1	3	-	1
Ådnavika III	LNFS-14-14							
Fatland I	LNFS-14-15							-
Fatland II	LNFS-14-16							
Fatland III	LNFS-14-17	-	-	-	4	-	-	
Fatland IV	LNFS-14-18							
Sydnes	LNFS-14-06	-	-	-	-	-	-	2
Sydnesøy	LNFS-14-07	-	-	-	-	4	-	-
Sjøvangen I	LNFS-14-08							2
Sjøvangen II	LNFS-14-09	-	-	-	2	4	-	
Sjøvangen III	LNFS-14-11							
Fjelbergøy	LNFS-15-01	2	-	4	-	3	-	2
Borgundøy	LNFS-15-02	2	-	-	3	2	-	2
Sæbø - Øvrabø	LNFS-15-03							3
Hammersland - Gjerde	LNFS-15-04	3	-	-	2	3	-	
Dyrnes	LNFS-15-05							
Bjøllebøvågen	LNFS-15-06	-	-	-	-	2	-	-

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

Områdenamn	
LNFS-11-01	I dette område kan det byggjast mindre hytter knytta til ressursgrunnlaget på garden. Hytta skal tilpassast terrenget. Ei hytte skal ikkje overstige BYA 60 m². Maksimal mønehøgde hytta er 5,0 m. Det skal ikkje leggjast inn vatn eller straum i hytta. Hytta skal ikkje ha vegtilkomst.

7.1.10. Krav til utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under punkt 2.

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

8.1. Felles føresegner

8.1.1. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).

8.1.2. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.

8.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

8.2.1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslø og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.2.2. I føresegnsonene, merka med #_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).

8.2.3. Lista under viser maksimum tal nye naust i føresegnsonene:

Løpenr.	Område	Stad	Maksimum tal nye naust
#1	V-01-01	Norheim, Ølve	1
#2	V-01-02	Bergeøyra, Ølve	0
#34	V-02-01	Vågsvikane, Varaldsøy	3
#3	V-03-01	Bakke, Mauranger	3
#4	V-03-02	Ænes	1
#5	V-03-03	Ænes	1
#8	V-04-01	Ruglebarm, Løfallstrand	2
#9	V-04-02	Tånesvika, Rosendal	0
#10	V-06-01	Gulholmsvika, Uskedalen	2
#11	V-06-02	Eikelandet, Uskedalen	3
#12	V-07-01	Ljosmyr, Herøysund	4
#13	V-07-02	Berge, Herøysund	3
#14	V-07-03	Berge, Herøysund	3
#20	V-08-01	Langot	2
#25	V-08-02	Risnes, Opsangervatnet, Husnes	1
#21	V-08-03	Naustvik, Røssland	4
#22	V-08-04	Kuneset, Kaldedstad	4
#23	V-09-01	Bjellandshamn, Sunde	0
#24	V-09-02	Bjellandshamn, Sunde	0
#26	Nov. V	Holmedal	7
#27	Nov. V	Åkra	3
#28	V-14-03	Ådnavik	1

Løpenr.	Område	Stad	Maksimum tal nye naust
#30	V-14-01	Lande, Halsnøy	3
#31	V-14-02	Høylandsbygd, Halsnøy	2
#32	V-15-02	Karteig, Borgundøy	2
#33	V-15-01	Dalavika, Borgundøy	2

8.2.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt forøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

8.3.1. Ved søknad om oppføring av småbåthamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1. For områda avsett til småbåthamn er det alltid krav om reguleringsplan når anlegget skal ha meir enn 10 båtplassar (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

8.3.2. Etablering av molo og bølgebrytar utløyser krav om reguleringsplan (jf. pbl. § 11-9 nr.2).

8.3.3. Småbåthamner skal ha tilkomst for køyrande og gåande. Det kan anleggjast fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/ dusjrom og felleslokale (jf. pbl. § 11-9, nr. 3 og 5).

8.3.4. Ved søknad om oppføring av småbåthamn, skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje skal ureina omgjevnadane.

Spesielle føresegner

8.3.5. For småbåthamn-føremålet med omsynssone H810_17 i Ferjevågen på Varaldsøy skal det leggjast til rette med gjesteplassar. Utbygging skal skje veglaust og utan andre byggeområde på land enn sjølve kaianlegget. Alle naturinngrep skal vera reversible (jf. pbl. §§ 11-10 nr. 2 og 11-11 nr. 3).

Retningslinjer

8.3.6. Småbåthamn bør ha båtopptrekk og gjestebrygge som er ålment tilgjengeleg.

8.3.7. I område for småbåthamn som grensar til naustområde og område for fritidsbustader bør tiltaka opparbeidast som fellesanlegg.

8.4. Hamn

8.4.1. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak eller endringar i hamneføremålet (jf. pbl. § 11-10 nr 1).

Følgjande tiltak er tillate innanfor føremålet om reguleringsplikta etter pbl. § 12-1 ikkje gjer seg gjeldande: mindre utvidingar av eksisterande kaiar og moloar, mindre utfyllingar (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Nye og større utvidingar av større kaiar, moloar og utfyllingar krev godkjent reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Hamneområde der det er plass til inntil 10 småbåtar eller til andre hamneføremål som krev tilsvarande arealstorleik, vert definert som mindre tiltak.

Retningsline

8.4.2. Ved søknad om tiltak i hamneføremål som ikkje utløyser krav om reguleringsplan, skal det bli lagt særleg vekt på å hindre ureining, samt å syne konsekvensar for naturmangfaldet i sjø.

8.5. Akvakultur

8.5.1. I områder innanfor kvit lyktesektor er det ikkje tillate med installasjonar høgare i vassøyla enn 25 m. Omsynet til farleia har forrang i kvit lyktesektor, sjølv om arealet er sett av til akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.2. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.3. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata skal ikkje lokalisert nærare enn 200 meter til sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3).

8.5.4. Kommunen kan etter eige skjønn krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

8.5.5. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

8.5.6. Alle tiltak innanfor akvakulturområde skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

Retningslinjer

8.5.7. Akvakulturområde omfattar òg område forankrings- og fortøyinganlegg over sjøoverflata. Forbodssone for ferdsel og fiske kan omfatte areal utanfor Akvakulturområdet. Akvakulturområda er prioriterte for fisk-, skjel- og skaldyroppdrett.

8.5.8. Oppdrettsanlegg bør ikkje lokalisert slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar til tradisjonelt fiske vert hindra. Lokalisering av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til busetnad/fritidsbusetnad. Likeins må akvakulturområde ikkje plasserast i nærleiken av utslepp eller andre aktivitetar som kan verka negativt på mattryggleik eller skada akvakulturorganismar.

8.5.9. Akvakulturanlegg bør utformast og plasserast på ein slik måte at det vert høve til fri ferdsle for småbåtar i ei sone langs land: 30 m for skjelanlegg og 50 m for matfiskanlegg.

8.6. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdsl (VKA)

- 8.6.1. Område for kombinert føremål for akvakultur, friluft og ferdsl (VKA) er fleirbruksområde der akvakultur, friluft og ferdsl er likestilte. Akvakulturbuk er konkret avgrensa i føresegn §§ 8.6.2 og 8.6.3.
- 8.6.2. I områda er det tillate med mindre utviding, justering og endring av anlegg i tilgrensande område for akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).
- 8.6.3. Fortøyingar av anlegg knytt til akvakultur kan leggast innanfor VKA føremålet (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).
- 8.6.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med akvakultur, friluft og ferdsl er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

- 8.6.5. Område for akvakultur, friluft og ferdsl (VKA) er meint å sikre ålmenne interesser nær akvakulturanlegg, samtidig som dei skal gje ein viss fleksibilitet for akvakulturområda. Tiltak og installasjonar som vil vere til hinder for ålmenne interesserer, er i strid med planen.
- 8.6.6. Tiltak og installasjonar for akvakultur i VKA-føremål skal ikkje vere i konflik med seglingsleia til rutegåande båttrafikk ved Melsneset, Dyrnesklubben, Utåker, Krabbaneset og Stonganeset.

8.7. Friluftsføremål i sjø

- 8.7.1. All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftaktivitetar som segling, padling, fising, bading og dykking. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsl eller fiske er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.8. Drikkevatn

- 8.8.1. Område for drikkevatn omfattar klausulerte drikkevatn (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentlig tenesteyting/bustad)

- 8.9.1. Dei generelle føresegna gjeld for dei ulike arealføremåla (kap. 2).

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

- 9.1.1. Sikringssonene for drikkevasskjelda omfattar drikkevatn med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.1.2. Bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2. Støysone – H210

- 9.2.1. Støysone H210 viser Raud sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.2.2. Støysone H220 viser Gul sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.2.3. I omsynssonene for støy skal det gjerast ei støyfagleg utgreiing ved detaljplanlegging og/eller søknad om tiltak for varig opphald, rekreasjon eller leik (jf. pbl. § 11-8 a).

9.3. Faresone – Høgspen – H370

- 9.3.1. I faresoner H370 langs høgspenliner skal det visast særleg aktsemd i høve til linebrot, is-nedfall o.l. samt mogleg helsefare som følgje av elektromagnetisk stråling (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4. Faresone – Ras – H310

- 9.4.1. I faresoner med mogleg rasfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.4.2. Det er ikkje tillate med nye bygg/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.4.3. I omsynssone H310_1 er det ikkje tillate med nokon tiltak.
- 9.4.4. I omsynssone H310_2 er det tillate å setja opp bygg/tiltak i tryggleiksklasse S1.
- 9.4.5. I omsynssone H310_4 må det gjerast nærare vurdering av rasfare i alle plan- og byggesaker.

Retningsline

- 9.4.6. Det er NVE sine ulike faresone- og aktsemdkart som ligg til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angjer høvesvis reell og potensiell rasfare. I område med aktsemdssone må reell rasfare avklarast før gjennomføring av tiltak innanfor sona.

9.5. Faresone – Flaum – H320

- 9.5.1. I faresone med mogleg flaumfare skal det gjennomførast ei fagkunnig vurdering før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

- 9.6.1. I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til storulukkeverksemda.

9.6.2. I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.6.3. I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningslinjer

9.7.1. I sonene H530 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. Naturkvalitetar og verdier knytte til friluftsliv og born og unge sin bruk av uteområda skal bevarast (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.7.2. Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

9.7.3. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek føremålet LNF er tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd).

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningslinjer

9.8.1. I sonene H560 er natur ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.8.2. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.3. I LNF-område er tiltak som er i strid med arealføremålet og omsynet til naturmiljø ikkje tillate (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.4. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealføremålet kan tillatast innanfor sonene om viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11 c).

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningslinjer

9.9.1. I sonene H570 er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.9.2. Nye tiltak eller tilbygg skal ta vare på det visuelle inntrykket (jf. pbl. § 11-8 c).

9.10. Føresegnssone -

9.10.1. Føresegnssonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

9.10.2. Føresegnssonene er markert i arealplankartet med # og nummer.

9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740

9.13.1. Sonene viser område som er bandlagt etter andre lover.

9.14. Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM)

9.14.1. I detaljeringssoner skal tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjelda uendra (jf. pbl. § 11-8 f). Dei aktuelle reguleringsplanane er lista opp i § 2.2.2.

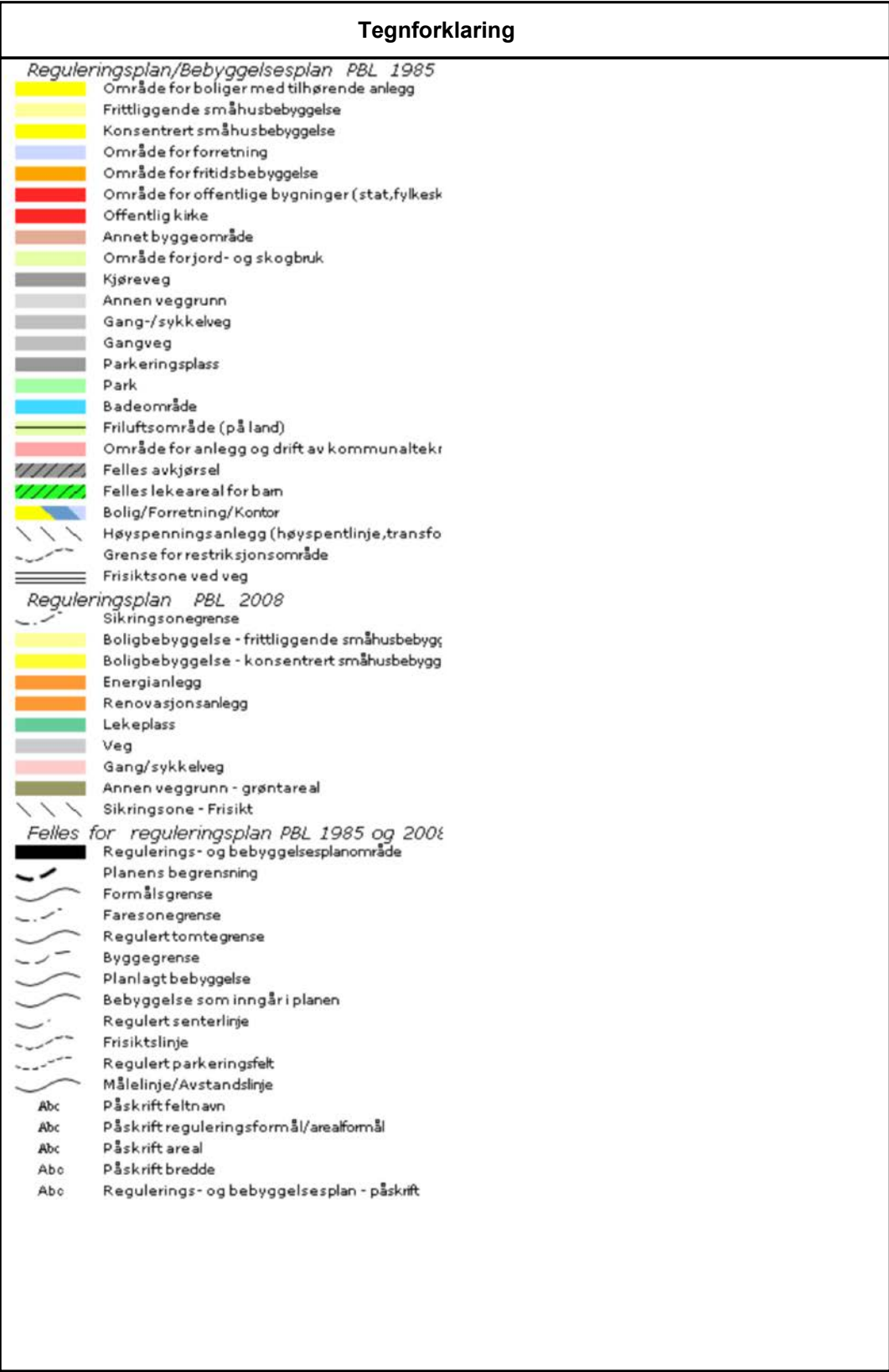
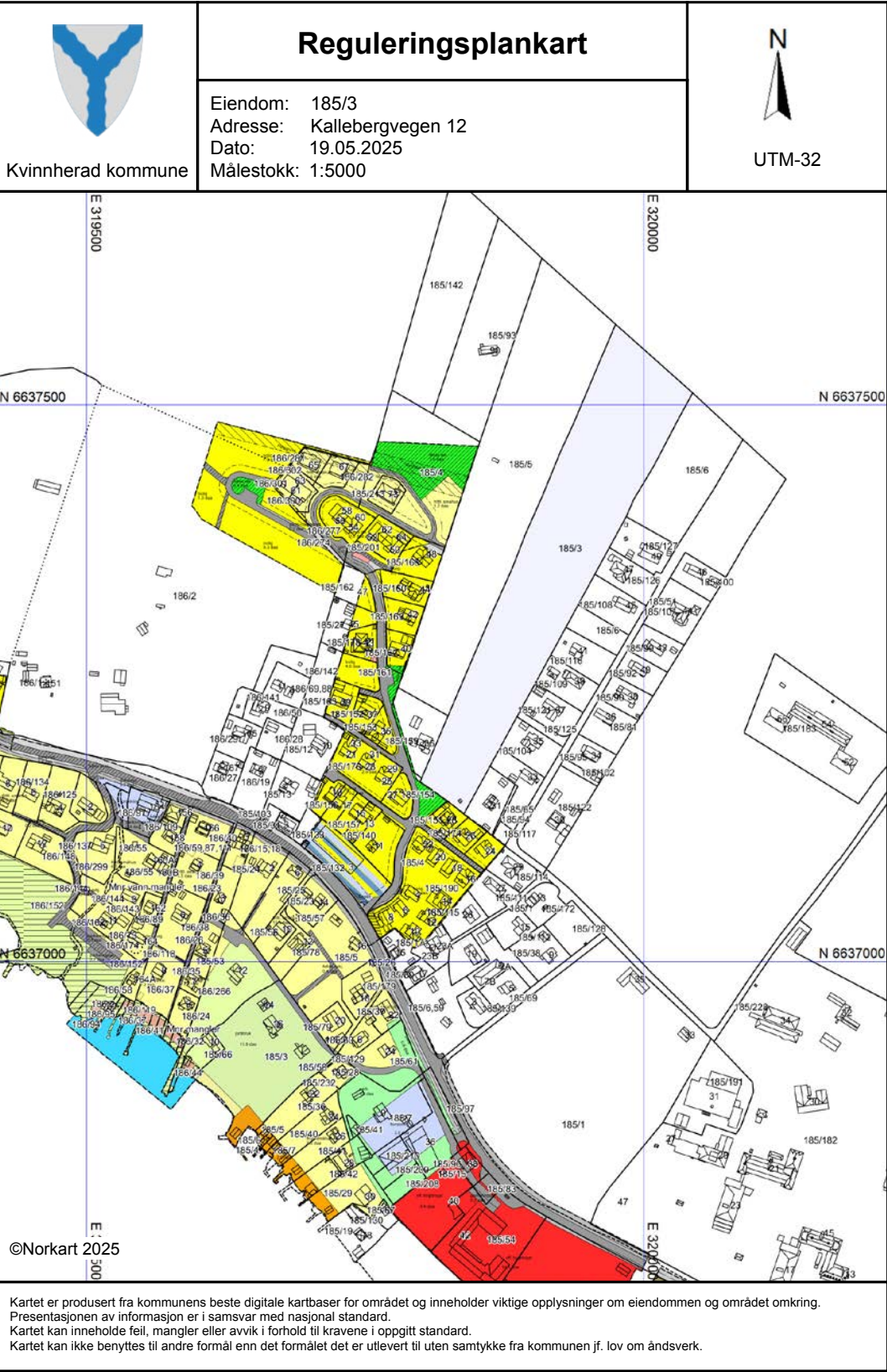
9.15. Gjennomføringssone – H810

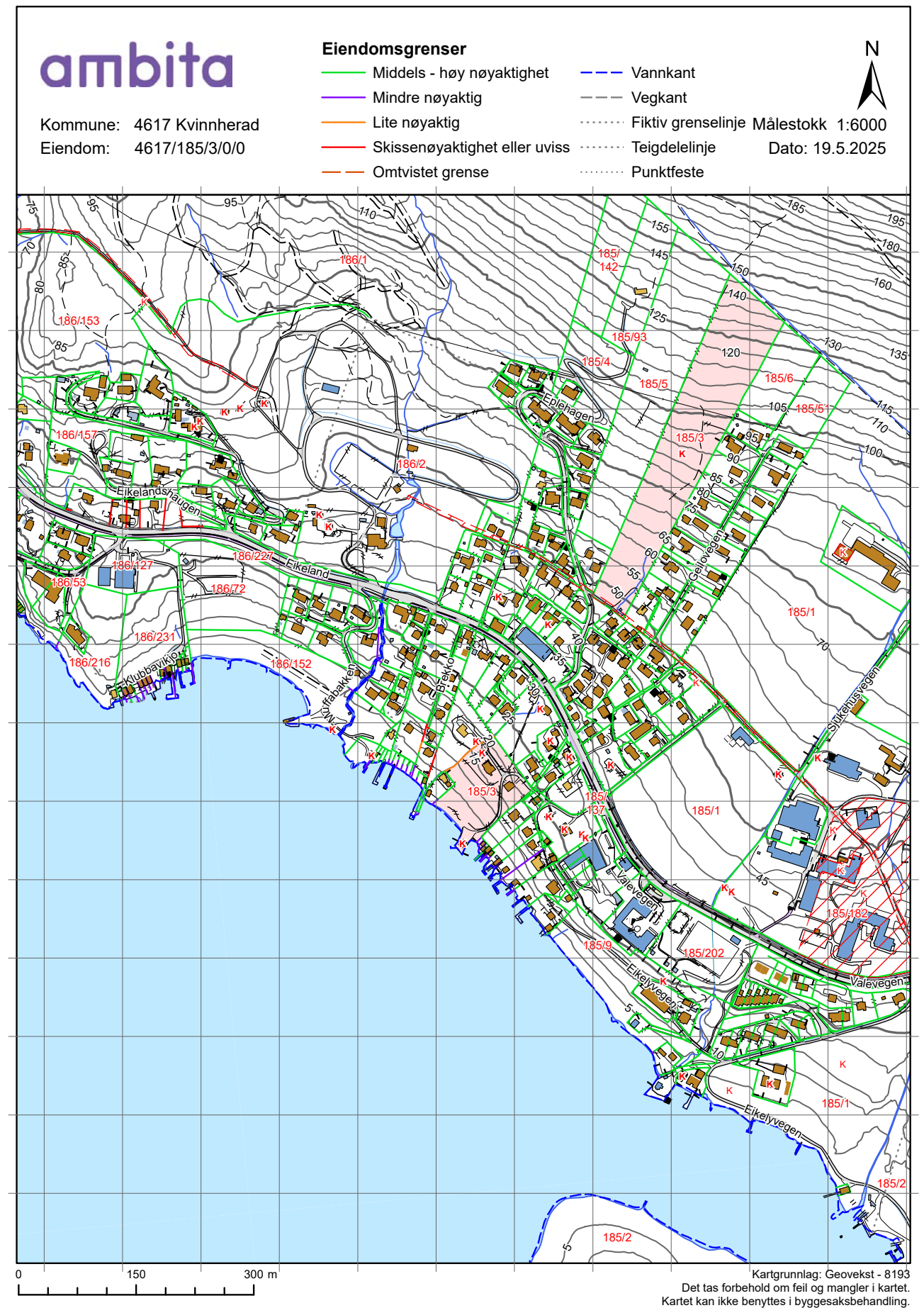
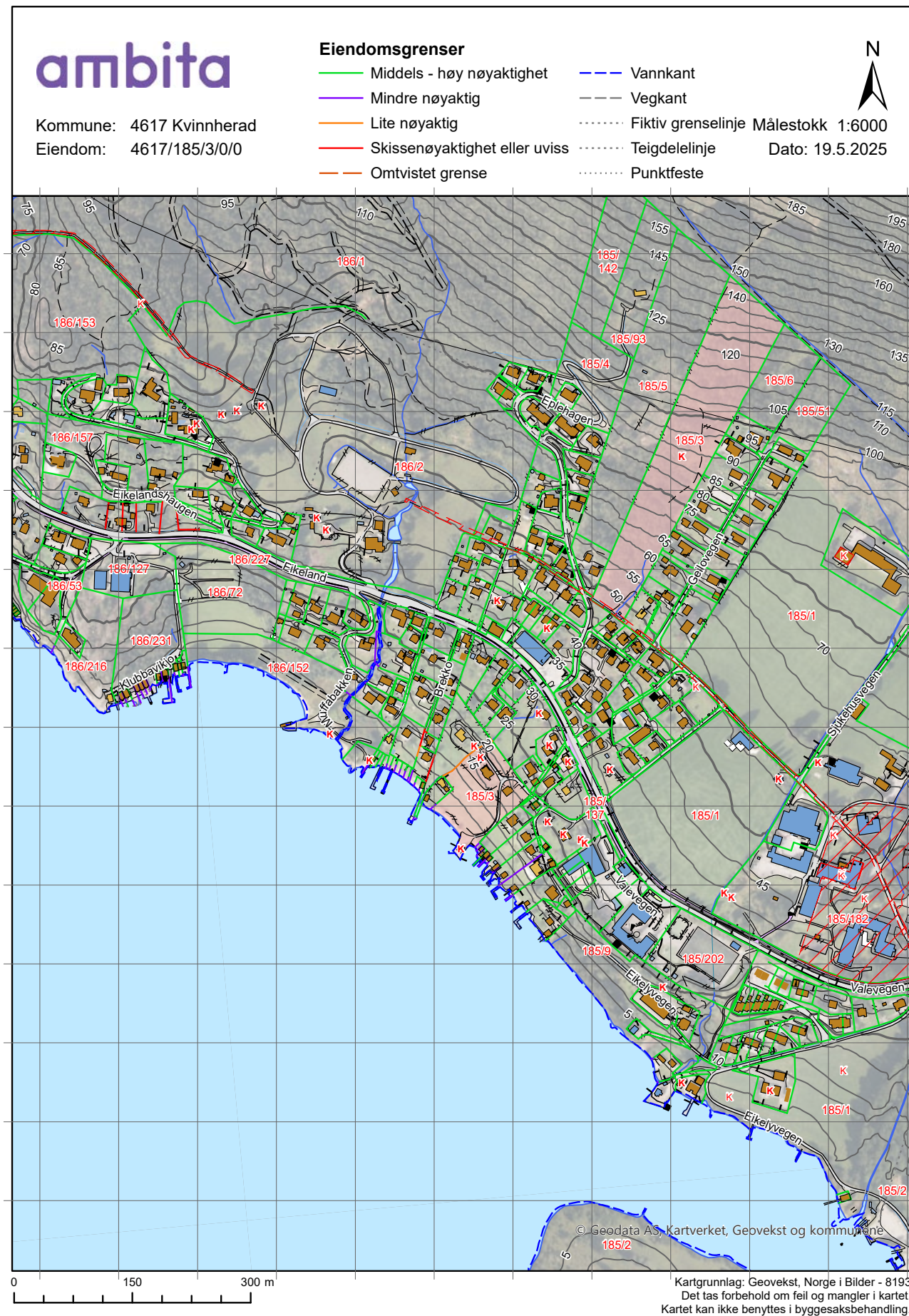
9.15.1. For områda med gjennomføringssonene H810 er det krav om samla reguleringsplan (jf. pbl. § 11-8 e).

9.15.2. Særskilte føresegner og rekkefølgekrav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.5, 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, 3.9 og 8.3 (jf. pbl. §§ 11-8 e og 11-9 nr. 1 og 8).

9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova

9.16.1. Sonene H710_ bandlegg arealet i påvente av regulering etter plan- og bygningslova (jf. pbl. § 11-8, bokstav d).





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

==== Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

HøydekurverMetersnivå5-metersnivå25-metersnivåForsenkning terrengHjelpkurveDybdekurveValgt eiendomBolig, uthus, landbrukFritids-/sesongbostedBygning, annen kjent typeBygning uten matrikkelinformasjonParkeringsområdeVegGåendeOgSyklendeTrafikkøyVegKjørendeVassflaterBreAndreTiltakBygningTiltak, endringBygningTiltak, nybyggBygningTiltak, rivingSamferdselTiltakAndre tiltakstyper/
spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 185, Bruksnr 3	Kommune:	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Kallebergvegen 12, gatenr 1141	Grunnkrets:	618	Valen
	5451 Valen	Valgkrets:	3	Husnes
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7050301	Husnes og Holmedal
		Tettsted:	5078	Sunde/Valen

Veiadresse:	Kallebergvegen 14, gatenr 1141
	5451 Valen
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Kallebergvegen 16, gatenr 1141
	5451 Valen
Oppdatert:	28.09.2019

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Fredheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	11.04.1904	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	39 499,6 kvm	Skyld:	0,18		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

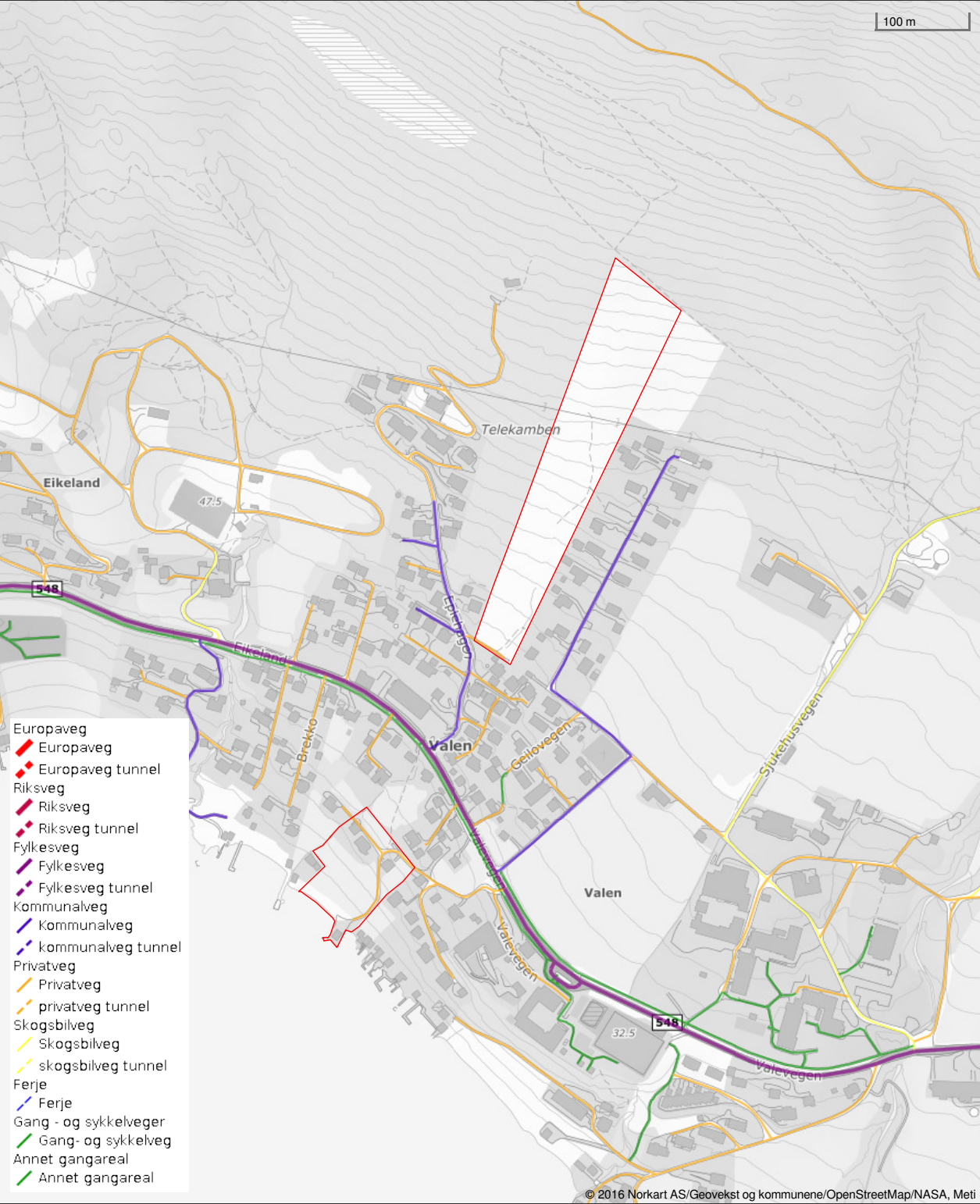
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	05.02.2025	Berørt	4617/185/3	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2025	Berørt	4617/185/53	0,0
			Berørt	4617/185/66	0,0
			Berørt	4617/185/78	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/185/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	10.12.2019	Avgiver	4617/185/116	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2019	Berørt	4617/185/3	0,0
			Berørt	4617/185/6	0,0
			Berørt	4617/185/51	0,0
			Mottaker	4617/185/109	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.03.2012	Avgiver	4617/185/116	-208,0
	Matrikkelført:	08.03.2012	Berørt	4617/185/1	0,0
			Berørt	4617/185/3	0,0
			Berørt	4617/185/6	0,0
			Berørt	4617/185/121	0,0
			Mottaker	4617/185/109	206,6
Grensejustering	Forretning:	04.09.2007	Avgiver	4617/185/66	-34,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/3	34,0
Grensejustering	Forretning:	04.09.2007	Avgiver	4617/185/3	-55,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/66	55,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.04.1980	Avgiver	4617/185/3	-51,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/129	51,5
Skylddeling	Forretning:	09.12.1958	Avgiver	4617/185/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/66	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.03.1953	Avgiver	4617/185/3	-4 200,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/53	4 200,0
Skylddeling	Forretning:	11.04.1904	Avgiver	4617/185/2	-9 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/185/3	9 500,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 5: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kallebergvegen 16	U0101	Bolig							
Kallebergvegen 16	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	202,0	Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	202,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1980			
Vannforsyning:					Antall boliger:		2		
Bygningsnr:	174477817				Antall etasjer:		3		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		83,0		83,0				
H01	1		87,0		87,0				
L01			32,0		32,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Kallebergvegen 12	Fritidsbolig	77,0							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.05.1992			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:	12.08.1992			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel		BRA annet:	77,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1993			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	9666710				Antall etasjer:	1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				77,0	77,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 3 av 5: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:	71,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	71,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900			
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	174397643				Antall etasjer:			2	

Etasjeopplysninger:										
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:		Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0					
L01				25,0	25,0					
Kulturminner:										
Sefrakminne:		Id	Objektnavn					Tidfesting		
		1224 32 32	Naust, Fredheim, Valen					1900-1924		
		Nåværende funksjon:								
		Tidligere funksjon:								
		Tilbygg/ombygging:								
Bygning 4 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)										
Opplysninger om boliger/bruksenheter:										
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:										
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:						Antall boliger:				
Bygningsnr:		174477809				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:										
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.										
Kulturminner:										
Ingen kulturminner registrert på bygningen.										
Bygning 5 av 5: Vandre-/feriehjem (Kilde: Massivregistrering)										
Opplysninger om boliger/bruksenheter:										
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Kallebergvegen 14		Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:										
Næringsgruppe:		Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:			BRA annet:		90,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		90,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900			
Vannforsyning:						Antall boliger:				
Bygningsnr:		174397945				Antall etasjer:	2			
Etasjeopplysninger:										
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:		Bolig	Annet	Totalt
H01				56,0	56,0					
L01				34,0	34,0					
Kulturminner:										
Sefrakminne:		Id	Objektnavn					Tidfesting		
		1224 32 29	Feriehus, Fredheim, Valen					1900-1924		
		Nåværende funksjon:								
		Tidligere funksjon:								
		Tilbygg/ombygging:								
		Tilbygd på nordsida og arkene bygd til								

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 185/3//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.

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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Kallebergvegen 16
5451 VALEN

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

Telefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtidet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre