NORDVIK

Nåvegen 11

3 soverom | 203 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nåvegen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
72	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig på generøs tomt med nydelig fjordutsikt! Påkostet og oppgradert i 2019-2025! Garasje.

Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**70 130,-**
Totalpris	**2 820 130,-**
BRA-i	**203 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

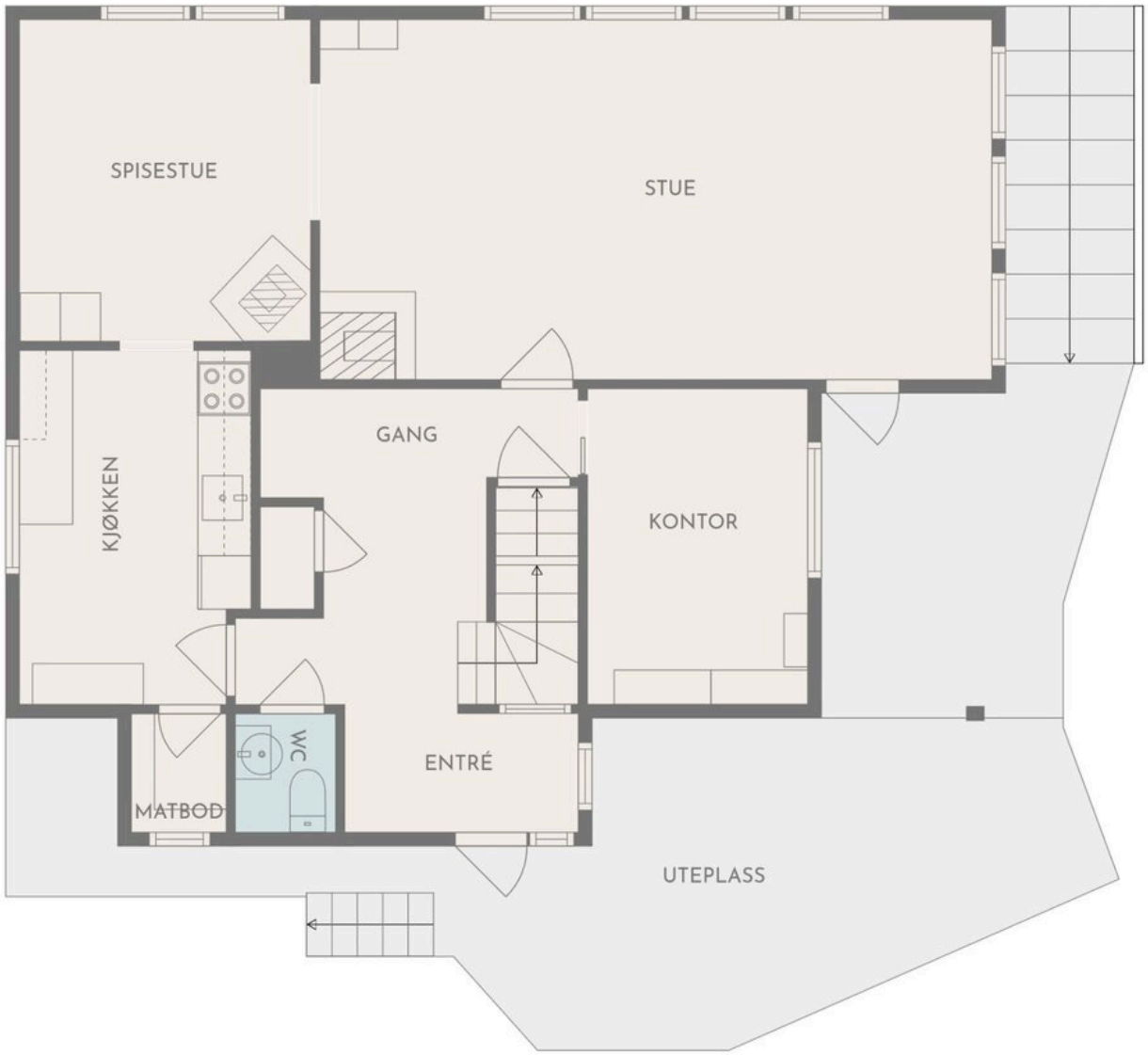
Nordvik Hardanger har gleden av å presentere Nåvegen 11 - En innholdsrik familiebolig over 3 plan, med kort vei til skole, barnehage og servicetilbud. Området er ideelt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til det du skulle trenge i hverdagen! Fra boligen har du nydelig utsikt mot Sørfjorden og nærliggende fjell. Her får du muligheten til å bosette deg i rolige og naturnære omgivelser!

- Sjarmerende hage og uteplass
- Nydelig utsikt mot Sørfjorden
- Arealeffektiv og familievennlig planløsning
- Påkostet og oppgradert i 2019-2025
- Varmepumpe og peis
- Garasje og bod

- 3 min gange til busstoppet "Nå" m/linje 980
- Kort vei til skole og barnehage
- 5 min gange til Spar Nå
- 25 min kjøring til Odda
- Kort vei til nydelige turmuligheter

Planløsning

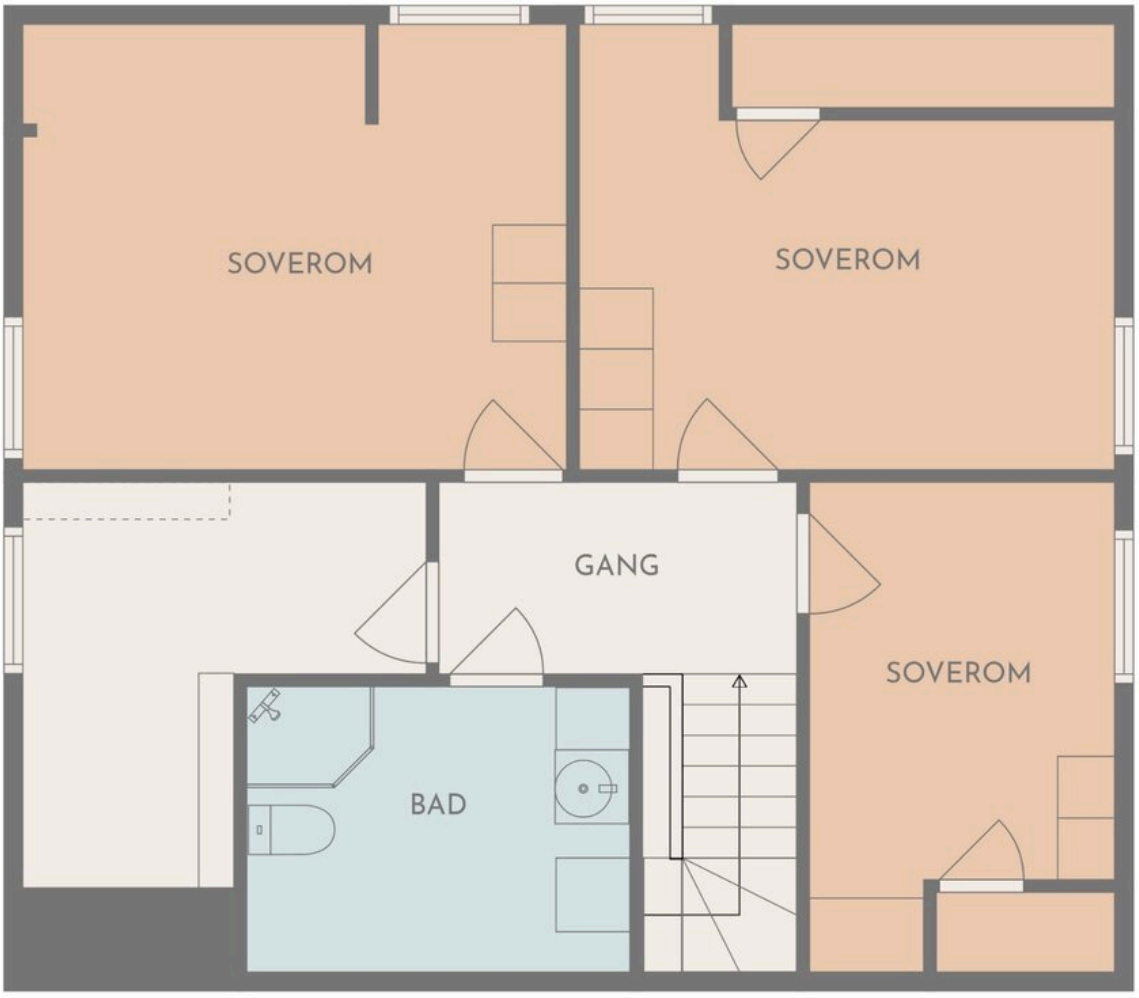
Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning

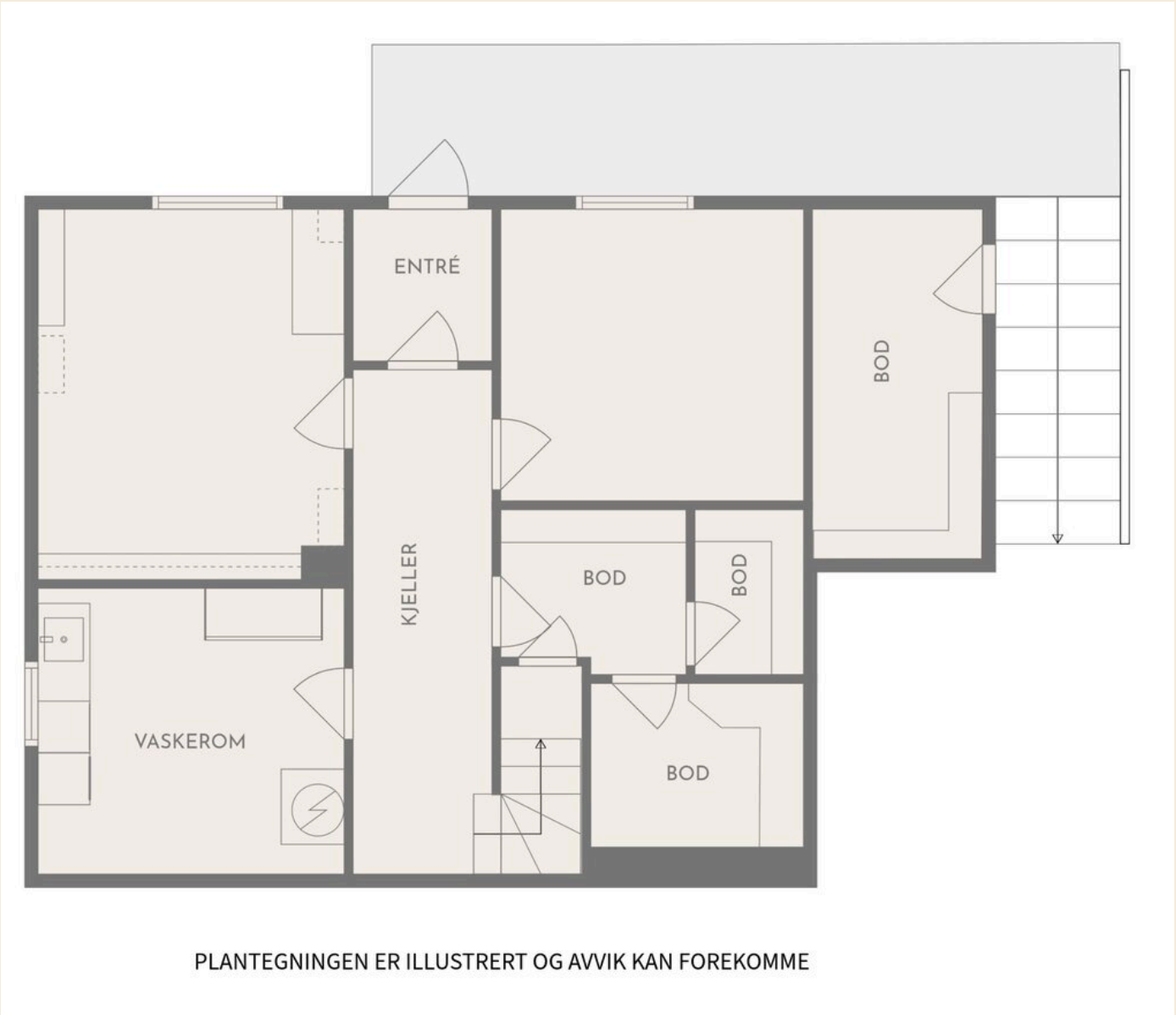
Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME




GARTNERHALLEN











































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0146/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nåvegen 11, 5776 NÅ
Gnr 155, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger
Lars Åge Velure Lirhus

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
70 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 820 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 839 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 203 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 248 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Boder/ lagringsplass
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, bod, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, og kontor.
Total BRA: 83 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang m/trapp, bad og 4 soverom.
Total BRA: 57 kvm.

Garasje/bod
Underetasje:
BRA-e: 14 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 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.

Ikke målbare arealer:

Boligen har et kaldtloft uten måleverdig areal.

Parkering
Parkering i garasje.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Ny pipehatt, feieluke og foring av pipa i 2019.
- Drenert under uteplass (røyr til bekk) og støypt heller i 2019.
- Maling med oljemaling av kledning (3 strøk) i 2020.
- Vindski beslag på møner i 2020.
- Total renovering av kontor/soverom i hovudetasje i 2021.
- Nytt elektrisk anlegg og skap i 2020-2023.
- Total renovering av gang i hovudetasje i 2022.
- Total renovering av gang i 2 etasje i 2023.
- Ny varmepumpe i 2023.
- Ny to-lags vindusrute (pga. punktert rute) i 2023.
- Ny kjøkkenplate og ventelator på kjøkkenet i 2024.
- Slipt ned tregulv i hovudsoverom i 2025, behandla med voksolje.
- Oppgradering av vaskerom i kjeller i 2025 (nye røyr, sluk, støypt golv, epoxy og grovkjøkken-innredning).
- Ellers enkle oppgraderingar i form av maling og snikkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Badet i 2. etasje er pusset opp, omtrentlig i 2012-2013. Har forstått på tideligere eiger att dette er utført av Håkon kvestad As tømrer arbeid røyrlegging: Kenneth bondhus Godkjent våtromsmontør. -Bad 1. etasje er det lagt dekor fliser. i eigen regi 2021 Eigeninnsats - Vaske rom i kjeller blei det meisla opp golv og fornya avløps røyrer i grunnen samt sluk. så flyt støpte me nytt fall og la epoxy på gulvet. ny baderoms inredning med vask. La nye vannledninger frå samlestokk til vasken og vaskemaskiner arbeidet er utført med eigeninnsats 2025

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Bad 2. etasje blei det bytt membran tettesjikt samt flyt støpt nytt fall. lagt nytt golv belegg. Dette er utført 2012-2013 Men har ikkje fått oppgitt av tideligere eiger anna enn att arbeidet er utført av Håkon kvestad AS og Kenneth Bondus begge faglærte. - Sluk på vaskerom i kjeller blei bytta med egeninnsats

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2019 Hadde me tak lekkasje ved lufte hatt på taket over badet i første etasje. Komplett og ny luftehatt med beslag blei bytta av Lofthus bygg Faglært - Pipa blei fora med keramisk foring av Lofthus bygg -Lofthus bygg monterte pipehatt -Peisen i TV stova blei kobla vekk. Faglært i 2020 - Me monterte vindskier og beslag i 2020 dette
er gjort med eigeninnsats. - Tak på påbygg sørover er bytta til decra ca 2008-2010. tideligere eiger sa det var Håkon kvestad AS som har utført Faglært - Utvendig kledning og vindu samt vernada dør på sørveggen er fornya av tideligere eiger. Ca 2010 veit ikkje kven som har utført dette arbeidet - Austveggen er det bytta enkelt klednings bord sporadisk

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I samband med rehabelitering av ute område sør vest for huset så overflate drenerte eg med fall vekk i frå huset og Tett duk ned mot drens grøft som går på elva. Laga og oppstikk til tak nedløp.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reiseter elektro 2020-2023 - Nytt sikringskap med automat sikringer - Spotter, nye kontakter samt. Varmefolie i gulv ved gang og kontor -Fornya alt elektrisk i stove- kjøkken 1 etasje -Fornya alt elektrisk i 2 etasje Utanom bad (Då dette er relativt nytt.) - 2 stk 16 Ampers kurser til kjeller (1 til varmepumpe 1 til gang i kjeller.) -Fornya det elektriske på vaskerom i kjeller og lagt opp trekke røyr klart for fornying av resterende i kjeller.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012-13 Ved rehabelitering av bad i 2. etasje ca 2012-13. Blei det bytta ut kobber rør med nye rør i rør samt fornying nede i vaskerom i kjeller. Dette er utført av tideligere eiger men rekner med det er kenneth bondus som utførte dette i samband med badet. 2025 I vaske rom i kjeller har me fornya avløpet og sluk i kjeller. samt ny vask og avløp til 2 vaskemaskiner. Dette er gjort med egeninnsats.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Vann: Privat felles vassverk. Nå vassverk Avløp: Kommunal

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: - Kjøkkenet er fornya av tideligere eigar med nye fronter og noken nye skap Ca2012-2013 - Montert kjøkken vegg plater mellom vask og komfyr på

kjøkkenet i 2023 Eigenregi

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: - Som skrevet under drenering: kan vere "kjeller lukt" i kjeller men er blitt bedre etter bytte av sluk. - Bad 2. etasje Ved ekstreme kulde perioder ned mot 10-15 minus kan kaldt vatnet til vasken fryse. Dette løyser me med å la varmt vannet renne i ca 10 minutter så tiner det, for så å la kaldtvattnet renne vidare i tida etterpå til temperaturen går opp igjen. Dette skjer 1-2 ganger i vinterhalv året.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: - Vaskerom i kjeller(nord vest): Juni-August i perioden med tørke. kan det vere fukt gjennomslag i gulvet på vaskerommet. Ellers i året er det ikkje noko. Det burde våre drennert rundt huset. men me ser på kjelleren som ein grov kjeller og har ikkje tatt oss bry til å utbedre det. - Kan vere "kjeller lukt" Tideligere var det ikkje sluk med vannlås på i kjelleren. denne blei bytta i 2025. Så lukt har komt seg etter det.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: - Garasje: Ser overgangen mellom papp og gesims nord aust på garasjen er det lekkasje. - utvendig bod i kjeller sør: Der er døra råtten og dårlig - Vindauger aust og nord Begynner å bli modne for utskifting - Vindauge sør ved inngang er punktert

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Støttemur ute vest for huset. Der er det ein betong mur med trapp opp til hagen bak huset, den er det sprekk i. Det har ikkje våre noko særlig forandring sidan eg kjøpte huset

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Uteområde sør-vest: for huset er det litt maur om sommaren Mus: finn avføring av mus i kjeller og på kaldt loft

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Nabo vest 155/28 (Bak,over Nåvegen 11) Der skal det byggjast ut ein einebolig. Dette vil ikke berøre tomta eller vere til sjenanse for eigendommen til Nåvegen 11. Eg har signert nabovarsel

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv: - Tideligere eier og Nabo Nåvegen 9 har hatt ein muntleg avtale der han, Nåvegen 9 har betalt 50 000 for å disponere parkering framfor huset sitt selv om det ligg på Nåvegen 11 sin eigendom. Dette er ingen konflikt eller plage men me har respektert dette og har hatt eit godt sammarbeid.slik att dersom den eine eller den andre får gjester som parkerer på den andre sin plass så går det fint. Men juridisk sett så er parkeringa Nåvegen 11 sin slik eg har kjøpt huset. - Bekken sør for huset kan bli stor i ved flom perioder

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur med kjeller/underetasje og ringmur.
- Yttervegger i trekonstruksjon med bordkledning.
- Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av skiferheller.
- Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Drenering grunnet alder, samt indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking grunnet alder.
- Nedløp og beslag grunnet alder.
- Veggkonstruksjon på grunn av slitasje og værpåkjenning med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader, lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen, manglende musebånd samt at det mangler eller er mangelfull beslagsløsning i overgang mellom yttervegg og tak/taktekking.
- Takkonstruksjon/loft på grunn av at det ikke er påvist damsperre (plast) mellom varm og kald sone mot kaldloft.
- Vinduer og ytterdører grunnet tilstand og alder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet stedvis knirk i gulv.
- Pipe og ildsted grunnet alder på pipe.
- Rom under terreng grunnet observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, samt begrenset/mangelfull ventilering.
- Vann og avløpsrør grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet alder.
- Grunnmur og fundamenter på grunn av at det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter.

- Forstøtningsmurer på grunn av at det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1. etasje grunnet manglende tilluft som gjør at luftutskiftingen reduseres.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etasje grunnet alder, samt lav takhøyde over dusjsone og usikkerhet om himling er overflatebehandlet som en fuktsikker overflate.
- Ventilasjon på bad i 2.etasje på grunn av at det ikke er tilfredsstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: komfyr, oppvaskmaskin, 1 stk vaskemaskin og kjøleskap
Følgende hvitevarer medfølger ikke: 1 stk vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- PAX-garderobe nede på kontoret/soverom i hovedetasje
- PAX-garderobe på hovedsoverom
- Pendellamper i stue og spisestue
- Gardinger på alle rom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Dette er en selveier enebolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme med varmekabler på kontor, gang, vindfang, bad, og et rom i underetasje.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Pipe med ildsted i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 19 289,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 640,-pr. 2025

Det ble fakturert kr 16 640,- for kommunale avgifter foregående år. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 170,- pr år.
- Kr 649,- pr mnd for Kinsarvik Breiband.
- Ca. kr 2 000,- årlig til Nå vassverk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 534 018,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 136 070,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 7353069

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 892 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to teiger på hhv. 509,4m² og 383,3m², noe som tilsvarer en samlet tomtestørrelse på 892,7m². I kart er eiendommen hovedsakelig tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer middels-høy nøyaktighet. Deler av eiendommen er tegnet inn med oransje grenselinjer som indikerer lite nøyaktighet, samt hjelpelinje vegkant. Det er derfor uvisst hvor nøyaktig oppgitt tomtestørrelse er, og det tas forbehold om at det kan være avvik.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nåvegen 11!

Eiendommen har en landlig beliggenhet ved Fjordavegen FV550, ca. 23 km nord for Odda sentrum i Ullensvang kommune. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Sørfjorden og nærliggende fjell, og man bor her i rolige og naturnære omgivelser.

Odda er et aktivt regionsenter i Hardanger med et bredt tilbud av servicetilbud, handel og fritidsaktiviteter. Her finner man flere dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre og et mangfold av offentlige tjenester. Barnefamilier har tilgang til både barnehager og alle skoletrinn.

Området er ideelt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Det er kort vei til kollektivtransport, og fra Odda er det forbindelser videre mot både Voss, Bergen og Haugesund. Bergen lufthavn, Flesland, ligger ca. 3 timer og 15 min kjøretur unna.

I tillegg byr området på rike friluftsmuligheter, enten du ønsker toppturer, fjordfiske, bærplukking eller ski på vinterstid. Trolltunga, Buerbreen og Folgefonna er alle kjente turmål innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
- 3 min gange til Vikebygd skule (1-7 kl.)
- 13 min kjøring til Hauso barne- og ungdomsskule (1 - 10 kl.)
- 25 min kjøring til Odda videregående skole

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Boligen har godt utnytta romløysning, med mange gode rom, samt ein sjarmerande hage og ein privat uteplass utan mykje innsyn. Boligen er i nærleiken av det meste. Spar Nå, bygdehallen, Siderhuset, Sauna og Vikebygd skule ligg i umiddelbar nærleik av boligen. Det er også kort veg til badeplass og turar. Det er hyggelege og hjelpsame naboar i nabolaget. Det tar 5 minutt å køyre til barnehagen på Aga. Det er også relativt kort veg til Odda, ca 20-25 minutt. Det er ca. 200 meter til kollektivtransport.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det er fint å gå rundt "Skåltveit" frå huset, det er ein runde som tar ca. 1 time. Halve turen er på traktorveg, medan resten er på Reisetevegen. Det er flott utsikt, og turen går både oppover og nedover. Det er også fint å gå langs gamlevegen på Bleie, der det er lite trafikk og fin utsikt. Der går du mellom eplegardane innover, og det er spesielt fint under bløminga. Ellers er det mange fine merka fjellturer og skogstiar i området, men då må du gjerne køyre bil til byrjinga av stien/turen, dersom du ikkje ynskjer ein ekstra lang tur.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Som eg skreiv tidlegare er det eit flott service tilbod i umiddelbar nærleik. Butikk, restaurant, sauna, bygdehall, skule og badeplass. Det er også kort veg til barnehage. Det er busstopp ca. 200 meter frå huset, og du kan ta direktebuss til Utne og Odda. Reisetiden til Odda er 20-25 minutt og til Utne ca 20 minutt. Det er fleire aktivitetar for born og vaksne på Vestsida. I Vikebygd er det eit aktivt idrettslag som heiter Solnut. På Nå pleier det å vere diverse trim i gymsalen på skulen både for pensjonistar, vaksne og born. Det er også korps på Nå som er aktivt. På Aga er det diverse fotballtreningar, samt ei form for løpetrening. På Hauso, ca 15 minutt køyring er det også eit svært aktivt idrettslag som heiter Vestglimt, som har ulike trim både for vaksne og barn. Til dømes volleyball, innebandy, barnetrim, samt Step og styrke trening. Det er også oppvarmet basseng på Hauso, der det store delar av året er ulike symje/badeøkter for både born, vaksne og pensjonistar. På Grimo (15 min køyring frå Nå) er det treningssenter og nærbutikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det foreligger imidlertid godkjente byggetegninger datert 17.06.1972.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein på bustad, datert 08.12.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for tiltaket er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med godkjente byggetegninger:
- Deler av soverom i 2.etasje (nisjen m/plassbygd seng) er opprinnelig byggemeldt som kott, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen av soverommet er ikke bruksendret/omsøkt,

og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen av soverommet ikke godkjennes som varig opphold, og at denne delen da må brukes som kott. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Rom innredet som kontor i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som kjøkken, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Deler av bad i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som kott og kjøkken, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Utvidelsen av badet er da ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen av badet ikke godkjennes som varig opphold. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for boligens underetasje, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk underetasjens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk i underetasjen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann.
Eiendommen er tilknyttet Nå vassverk.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Nå sentrum, datert 24.06.2002, regulert til bolig.

Iht. Kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang herad, datert 26.09.2011, er deler av eiendommen (383m²) avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- H_510 - hensyn landbruk - delareal 516m²
- H_910 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 892m²
- H_220 - støysone, gul sone iht. T-1442 - delareal 383m²

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 2020011 - Kommuneplanen sin arealdel - planlegging igangsatt

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel vedr. oppføring av enebolig på gnr 155 bnr 28. I følge selger vil dette ikke berøre eller være til sjenanse for denne eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 27.07.1964 - Dokumentnr: 1296 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra gnr 55 bnr 16
Dokumentet inneholder søknad om tillatelse til å legge vannledning gjennom riksvei med følgende vilkår:
- Arbeidet må uføres etter tilvisning av vegstellet og slik at trafikken ikke blir stoppet eller unødvendig hindret. Arbeidsplassen skal være forsvarlig avsperret og utstyrt med lykter og varselskilt.
- Når arbeidet er ferdig, skal veien settes i forsvarlig stand etter tilvisning av vegstellet.
- Mulig ulempe for ledningene og stikkrennene ved vedlikeholds-, reparasjons- eller utbedringsarbeidene til vegstellet, berører ikke vegstellet.
- All skade som ledningene, stikkrennene eller arbeidet med disse som påføres vei eller tredjemann, har eieren og/eller brukeren ansvar for.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til å gjøre de endringer med ledningene og rennene - i tilfelle ta de vekk - som vegstellet senere må finne nødvendig, da tillatelsen fra vegstellet bare er gitt midlertidig.

Tinglyst 01.06.1967 - Dokumentnr: 902184 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 11.01.1982 - Dokumentnr: 80 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Dokumentet inneholder søknad om dispensasjon fra veglovas regler for byggegrenser i forbindelse med oppføring av garasje, med følgende vilkår:
- Skader eller ulemper som er forårsaket av veitrafikken, vedlikehold eller annen utbedring av veien som følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen gir ikke rett til erstatning.
- Plikt om å holde området mellom veien og bygningen ryddig, så oversikten ikke blir hindret. Det kan ikke benyttes til opplagsplas.
- Bygging blir ikke sett i gang før det er ordnet spørsmål om avkjøring, ledninger gjennom vei m.v.
- Bygningen vil bli oppført etter godkjent plan og vil ikke bli benyttet til annet formål enn nevnt i søknaden.
- Plikt om å rette seg etter alle påbud som veivesenet finner nødvendig for området mellom veien og bygningen av hensyn til trafikken.

Tinglyst 10.07.1951 - Dokumentnr: 786 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:155 Bnr:3
Dokumentet inneholder skyldskifte med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 04.07.1959 - Dokumentnr: 997 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:155 Bnr:18
Denne eiendommen er fradelt fra kommunenr. 1231 gnr 55 bnr 16
Hovedbruket er utgått
Dokumentet inneholder skyldskifte med beskrivelse av gnr 55 bnr 16 (sammenslått med eiendommen) og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 09.01.1992 - Dokumentnr: 990019 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr:55 bnr:16
Dokumentet inneholder melding om krav om sammenslåing av gnr 55 bnr 14 og gnr 55 bnr 16.

Tinglyst 20.06.2000 - Dokumentnr: 2068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1231 Gnr:55 Bnr:25
Dokumentet inneholder kart- og delingsforretning over en parsell utskilt fra denne eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vedlagt salgsoppgaven følger kopi av fredningsvedtaket som gjelder for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om at tidligere eier av eiendommen og naboen i Nåvegen 9 har hatt en muntlig avtale vedr. disponering av parkering foran Nåvegen 9, som ligger på Nåvegen 11 sin eiendom. Det ble betalt kr 50 000,- til tidligere eier for disponering av parkeringen. Selger opplyser om at dette ikke har vært til sjenanse eller grunn til noen konflikt, og at samarbeidet har vært godt.

Selger opplyser om at det er en bekk ved huset som kan bli ganske stor ved mye nedbør. Bekken ligger ikke på denne eiendommen.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 119 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. januar 2026

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927 380 307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nåvegen 11

Skoler

Vikebygd skule (1-7 kl.)	40 elever, 5 klasser	3 min 0.2 km
Hauso barne- og ungdomsskule (...	59 elever, 6 klasser	13 min 15.3 km
Odda vidaregåande skule	320 elever, 21 klasser	25 min 24.7 km
Kvam vgs. avd Øystese	252 elever, 13 klasser	1 t 53 min 61.7 km

Sport

Vikebygd skule	2 min
Skotamyra idrettsanlegg	5 min
MOVA Odda	23 min
Odda Treningsenter	26 min

Offentlig transport

Nå sentrum	Linje 980	3 min 0.3 km
Bergen Flesland		3 t 15 min

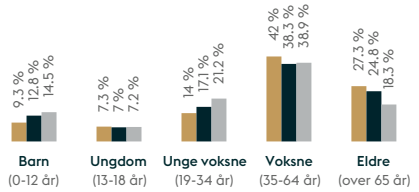
Barnehager

Aga barnehage (1-5 år)	18 barn	5 min 4.1 km
Eitrheimsvågen barnehage (0-5 ...	54 barn	18 min 19.9 km
Utne barnehage (1-4 år)	17 barn	19 min 21.7 km

Dagligvare

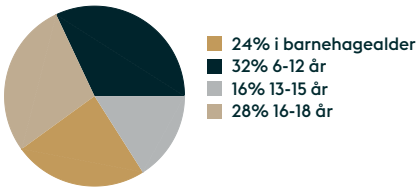
Spar Nå	5 min
Bilverksted Nå Auto	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nå	148	96
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



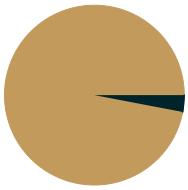
Ladepunkt for el-bil

Spar Nå	5 min
Bilverksted Nå Auto	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Nåvegen 11, 5776 NÅ

ULLENSVANG kommune

gnr. 155, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1688 **Referansenummer:** JG3638

Foretak: Hardingtakst AS **Takstingeniør:** David Haltvik

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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

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 leverar:
- Tilstandsrapportar
- Verditakstar
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en fin beliggenhet på Nå i Sørfjorden med vid og flott utsikt utover innseglingen til Odda. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse, gårdsbruk og næringseiendommer. Det er ca. 30 minutt kjøring til Odda sentrum.

TOMT:
Tomten har delvis planert og delvis skrånende terreng. Opparbeidet med forstøtningsmurer, skiferplatting, beplantning og hage med plen. - Tomten var snødekket på befaringsdagen. Det er parkeringsplass i garasje og plass til flere bilen på egen tomt.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig over tre plan. Ellers er det oppført et tilleggsbygg over to plan som benyttes som garasje og bod/lagringsplass.

UTVENDIG BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
- Grunnmur med kjeller/underetasje og ringmur.
- Yttervegger i trekonstruksjon med bordkledning.
- Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av skiferheller.
- Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass.

OPPVARMING I BOLIGEN BESTÅR AV:
- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Luft-til-luft varmepumpe, innerdel plassert i stue.
- Pipe med ildsted i stue.
- Se også boligens energiattest.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber og plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av soil og plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Boligen er tilbygget i 1973.
- Det er utført lokale tiltak på deler av dreneringen mot sør.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Vedovn er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
- Bad på loft er oppgradert i ca 2011/12.
- Kjøkken er modernisert/delvis skiftet.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2023.

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

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

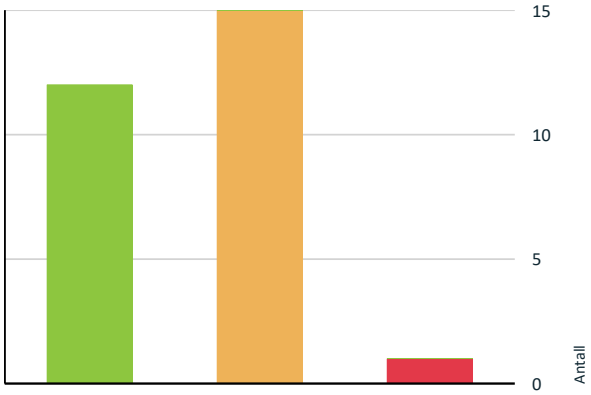
- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nåvegen 11, 5776 NÅ
Gnr 155 - Bnr 14
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

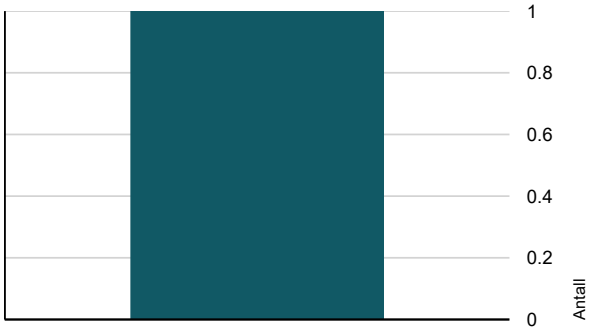
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Drenering	Gå til side

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår	Kommentar
1955	Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.
(Tilbygg med yttertak som er tekket med stål/aluminiumsplater).

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.
(Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.)

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Merk:
Det er viktig å påpeke at deler av taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere hele taktekkingen fra utsiden. Tilstandsgrad er derfor basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av aldersvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

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:

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. 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.

TG 2 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 med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre 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.

Det mangler eller er mangelfull beslagsløsning i overgang mellom yttervegg og tak/taktekking, noe som medfører økt risiko for fukt- og råteskader samt følgeskader. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse av dette området for å avklare behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Det var ikke adkomst til kaldtloft over inngangsparti, toalett og bod i 1. etasje. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking».

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist dampsperre (plast) mellom varm og kald sone mot kaldtloft, noe som medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktproblemer. Utbedring vurderes som utfordrende, da dampsperren normalt skal ligge på varm side av bjelkelag og isolasjon, og eventuelle tiltak må derfor ses i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, 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:

På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en overbygget skiferplatting med adkomst fra stue i 1. etasje, oppmålt til ca 6 m². - Overbygget med tett tak over.

Merk:
Rekkverk og sikring mot fall skal kommenteres i samsvar med forskrift til avhendingslova. For slike forhold skal det redegjøres for avvik mot dagens krav og mulige konsekvenser, men det settes ikke tilstandsgrad.

Dersom det er registrert avvik, er disse omtalt nedenfor. Mangelfull eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for personskade ved normal bruk, særlig for barn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

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 1. 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 stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, særlig i eldre boliger. Forholdet skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen som følge av innfesting av undergulv, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne forventninger og behov. Man har vanligvis høyere forventninger i et nyere bygg kontra i en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe med ildsted i spisestue i 1. etasje.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

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 ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påførtet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), anbefales det å gjøre tiltak for å redusere fuktnivå på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta utskiftinger etter hvert.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Krypkjeller

Jeg har verken observert eller informert om evt. krypkjeller i boligen.

Kommentar:
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

Merk:
Rekkverk og sikring mot fall i trapper er kommentert i samsvar med forskrift til avhendingslova. For slike forhold skal det redegjøres for avvik mot dagens krav og mulige konsekvenser, men det settes ikke tilstandsgrad. Dersom det er registrert avvik, er disse omtalt nedenfor. Mangelfull eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for personskade ved normal bruk, særlig for barn.

• Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

• Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

• Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm), noe som kan utgjøre en risiko, særlig for små barn, med fare for fall eller at barn kan sette seg fast. For å redusere ulykkesrisikoen anbefales det å redusere avstanden mellom spiler i rekkverket.

• Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Andre innvendige forhold

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

• Mus:
Det er opplyst om, eller observert spor / rester av avføring etter det som sannsynligvis er (gnagere) mus. Det er ikke unormalt, spesielt i eldre boliger. Det anbefales å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre utbedringer.

• Radon:
Dersom det ikke foreligger måleresultat eller dokumentert utførelse av radon, anbefales det å utføre radonmålinger for å kartlegge eventuelle forekomster av radon i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon/utførelse:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
- Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og panel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv.

Fallforhold:
Det er forsøkt å flytte dusjkabinett for å måle fallforholdene, men det var ikke tilstrekkelig tilgang for at fallforholdene kunne kontrolleres tilstrekkelig. Dette anbefales å kontrollere når forholdene ligger til rette for det, og tilstandsgraden gjelder bare gulvoverflaten på rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Det er lav takhøyde over dusjsone og jeg er usikker på om himling er overflatebehandlet som en fuktsikker overflate. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Følgende resultater ble registrert:
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble ikke observert fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, 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.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av klikkbelegg på gulv, malte plater på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, men mangler tilluft som gjør at luftutskiftingen reduseres. Det anbefales å etablere tilluft via flat terskel under døren, eventuelt lage til spalte i dørbladet.

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 plast (rør-i-rør) og avløpsrør av soil og 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 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.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre vann- og avløpsrør, som øker risikoen for lekkasje. Utskifting bør påregnes.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater, men det er heller ikke krav til det.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i i stue.
Årstall/Alder: 2023.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bod/vaskekjeller.
Størrelse: Ca 160 liter.
Årstall/alder: 1971.

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:

Tilstandsrapport

Berederen har passert 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på kontor, gang, vindfang, bad og et rom i underetasje. - 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, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes ikke med tilstandsgrad i henhold til forskrift til avhendingslova. Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen, og det bør tas høyde for denne risikoen. Det anbefales en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Eventuelle forhold av betydning som er observert, er omtalt nedenfor.

Følgende mindre og vesentlige forhold ble registrert:
• Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
• Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
• Det opplyses at sikringene løses ofte ut.
• Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet, men ikke komplett for alle arbeider siden 1999.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

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 3 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.

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:

Tilstandsrapport

Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Terrenget heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drensrør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Dette vurderes ikke å ha å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

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

Krav til rekkverk/sikring:
Det stilles krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller tilsvarende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og underlaget er hardt, som betong, asfalt, steinheller eller lignende. Det stilles også krav til sikring uavhengig av underlag når nivåforskjellen overstiger 3 meter. Mangelfull eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for personskader.

Merk:
Rekkverk og sikring mot fall kommenteres i samsvar med forskrift til avhendingslova. For slike forhold redegjøres det for eventuelle avvik mot dagens krav og mulige konsekvenser, men det settes ikke tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Oljetank

Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Kommentar:
Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår
1985

Kommentar
Årstall oppgitt i tidligere takst

Standard
Garasje med enkel/normal standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Taket er antatt tekket med shingel.
Ytterdør og vinduer i trevirke.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

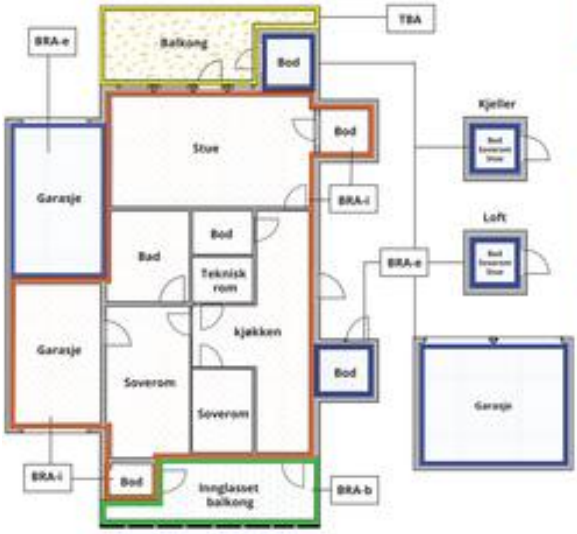
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	63	6		69	
1. Etasje	83			83	
2. Etasje	57			57	
SUM	**203**	**6**			
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Boder/ lagringsplass	Bod	
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, bod, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, kontor		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

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.

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.

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Boligen var spesielt vanskelig å måle opp på grunn av vinkler og skråtak, som gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Øvrige kommentarer:
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: • Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: • Det er fremlagt en del faktura/dokumentasjon på utført arbeid på eiendommen.

Garasje/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		14		14	
1. Etasje		25		25	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

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	138	71
Garasje/bod	0	39

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Andreas Handegard	Takstfullmektig
	Lars Åge Lirhus	Kunde
25.11.2025	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	155	14	0	0	892.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nåvegen 11

Hjemmelshaver
Lirhus Lars Åge Velure

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.

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	Gjennomgått		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			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Tidligere takst	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura/ dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Se også kommentar under "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist		Nei
El-tilsyn			Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Forutsetninger

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egne forutsetninger for oppdraget:

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.

Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesifikt. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

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.

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. 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.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Det bemerkes at befaringen utvendig er begrenset på grunn av snø på f.eks terreng, taktekking og øvrige deler av de utvendige forhold som skal kontrolleres. Det oppfordres å kontrollere dette når forholdene ligger til rette for det.

Dette er en oppdatert takstrapport basert på tidligere befaring av eiendommen den 14.01.2024. De fleste observasjon og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med eventuelle opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver. Det ble utført en lett gjennomgang av boligen/eiendommen den 25.11.2025.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lirhus, Lars Åge Velure	9578-5997-4-2455097	2026-01-04 19:44:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. jan. 2026

Oppdragsnummer
37-0146/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nåvegen 11, 5776 NÅ

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Lars Åge Velure Lirhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7353069
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Badet i 2. etasje er pusset opp, omtrentlig i 2012-2013. Har forstått på tideligere eiger att dette er utført av Håkon kvestad As tømrer arbeid røyrlegging: Kenneth bondhus Godkjent våtromsmontør. -Bad 1. etasje er det lagt dekor fliser. i eigen regi 2021 Eigeninnsats - Vaske rom i kjeller blei det meisla opp golv og fornya avløps røyrer i grunnen samt sluk. så flyt støpte me nytt fall og la epoxy på gulvet. ny baderoms inredning med vask. La nye vannledninger frå samlestokk til vasken og vaskemaskiner arbeidet er utført med eigeninsats 2025

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Bad 2. etasje blei det bytt membran tettesjikt samt flyt støpt nytt fall. lagt nytt golv belegg. Dette er utført 2012-2013 Men har ikkje fått oppgitt av tideligere eiger anna enn att arbeidet er utført av Håkon kvestad AS og Kenneth Bondus begge faglærte. - Sluk på vaskerom i kjeller blei bytta med egeninnsats

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Dette er utført av tideligere eiger. så den dokumentasjonen har eg ikkje fått. Bildet av utført arbeid på vaske rom har me

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2019 Hadde me tak lekkasje ved lufte hatt på taket over badet i første etasje. Komplett og ny luftehatt med beslag blei bytta av Lofthus bygg Faglært - Pipa blei fora med keramisk foring av Lofthus bygg - Lofthus bygg monterte pipehatt -Peisen i TV stova blei kobla vekk. Faglært i 2020 - Me monterte vindskier og beslag i 2020 dette er gjort med eigeninnsats. - Tak på påbygg sørover er bytta til decra ca 2008-2010. tideligere eiger sa det var Håkon kvestad AS som har utført Faglært - Utvendig kledning og vindu samt vernada dør på sørveggen er fornya av tideligere eiger. Ca 2010 veit ikkje kven som har utført dette arbeidet - Austveggen er det bytta enkelt klednings bord sporadisk

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I samband med rehabelitering av ute område sør vest for huset så overflate drenerte eg med fall vekk i frå huset og Tett duk ned mot drens grøft som går på elva. Laga og oppstikk til tak nedløp.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reiseter elektro 2020-2023 - Nytt sikringskap med automat sikringer - Spotter, nye kontakter samt. Varmefolie i gulv ved gang og kontor -Fornya alt elektrisk i stove- kjøkken 1 etasje -Fornya alt elektrisk i 2 etasje Utanom bad (Då dette er relativt nytt.) - 2 stk 16 Ampers kurser til kjeller (1 til varmepumpe 1 til gang i kjeller.) -Fornya det elektriske på vaskerom i kjeller og lagt opp trekke røyr klart for fornying av resterende i kjeller.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikkje våre el kontroll i mitt eige

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012-13 Ved rehabelitering av bad i 2. etasje ca 2012-13. Blei det bytta ut kobber rør med nye rør i rør samt fornying nede i vaskerom i kjeller. Dette er utført av tideligere eiger men rekner med det er kenneth bondus som utførte dette i samband med badet. 2025 I vaske rom i kjeller har me fornya avløpet og sluk i kjeller. samt ny vask og avløp til 2 vaskemaskiner. Dette er gjort med egeninnsats.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Huset var ferdig i 1955 og blei påbyggd Vest og sørover i 1973

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Vann: Privat felles vassverk. Nå vassverk Avløp: Kommunalt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje noko slikt på eigedommen

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Kjøkkenet er fornya av tideligere eigar med nye fronter og noken nye skap Ca2012-2013 - Montert kjøkken vegg plater mellom vask og komfyr på kjøkkenet i 2023 Eigenregi

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje utført i min tid

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: - Som skrevet under drenering: kan vere "kjeller lukt" i kjeller men er blitt bedre etter bytte av sluk. - Bad 2. etasje Ved ekstreme kulde perioder ned mot 10-15 minus kan kaldt vatnet til vasken fryse. Dette løyser me med å la varmt vannet renne i ca 10 minutter så tiner det, for så å la kaldtvattnet renne vidare i tida etterpå til temperaturen går opp igjen. Dette skjer 1-2 ganger i vinterhalv året.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: - Vaskerom i kjeller(nord vest): Juni-August i perioden med tørke. kan det vere fukt gjennomslag i gulvet på vaskerommet. Ellers i året er det ikkje noko. Det burde våre drennert rundt huset. men me ser på kjelleren som ein grov kjeller og har ikkje tatt oss bry til å utbedre det. - Kan vere "kjeller lukt" Tideligere var det ikkje sluk med vannlås på i kjelleren. denne blei bytta i 2025. Så lukt har komt seg etter det.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: - Garasje: Ser overgangen mellom papp og gesims nord aust på garasjen er det lekkasje. - utvendig bod i kjeller sør: Der er døra råtten og dårlig - Vindauger aust og nord Begynner å bli modne for utskifting -Vindauge sør ved inngang er punktert

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Støttemur ute vest for huset. Der er det ein betong mur med trapp opp til hagen bak huset, den er det sprekk i. Det har ikkje våre noko særlig forandring sidan eg kjøpte huset

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Uteområde sør-vest: for huset er det litt maur om sommaren Mus: finn avføring av mus i kjeller og på kaldt loft

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo vest 155/28 (Bak,over Nåvegen 11) Der skal det byggjast ut ein einebolig. Dette vil ikke berøre tomta eller vere til sjenanse for eigendommen til Nåvegen 11. Eg har signert nabovarsel

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: - Tideligere eier og Nabo Nåvegen 9 har hatt ein muntleg avtale der han, Nåvegen 9 har betalt 50 000 for å disponere parkering framfor huset sitt selv om det ligg på Nåvegen 11 sin eigendom. Dette er ingen konflikt eller plage men me har respektert dette og har hatt eit godt sammarbeid.slik att dersom den eine eller den andre får gjester som parkerer på den andre sin plass så går det fint. Men juridisk sett så er parkeringa Nåvegen 11 sin slik eg har kjøpt huset. - Bekken sør for huset kan bli stor i ved flom perioder.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0146/25



Adresse **Nåvegen 11, 5776 NÅ**	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244834**
Byggeår **1955**	Bygningsnummer **174662142**
Gårdsnummer **155**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **203 m²**	Oppvarma bruksareal **203 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normalt klima * **237 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Berekna levert energi i lokalt klima **202 kWh/m² per år**

* **Berekna vekta levert energi i normalt klima** er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren.



Nåvegen 11, 5776 NÅ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Utskriftsdato: 25.11.2025

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	155	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nåvegen 11, 5776 NÅ								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12312008001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang herad
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1133/110921%20F%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	**Delareal** 509 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 516 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H_510
	Delareal 892 m^2 **KPHensynsonenavn** H_910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal	383 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	383 m^2
	KPHensynsonenavn	H_220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12312002002	
Navn	Nå sentrum	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.06.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/601/F%c3%b8resegn.pdf	
Delarealer	**Delareal**	509 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	BU 05
	Delareal	2 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	381 m^2
	Formål	Jord- og skogbruk
	Feltnavn	JS 05

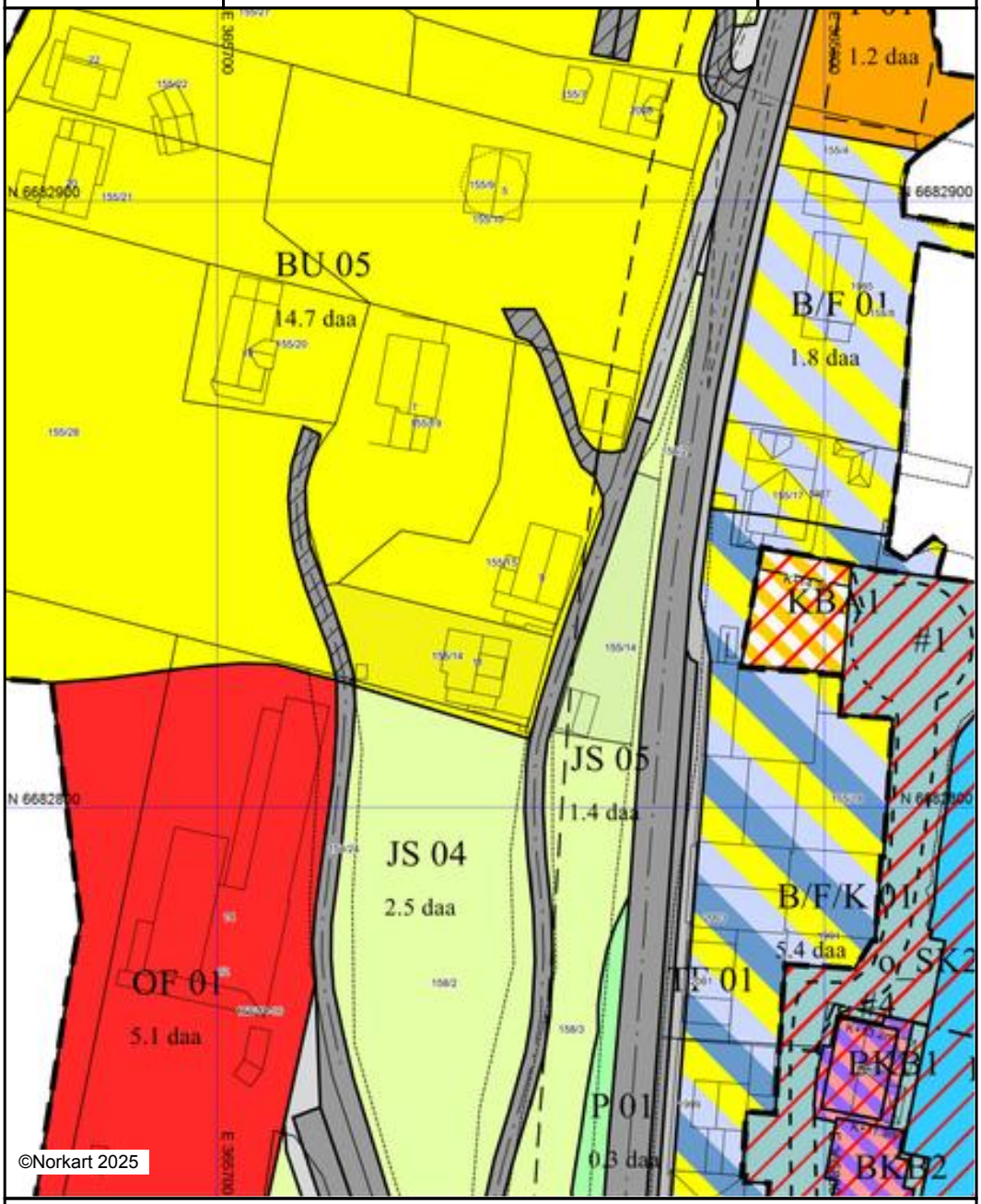
Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 155/14
Adresse: Nåvegen 11
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ullensvang herad

Reguleringsplan Nå sentrum, Ullensvang herad

FØRESEGNER

Bergen 17.april 2001
rev. 23.05.2002

Reguleringsplan utarbeidd av :
FORTUNEN arkitekter AS

Dato for siste revisjon av planen
* 23.05.2002

Dato for vedtak i : 24.06.2002
Heradsstyret sak 049/02

§ 1
GENERELT

1.1
Planen viser regulert område med plangrense.

1.2
Arealet innafor planområdet er regulert til :

* Byggjeområde
  - bustader
  - skulebygg
  - barnehage
  - grendahus
  - forretning, kontor, bustader
  - verkstad og bensinstasjon
  - fritidshus
* Landbruksområde
* Offentleg trafikkområde
  - offentleg køyreveg
  - gang- og sykkelveg
  - offentleg parkeringsanlegg

* Friområde
  - park
  - strandmiljø

1.3
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2
FELLES FØRESEGNER

2.1 PLANKRAV
Heradet skal ved handsaming av aktuelle tiltak sikra at utbygginga får ei god form og materialval, og at nye bygg får ei heilskapleg og harmonisk utforming i samspel med omgjevnadene.
Ansvarleg for aktuelle tiltak må ved søknad dokumentera at tiltaket har nødvendig samsvar med heilskapen i området.
Dette kan dokumenterast ved perspektivteikning, fotomontasje o.l.

Farge på hus, materialval og taktekking skal godkjennast av heradet.

2.2 UBYGDE AREAL / BODAR/ UTHUS/ DRIFTSBYGNINGAR

2.2.1
Ingen del av planområdet må tilplantast med buskar eller tre som etter heradet si meining kan virka sjenerande for offentleg ferdsel.
Dei ubygde områda må gjevast ei tiltalande form og handsaming.

2.3.2
Transformatorkioskar o.l. vert berre tillete oppført der dei etter heradet si meining ikkje er til ulempe. Det vert stilt strenge krav til arkitektonisk utforming av denne typen mindre bygg.

2.3.3
Det skal takast omsyn til trafikkstøy ved nybygging og søknadspliktige tiltak som kan redusera støyforureininga.

§ 3
BYGGJEOMRÅDE BUSTADER
OMRÅDE BU 01/BU02/03/04/05/06/07/08

3.1 OMRÅDE BU 01
Område for bustader

3.1.1
Bustadområdet vert tillete bygd ut med småhus. Bustadbygging kan utførast i to etasjar (underetasje) og med ein gjennomsnittleg gesimshøgde på 4,5 m i samsvar med byggeforskriftene.

3.1.2
Hovudmøneretning skal vera langs terreng.
Breidde på gavl bør ikkje overstiga 6m

3.1.3
Parkering skal skje på eige tomt med minimum 2 plassar pr. einebustad.
Der einebustad har hybelhusvære må det reknast med 3 plassar pr. bustad.

3.1.4
Garasje kan innanfor føresegnene i Teknisk forskrift, oppførast i nabogrense og eventuelt saman med nabotomt.
Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer søknad om rammeløyve for bustaden, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samtidig med bustader.

3.1.5
Tilkomst til tomter er vist i reguleringsplan.

3.2 OMRÅDE BU 2
Området omfattar eksisterande bygg med hagar.

3.3 OMRÅDE BU 3
Området omfattar eksisterande bygg med hagar.

3.4 OMRÅDE BU 4
Område for bustader
Det kan byggjast kjellar for offentleg parkering, og parkering tilknytt bustadene.

3.5 OMRÅDE BU 05
Område for bustader

3.5.1
Bustadområdet vert tillete bygd ut med småhus. Bustadbygging kan utførast i to etasjar (underetasje) og med ein gjennomsnittleg gesimshøgde på 4,5 m i samsvar med byggeforskriftene.

3.5.2
Hovudmøneretning skal vera langs terreng.
Breidde på gavl bør ikkje overstiga 6m

3.5.3
Parkering skal skje på eige tomt med minimum 2 plassar pr. einebustad.
Der einebustad har hybelhusvære må det reknast med 3 plassar pr. bustad.

3.5.4
Garasje kan innanfor føresegnene i Teknisk forskrift, oppførast i nabogrense og eventuelt saman med nabotomt.

Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer søknad om rammeløyve for bustaden, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samtidig med bustader.

3.6 OMRÅDE BU 6
Området omfattar eksisterande bygg med hagar.

3.7 OMRÅDE BU 7
Området omfattar eksisterande bygg med hagar.

§ 4
BYGGJEOMRÅDE OFFENTLEGE FØREMÅL

4.1 OMRÅDE OF 01
Området er reservert for eksisterande skulebygg med diverse tilleggsfunksjonar.
Det kan gjerast endringar og tilføyingar på eksisterande bygg i samsvar med Plan & bygningslov, på slik måte at eksisterande hovuduttrykk og masseinntrykk vert oppretthalde.

4.2 OMRÅDE OF 02
Arealet skal skiljast frå køyreveg.
Utkøyrsel skal maks. breidde på 6m

§ 5
BYGGJEOMRÅDE GRENDAHUS

5.1 OMRÅDE G 01
Området er reservert for eksisterande grendahus med diverse tilleggsfunksjonar.
Det kan gjerast endringar og tilføyingar på eksisterande bygg i samsvar med Plan & bygningslov, på slik måte at eksisterande hovuduttrykk og masseinntrykk vert oppretthalde.

§ 6
BYGGJEOMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL

6.1 OMRÅDE BFK 01
Området er reservert for eksisterande bygg for næring, bustad og kontor.
Det kan gjerast endringar og tilføyingar på eksisterande bygg i samsvar med Plan & bygningslov.

6.2 OMRÅDE BF 01
Området er reservert for eksisterande bygg for næring og bustad.
Det kan gjerast endringar og tilføyingar på eksisterande bygg i samsvar med Plan & bygningslov.

§ 7
BYGGJEOMRÅDE VERKSTAD/ BENSINSTASJON

7.1 OMRÅDE VB 01
Innafor området kan det setjast opp bygg for bensinstasjon og verkstad.
Inn - og utkøyrsel skal avgrensast til 10m breidde.
Resten av areal mot veg innafor områdegrenser, skal ved tenleg tiltak danna skilje mot veg.

§ 8
BYGGJEOMRÅDE INDUSTRI/ LAGER

8.1 OMRÅDE IL 01
Innafor området kan det setjast opp bygg for industri og landbruksføremål

§ 9
BYGGJEOMRÅDE FRITIDSHUS

9.1 OMRÅDE F 01
Innafor området kan det setjast opp fritidshus.
Plassering av bygg og kaikant er vist i plan.
Bygg skal ha møneretning mot fjorden.
Takvinkel skal vera over 30grader.
2 parkeringsplassar er felles, ved føremål JS06

§ 10
BYGGJEOMRÅDE BÅTANLEGG PÅ LAND

10.1 OMRÅDE N 01, N 02, N 03 og N 04
Innafor området kan det setjast opp båthus
Plassering av bygg er vist i planen.
Maksimal tillate høgd på bygg er 4,5m.
Det skal sikrast plass for gangtrafikk i nord-sør retning over området.

§ 11
JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDE

11.1 OMRÅDE JS 01, JS 02, JS 03, JS 06, JS 07, JS 08 og JS 09

11.1.1
Områda har eksisterande gardsbygningar.

11.1.2
Det kan gjerast tilbygg, setjast opp mindre bygg, kårbustad og gjerast endringar på eksisterande bygg, som underordnar seg denne.

11.1.3
Nybygg skal knyta seg til eksisterande bygningsgrupper, og ikkje gripa inn i samanhengjande dyrka areal.
Utforming skal skje i samråd med heradet., og §2 i desse føresegnene.

11.4 OMRÅDE JS 04, JS 05
Områda der det ikkje sett opp hus/bygningar.
Det kan setjast opp mindre bygg i tilknytt til drift av området, innanfor byggjegrenser gitt i planen.

§ 12
OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

12.1
I trafikkområda skal det opparbeidast :
* Offentlege køyrevegar
* Offentlege gang- og sykkelvegar
* Offentleg parkeringsplass
* Offentleg kai/ torg
* Offentleg kai/torg/ oppstillingsplass

12.2 OMRÅDE FOR KØYREVEGAR
Området omfattar offentleg veg for gjennomgangstrafikk og veg for lokaltrafikk.

12.4 OMRÅDE TF 01, TF 02, TF 03
Området omfattar offentleg parkeringsplass
TF 03 skal vera mogeleg å etablera som dekke/ parkering på to plan

12.5
Hovudgangvegar og fortau skal ha maks. stigning 1:10 for kortare strekningar og helst 1:20 eller slakare.

12.6
Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt.
Vegskjeringar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

Støttemur skal utførast i naturstein. Eksisterande støttemur av naturstein skal behaldast eller erstattas
Bekkeløp kan berre leggjast i røyr under veg.

12.7
Offentleg parkeringsplass ved forretningsbygg ha ei avgrensing og opparbeiding som gjer området attraktivt. Dette omfattar belegg, kantar og skilting.

12.8
Område TF 04
Køyreveg til skuleområdet er synt som prinsipiell løysing, og skal justerast i samsvar med heilskapsløysing av trafikksituasjonen på Nå.

§ 13
FRIOMRÅDE PARK

13.1 OMRÅDE P 01, P 02

13.1
Området er sett av til friområde park

13.2
Område skal opparbeidast med kultivert vegetasjon.
Det kan setjast av plass for kunstnarlege element

13.3
Ved alle tiltak skal det utarbeidast heilskapleg parkplan for området

§ 14 FRIOMRÅDE

14.1 OMRÅDE FRI 01 og FRI 02
Området inneheld strandsone til offentleg rekreasjon.
Det kan ikkje gjerast tiltak i området, som gjer den offentlege bruken ringare.

Fortunen arkitekter AS
siv ark Nils Johan Mannsåker

Ullensvang herad
04.01.2011

Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 155/14
Adresse: Nåvegen 11
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000

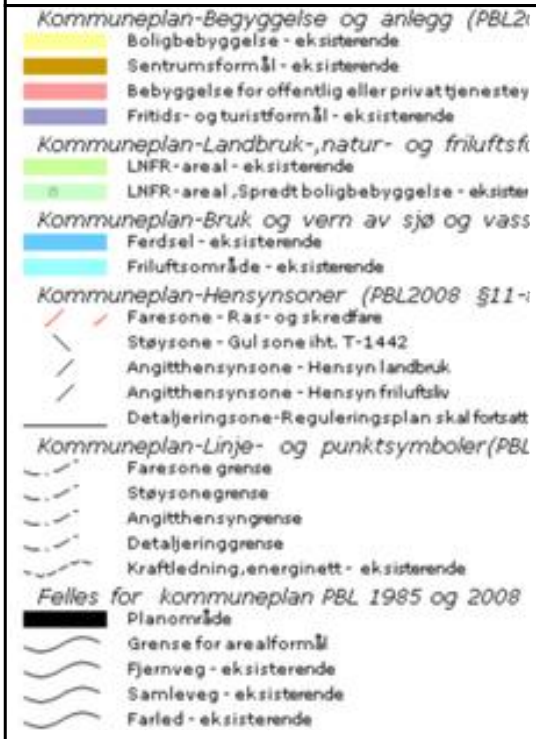
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Føresegn til kommuneplan for Ullensvang herad 2011 2022

PlanID: 12312008001

Vedteken i Heradsstyret i sak 073/11 26.09.2011

Føresegner til kommuneplan for Ullensvang herad, 14. februar 2011, revidert 21.09.2011

Innhald

1.0 Verknader av planen ... 3
2.0 Definisjonar (utan rettsverknad) ... 3
3.0 Generelle føresegner, § 11-9. ... 5
3.1 Krav om reguleringsplan, § 11-9. nr. 1 ... 5
3.2 Krav til løysingar infrastruktur, § 11-9. nr. 3 ... 5
3.3 Rekkefølgekrav, § 11-9. nr. 4 ... 5
3.4 Byggegrenser, volum, funksjonskrav, § 11-9. nr. 5 ... 5
3.5 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, § 11-9. nr. 6 ... 6
3.6 Omsyn til bevaring av bygningar og anna kulturmiljø, § 11-9. nr. 7 ... 6
3.7 Vidare reguleringsarbeid, § 11-9. nr. 8 ... 6
4.0 Føresegner for bygg og anlegg, § 11-7. nr. 1 ... 6
4.1 Bustad ... 6
4.2 Fritidsbustad ... 7
4.3 Sentrumsføremål ... 7
4.4 Fritids- og turistformål ... 8
4.5 Råstoffutvinning ... 8
4.6 Næringsverksemd ... 8
4.7 Idrettsanlegg ... 8
4.8 Andre typar bygg og anlegg ... 9
5.0 Landbruks- natur- og friluftsområde, § 11-7. nr. 5. ... 9
5.1 Landbruk, § 11-11. nr 1 ... 9
5.2 Spreidd næringsverksemd, § 11-11 nr 2 ... 9
5.3 Spreidd bustad, § 11-11 nr 2 ... 10
6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, §11-11 ... 11
7.0 Omsynssoner, § 11-8. ... 11
7.1 Faresone, § 11-8. a) ... 11
7.2 Sone med særlege omsyn, § 11-8. c) ... 11
7.3 Bandleggingssone, § 11-8. d) ... 11
7.4 Gjennomføringssone, § 11-8. e) ... 12
7.5 Sone for vidareføring av reguleringsplan, § 11-8. f) ... 12

1.0 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.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6.

Den formelle delen av planen er:

- plankart i målestokk 75 000, datert 01.07.2011, revidert 21.09.2011
- føresegner, datert 14.02.2011 revidert 21.09.2011

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

Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planomtalen. Planomtalen er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunen sine ynskjer for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming.

Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den sist godkjente planen dersom ikkje anna er avklara i kommuneplanen.

Avvik frå føresegnene må handsamast som dispensasjonssak.

Arealplanar som gjeld framfor kommuneplanen er vist i kartet, jf. Pbl § 11-8. f, og er lista opp nedanfor.

2.0 Definisjonar (utan rettsverknad)

Kommuneplanen sin arealdel gir hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutvikling.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. plan- og bygningslova § 4-2., andre lekk og § 4-3., første lekk. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5., samt at kommuneplanen sin arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Kommunedelplan er likt med ein kommuneplan, men omfattar deler av areala i heradet, eller kan gjelda sektorar i heradet, t.d. teknisk infrastruktur, helse eller liknande.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller som detaljregulering, jf. Pbl §§ 12-2. og 12-3.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av heradet etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der heradet etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik

reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men heradet kan likevel overlate til andre styresmakter eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å fylgje opp og konkretisera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

Konsekvensutgreiing gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningsliner i regional plan er ivaretekne og fylgt opp.

ROS-analyse er ein analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritids- og turistføremål, eller inn under arealføremålet LNF-spreidd næringsverksemd.

Næringsområde er område som er nytta til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnt som eige føremål i lova, som t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde.

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

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

MUA står for minste uteopphaldsareal. Arealet skal vera godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatta kombinasjon av private område knytt til dein einskilde bueininga (hage, balkong og terasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.

BYA er bebygd areal og er det arealet som bygningen opptek av terrenget. I BYA skal det òg reknast med overbygd areal, utkraga bygningsdelar, samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 meter ut over veggliv.

Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan **leikeplass** er areal som er opparbeidd tl leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

Omsynssoner er eit avgrensa område i ein reguleringsplan eller kommuneplan der det skal bli teke særskilte omsyn, gitt i eigne retningslinjer eller føresegner.

Viss ikkje anna lov er nemnt, viser heimlane i føresegnene til plan- og bygningslova.

3.0 Generelle føresegner, § 11-9.

3.1 Krav om reguleringsplan, § 11-9. nr. 1

3.1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter § 11-7. nr. 1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7. nr. 2, skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-1. og 20-2. er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.

3.1.2 Reguleringsplan skal visa plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming. Reguleringsplanen skal innehalda detaljert beredskapsvurdering med eventuelle sikringstiltak. Det skal visast tilkomst til området. Byggegrense mot sjø og vassdrag skal visast særskilt der det er aktuelt. Reguleringsplanen skal visa byggegrense mot veg.

3.1.3 I samband med reguleringsarbeid, skal automatisk freda kulturminne i hovudsak regulerast til omsynssone kulturminne. Det skal setjast av tilstrekkeleg areal kring kulturminnet, slik at vernet av kulturminnet ikkje vert svekka.

3.2 Krav til løysingar infrastruktur, § 11-9. nr. 3

3.2.1 Den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland, vert å leggja til grunn ved handsaming av avkøyringar til riks- og fylkesvegar.

3.2.2 Ved tiltak langs fylkesveg 550 mellom Utne og grensa til Jondal kommune skal det takast omsyn til at vegen er ein turistveg.

3.2.3 I reguleringsplanarbeid og revisjon av reguleringsplanar, skal det i størst mogleg grad leggjast til rette for gang- og sykkelvegar langs riksveg 13 og fylkesveg 550.

3.2.4 For energiforsyninga, skal det byggjast framtidsretta løysingar, med minst mogleg inngrep i natur.

3.2.5 Veg til fjells. Hauso – Aarekolstveite L_1 og Sandvik – Heng L_2, er private vegar, som kan nyttast til køyring på berr mark og snøskuter/beltekøyrty vinterstid når vegane ikkje vert brøyta.. For det øvste partiet på vegen til Heng, som treng utbetring for å få eit akseptabelt stigningsnivå, er det krav om reguleringsplan, jf § 12-3. Reguleringsplanen må utarbeidast i tett samarbeid med kulturvernmyndet. Dersom det villrein oppe på fjellet, skal det av omsyn til villreinen, vera råd å stenge vegen for ferdsle. Stenginga skal skje i samarbeid mellom heradet, villreinforvaltninga og grunneigarane.

3.3 Rekkefølgekrav, § 11-9. nr. 4

3.3.1 Område der det alt er lagt ned kommunale grunnlagsinvesteringar skal prioriterast fyrst.

3.3.2 Veg-, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar skal vera opparbeidd før areal sett av til bygg og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 11-7. nr 1 kan takast i bruk. Ved avkøyring til/frå riks- eller fylkesveg, skal avkøyring vera godkjent av Statens vegvesen og ferdig opparbeidd, før igangsetjingsløyve vert gjeve.

3.4 Byggegrenser, volum, funksjonskrav, § 11-9. nr. 5

3.4.1 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 30 % BYA, jf. gjeldande forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk (TEK-10)

3.4.2 Byggegrense i strandsona er 100 meter dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan eller kommuneplan. Til vassdrag er byggegrensa 25 meter, der anna ikkje er sagt i reguleringsplan. I LNF spreidd busetnad, er Riks-, fylkes- eller kommunal veg

byggegrense. Unntak gjeld for område I Lote – Vines og område J Alsåker – Kvalvik, der det er sett ei grense på 25 m. I LNF spreidd næring, skal byggegrense fastsetjast særskild for kvart område, men slik at omsyn til verknad for strandsona skal tilleggast særleg vekt.. Det skal ikkje førast opp bygningar eller stengsler som hindrar ålmenn ferdsel i strandsona.

3.4.3 Nybygg til varig opphald skal kjellarplan vera minimum 2 meter over havet, for å sikra mot auke i havnivå. (industri, store økonomiske konsekvensar, fare for liv og helse)

3.5 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, § 11-9. nr. 6

3.5.1 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og med godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast mest mogleg.

3.5.2 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal bør knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal. Vurderingar etter naturmangfaldslova skal leggast ved.

3.6 Omsyn til bevaring av bygningar og anna kulturmiljø, § 11-9. nr. 7

3.6.1 Det må ikkje øydeleggast kvalitetar i særskilde bygnings- og kulturmiljø som Agatunet, Hesthamar skrivargard, og naustmiljø nemnt i kulturminneplan og kommunedelplan for kystsona.

3.7 Vidare reguleringsarbeid, § 11-9. nr. 8

3.7.1 Aktuelt utbyggingsareal i Ullensvang ligg innanfor område med potensiell risiko for stein- og snøskred, jf. NVE sine aktsemdskart. Det skal utarbeidast skredrapport som ein del av alle reguleringsplanar.

3.7.2 I deler av Ullensvang er det særs høge registreringar av radon. Område som i kommuneplanen er vist med omsynssone radon, skal minimum vidareførast i reguleringsplan og krav til tiltak fastsetjast i reguleringsføresegn. Minimumskrav er at plan- og bygningslova § 28-1 og tiltak i (TEK 10 - § 13 – 5) vert sett som vilkår.

3.7.3 Kommunedelplan for klima og energi skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.

4.0 Føresegner for bygg og anlegg, § 11-7. nr. 1

4.1 Bustad

4.1.1 Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1).

4.1.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkefylgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. (§ 11-9. nr. 4)

4.1.3 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vera trafikksikre og så langt råd er vera universelt utforma. (§ 11-9. nr. 5)

4.1.4 Leikeareal skal vera store nok og eigna for leik og opphald heile året, kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikra samhandling mellom born, unge og vaksne og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vera brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vera

eigna til akebakke. Leikeplassar skal vera sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. (§ 11-9. nr. 5)

4.1.5 Det skal setjast av minimum 50 m^2 til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I sentrumsområde skal det setjast av minimum 25 m^2 pr bustadeining. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (§ 11-9. nr. 5)

4.1.6 Det skal vera 1-2 biloppstillingsplassar pr bueining og bilar må kunna snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (§ 11-9. nr. 5).

4.1.7 Hovudmøneretninga skal ligga langs terrenget. (§ 11-9. nr. 6)

4.1.8 Maksimal utnyttingsgrad i eksisterande byggjeområde er 2 bueiningar/bustader pr dekar brutto tomteareal, innan 30 % BYA, medrekna veg og fellesareal. For område med reguleringskrav skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan. (§ 11-10. nr. 1)

4.1.9 På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak (§ 20-2. a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 50 m^2 per bueining. (§ 11-10. nr. 1)

4.1.10 Ved regulering av nye bustadområde, må det utarbeidast ROS- analyse i høve til overvatnsproblematikk i samband med nedbør og ekstremnedbør. Konsekvensar og avbøtande tiltak skal utgreiast. (§ 11-9. nr. 8)

4.1.11 Statens vegvesen si håndbok 017 skal leggjast til grunn for dimensjonering av avkøyringar. Der tilhøva ligg til rette og det er potensiale for mange bueiningar skal ein legga til rette for separering av køyrande og mjuke trafikantar.

4.2 Fritidsbustad

4.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1)F_1 Vikane og F_2 Djønnoneset.

4.2.2 Det er sett krav til reguleringsplan til alle nye byggeområde for fritidsbustader. Reguleringsplanen skal visa eventuelle interne køyrevegar og parkeringsplassar. Byggjegrense mot sjø skal avklarast i reguleringsplan. Utnyttingsgrad i regulerte område bør ikkje overstiga 15 % BYA eller 90 m^2 BYA. Møneretning skal vera langs med terrenget, og reguleringsplanen skal ta omsyn til lokal byggeskikk. (§ 11-9. nr. 5)

4.2.3 På eigedom med eksisterande fritidshus kan det gjevast løyve til mindre tiltak, jf. § 20-2. Slike eigedomar kan ha utnyttingsgrad 70 m^2 BYA. Vilkår er god tilpassing til terreng og landskapsbilete. Dersom det er samla fleire fritidsbustader innan eit mindre område, må det gjerast ei samla vurdering av kva området kan tola av utvidingar. (§11-9. nr. 5)

4.3 Sentrumsføremål

4.3.1 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, kulturtilbod, næringsverksemd og offentleg og privat tenesteyting (§ 11-7. nr.1).

4.3.2 I sentrumsområde er det tillete med kombinert bruk av bygningar. Funksjonar som krev ålment tilgjenge skal ha fortrinnsrett på gatenivå, og skal vera planlagt i tråd med krav til universell utforming. Ved endring av kombinert bruk av bygningar, skal det takast særskilt omsyn til støy. (§ 11-9. nr. 5)

4.3.3 Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon. (§ 11-9. nr. 3)

4.3.4 I sentrumsområda er byggjegrense mot strandsona 0 meter. Dette erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter, dersom ikkje anna grense er sett i gjeldande reguleringsplan eller i kommuneplanen. Det skal vera tilgang for ålmenta i ei sone på 3 meter mot sjøkant ved nyetableringar (§ 11-9. nr. 5).

4.3.5 Det skal førast ei restriktiv halding til bruksendring frå bustad – fritidsbustad. Det kan ikkje gjevast dispensasjon, dersom bruken er i strid med føremålet med planen, eller at føremålet vert vesentleg sett til side. Fordelane med dispensasjonen skal vera klart større enn ulempene etter ein samla vurdering.

4.3.6 I samband med byggjeløyve, skal det visast uteområde/ parkeringsplass jf.§ 11-9nr 5,jf plan- og bygningslova § 28-7. I sentrumsområda, skal det lagast til overordna plan for parkering.

4.4 Fritids- og turistformål

4.4.1 Føremålet gjeld fritids- og turistføremål, med tilhøyrande funksjonar. Føremålet kan omfatta camping, utleigehytter og resepsjon.

4.4.2 FT1 - Helleland, Lofthus camping. Området kan nyttast slik det vert nytta i dag. Viss det skal gjerast endringar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova § 20-1. må det utarbeidast reguleringsplan, jf §12-3.

4.4.3 Ringøy Camping og Eikhamrane Camping er vist kystsoneplanen, og har krav om reguleringsplan ved søknadspliktige tiltak, jf § 12-3.

4.5 Råstoffutvinning

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

4.5.2 For masseuttak på Aga gjeld følgjande føringar: Sluttresultat skal verta nytt landbruksareal, som må få naturleg avslutning mot tilstøytande areal. Reguleringsplan må synleggjera dette. Driftsplanen må leggjast opp slik det i anleggstida vert minst mogleg opne sår i landskapet. Reguleringsplanen skal også utgreia konsekvensar kring nyare tids kulturminne og landskap.

4.6 Næringsverksemd

4.6.1 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1)

4.6.2 Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vera til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining, eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. (§ 11-9. nr. 5)

4.6.3 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggjande omgjevnad. Buffersoner skal ligga innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur. (§ 11-9. nr. 3)

4.6.5 Byggegrense til vassdrag og sjø er vist i plankartet.

4.7 Idrettsanlegg

4.7.1 Føremålet gjeld idrettsrelaterte område, med tilhøyrande anlegg, som t.d. garderobeanlegg, fotballbanar, skytebanar og område for motorsport.

4.8 Andre typar bygg og anlegg

4.8.1 Større område for massedeponi kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalda krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulera tilhøva før, under og etter driftsperioden. (§ 11-9. nr. 1)

4.8.2 Føremål for naust omfattar oppbevaringsstad til båt - og fiskereiskap, sjå kommunedelplan for kystsona.

4.8.3 Føremål for planteskule omfattar areal for planter, drivhus og andre bygningar naudsynte for drifta av planteskulen.

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

5.1 Landbruk, § 11-11. nr 1

5.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf § 11-1 nr 1.

5.1.2 Innanfor LNF-område er det forbod mot spreidd bustadbygging, spreidd bygging av fritidsbustadar og spreidd bygging av ervervsbygningar, jf § 11-11 nr 1.

5.1.2 Nødvendige bygningar og anlegg i tilknyting til landbruksverksemd kan oppførast i 100 m beltet dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL § 1-8. Dersom bygning har eigenskapar som gjer at han ikkje kan liggja i tilknyting til tun, eller ikkje kan plasserast i tilknyting til tun, kan han tillatast bygd inntil 10 meter frå strandsona. (§ 11-11. nr. 4, jf. naturmangfaldslova)

5.1.3 Tiltak som får innverknad på jord eller skogbruksareal, skal i tillegg til Plan- og bygningslova, også handsamast etter Jordlova § 9 og 12, samt Skogbrukslova § 50.

5.1.4 Bygging eller andre inngrep kan ikkje gjennomførast, dersom dei kjem i konflikt med verdfulle kulturminne eller har stor negativ konsekvens for landskapsbilete, jf §11-8 c.

5.1.5 Byggetiltak skal ikkje planleggast på dyrka eller dyrkbar mark eller på samanhengande beiteområde, jf. §11-8 c, omsynssone kjerneområde landbruk.

5.1.6 Tiltak skal ikkje koma i konflikt med verdfullt eller utryddingstrua naturmiljø, jf § 11-8 c.

5.1.7 For eksisterande bustader i LNF-område, som ikkje er inn under føremålet i LNF-område, gjeld føringane i kapittel 3.5, 3.6 og 4.1.

5.1.8 For eksisterande fritidsbustader i LNF-område som ikkje er vist i plankartet, gjeld føringane i kapittel 4.2.

5.2 Spreidd næringsverksemd, § 11-11 nr 2

Utleigeverksemd som tilleggsnæring til landbruk:

5.2.1 Føremålet gjeld spreidd næringsverksemd, med tilhøyrande bygningar, tekniske anlegg og infrastruktur, jf § 11-11 nr 2.

5.2.2 Areala skal inngå i reguleringsplan før det kan bli gjeve løyve til tiltak etter § 20-1., med mindre anna er sagt i kommunedelplan for kystsona. Det er ikkje krav om reguleringsplan for bygging av små-, mini- og mikrokraftverk.

5.2.3 Byggegrense til sjø skal visast i reguleringsplankartet. Byggegrense til sjø skal som regel vera 10 m, unntaksvis kan den vera mindre på dei minste områda. Området skal regulerast til friluftsområde. Dette området skal teneleg til bruk for ålmenta.

Kraftutbygging:

5.2.4

a) Før det vert gjeve løyve til bygging av små-, mini- og mikrokraftverk, må det ligga føre ein detaljplan med snitt, som syner alle terrenginngrep. Kraftanlegg vert vist som

LNF spreidd næring, jf § 11-11 nr 2, SK_1Yståni, SK_2 Alsåkerelvi kraftverk, SK_3 Loteelvi kraftverk, SK_4 Utneelvi kraftverk, SK_ Grimelvi kraftverk, SK_5 Jåstadelvi kraftverk, SK_7 Måkestadelvi kraftverk, SK_8 Kvestadelvi, SK_ 9 Reisæter kraftverk, SK_10 Øykhagen, SK_11 Bråberg, SK_12 Skiparvik, SK_13 Byro, SK_14 Mågeelvi kraftverk, SK_15 Kvitoevli, SK_16 Skjeldvikelvi, SK_17 Espeelvi, SK_18 Storelvi, SK_19 Børve/Deildo, SK_20 Tveitafoss kraftverk, SK_21 Vivippo kraftverk, SK_22 Berget elvi, SK_23 Tveismeelvi, SK_24 Bjotveitelvi, SK_25 Kvernhuselvi.

b) Vilkår: Godkjent av NVE for utbygging. for å nytta området til kraftproduksjon, er at tiltaket får konsesjon etter vassressurslova § 8.
c) For dei mindre tiltaka, som vert friteken frå konsesjonssøknad, godkjenning etter kommunal handsaming etter plan- og bygningslova § 20-1
d) Detaljert søknad som tydleg visar alle tiltak og konsekvensar av tiltaka, Alle tiltak knytt til kraftutbygginga, Vegar, bygningar, røyrgater, dammar og leidningstrasear.
e) Dersom byggesøknad har store avvik i forhold til det som vart vurdert av NVE i samband med konsesjonsvurderinga etter vassressurslova, vert det sett krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan, jf PBL § 12-3

5.3 Spreidd bustad, § 11-11 nr 2

5.3.1 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.
Følgjande område er teken med i planen:
SB_1 .Bjotveit – SB_2 Tveisme inntil 5 bustader. Fordelt på 2 område
SB_3 Ystanes – Instanes inntil 4 bustader
SB_4 Sekse inntil 3 bustader
SB_5 Hovland inntil 3 bustader
SB_6 Espe inntil 4 bustader
SB_7 Måge - Nornes inntil 4 bustader
SB_8 Nå inntil 4 bustader
SB_9 Hauso inntil 3 bustader
SB_10 Lote – Vines inntil 5 bustader
SB_11 Alsåker – Kvalvik inntil 5 bustader

5.3.2 I område sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syna tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syna volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. (§11-11. nr. 2) Det må liggja føre godkjent avkøyrsle/dispensasjon frå byggegrense før igangsetjingsløyve vert gjeve. Inntil heradet har på plass vurdering og klassifisering av alle bekkar/vassdraga, skal alle søknader som ligg nærare mindre bekkar enn 20 m, større vassdrag enn 25 m, ha ein individuell vurdering i forhold til flaumfare.
Alle byggesakar skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve kulturminnelova. I byggesakar skal det dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar veneverdige kulturminne eller kulturmiljø.

5.3.3 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite Vegframføring skal ikkje leggjast på dyrka - eller dyrkbar mark. (§ 11-11. nr. 1) jf. omsynssone kjerneområde landbruk.

5.3.4 Frådelingar eller byggjeløyve , samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun. (§ 11-11. nr. 1)

5.3.5 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 meter frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. (§ 11-11. nr. 2)

5.3.6 Tomter skal ikkje frådelast nærare enn 25 meter frå vassdrag. (§ 11-11. nr. 5) Ved frådeling skal alternativ plassering av tomt vurderast (§ 11-11. nr. 1)

- Utnyttingsgrad 30 % BYA
- Byggegrense mot sjø er i hovudsak avgrensa av Riks-, fylkes- eller kommunal veg, unntak sjå § 3.4.2
- Utforming av bustad gjeld krava i § 4.1 - 4.11

6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, §11-11

6.1 For strandsona, og bruk og vern av sjø er kommunedelplan for kystsona gjeldande.

6.2 For verna vassdrag utafor kystsoneplan er byggegrensa 50 meter, viss ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

6.3 For andre vassdrag gjeld ei generell byggegrensa på 25 meter utanfor regulert område.

7.0 Omsynssoner, § 11-8.

7.1 Faresone, § 11-8. a)

7.1.1 For område merka faresone ras- og skredfare, skal det utarbeidast skredrapport som skal leggast til grunn i reguleringsarbeidet.

7.1.2 For område merka radon, skal det takast særskilte omsyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved handsaming av søknad om løyve til tiltak etter § 20-1.

7.1.3 For område merka med faresone støy (raud og gul sone), skal "Retningsline for behandling av støy" T-1442 leggjast til grunn ved handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av detaljplanar eller enkelttiltak nær støykjelder der det ikkje ligg føre støysonekart, skal støy vurderast spesielt

7.2 Sone med særlege omsyn, § 11-8. c)

7.2.1 Sona viser automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova med ei sikringssone på 5 meter.

7.2.2 Kjerneområde for landbruk er vist i plankartet. Omsynssona er retningsgjevande for vurdering av dyrka eller dyrkbar mark.

7.2.3 Randsona til Hardangervidda nasjonalpark er vist i samsvar med fylkesdelplan for Hardangervidda.

7.2.3 Område H190_1 Kinsarvik og H190_2 Lofthus, er vist omsynssone, ankringsområde for skip , jf hamne- og farvasslova.

7.3 Bandleggingssone, § 11-8. d)

7.3.1 Areal på Bu er bandlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningslova.

7.3.2 Areal på Sekse er bandlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningslova.

7.3.3 Areal til utbetring av trase for bilveg til heng, i påventa av reguleringsplan, etter plan- og bygningslova.

7.3.3 Hardangervidda nasjonalpark og Folgefonna nasjonalpark er bandlagt etter lov om naturvern.

7.3.4 Dyrfonn naturvernområde er verna etter plan og bygningslova.

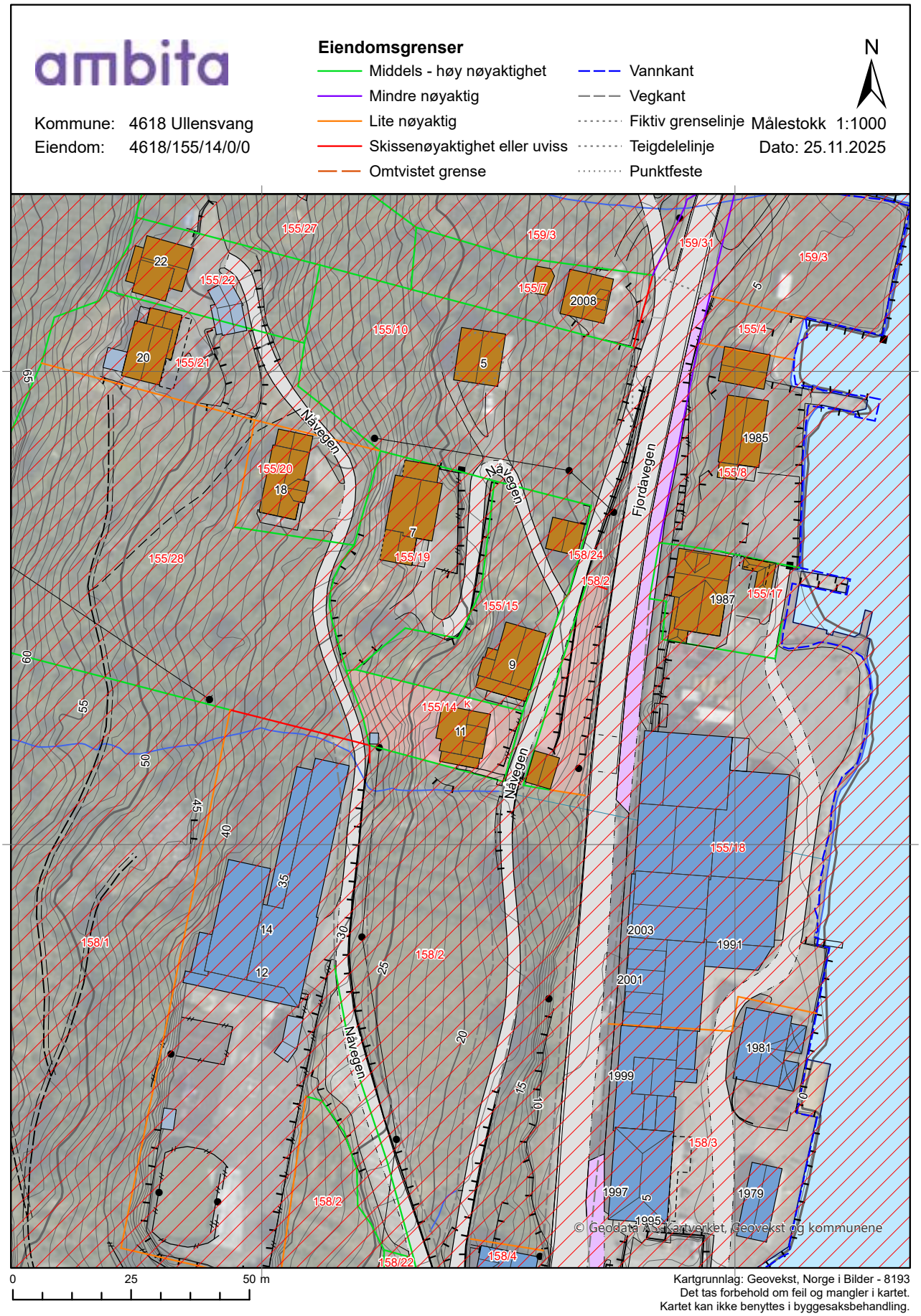
7.3.5 H740_1Dravladalsvatn, H740_2Kvanngrøvatn, H740_3,Jukladalsvatn, H740_4 Vendevatn, H740_5 Øvre Bersåvatn, H740_6 Tyssevatn og H740_7 Nedste Håvardsvatn, er lagt inn som reguleringsmagasin jf. § 11-8 d

7.4 Gjennomføringssone, § 11-8. e)

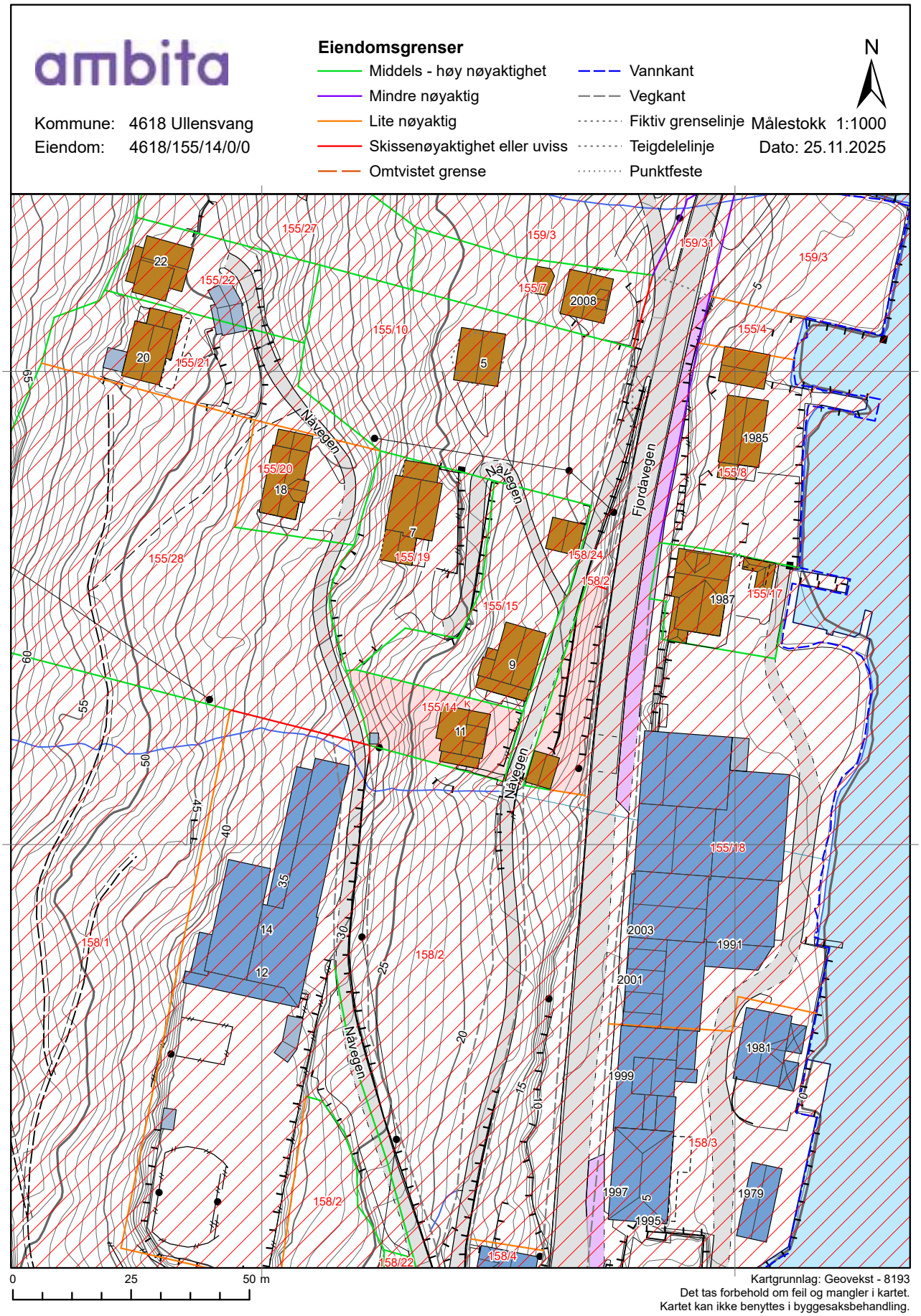
7.4.1 I areal bandlagt på Bu er det krav om felles planlegging med Eidfjord kommune.

7.5 Sone for vidareføring av reguleringsplan, § 11-8. f)

7.5.1 Tidlegare vedtekne reguleringsplanar, utbyggingsplanar og kommunedelplanar skal framleis gjelda. Planane er viste i plankartet.



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/155/14/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2025
Nåvegen
Fjordavegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 25.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Ullensvang kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 155 **Bruksnr.:** 14
Adresse: Nåvegen 11, 5776 NÅ
Referanse: 37-0146/25

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.

Kommentar
Kommunal veg

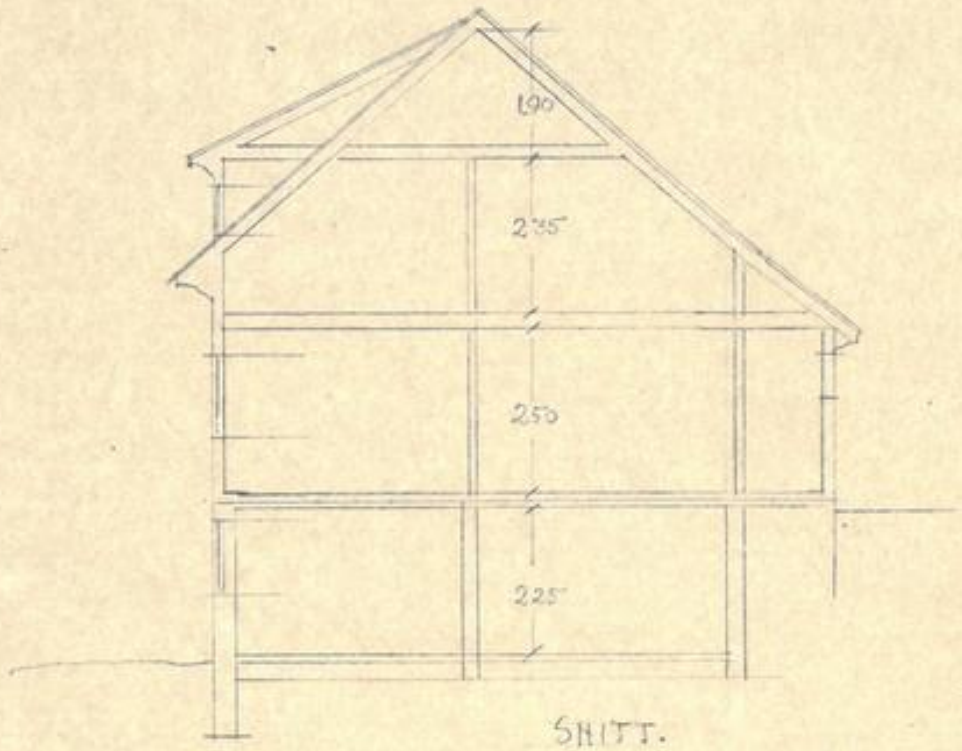
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

1.



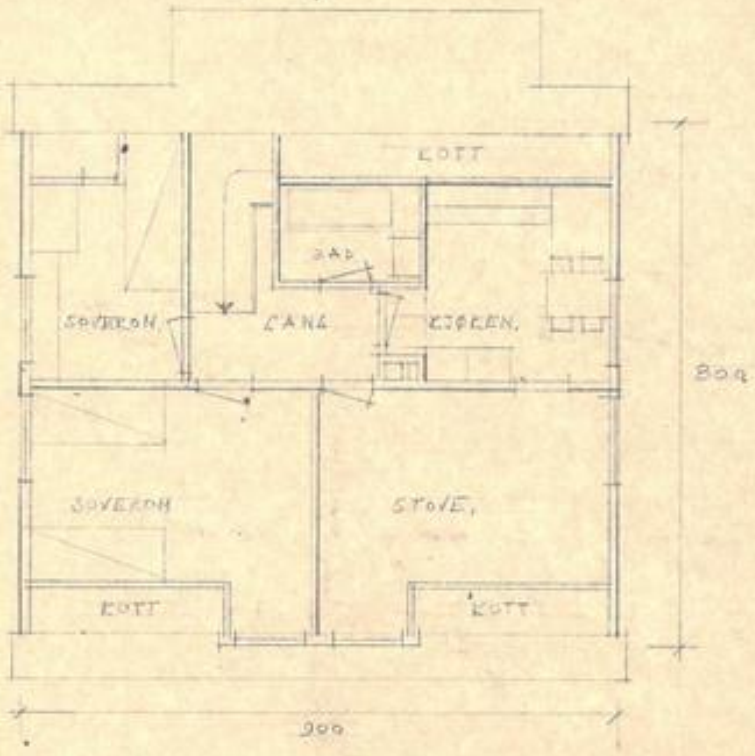
SNITT.

Godkjent
ULLENSVANG BYGNINGSRÅD
I møte 17 juni 72 Sak nr. 117
på vilkår [illegible] fremgår av vedlagte utskrift
av møteboka
For bygningsrådet: A. Mahlum

HR. OLAV ESPE KVESTAD, NÅ.
TILBYGG AV BUSTADHUS PÅ NÅ
MÅL 1:100

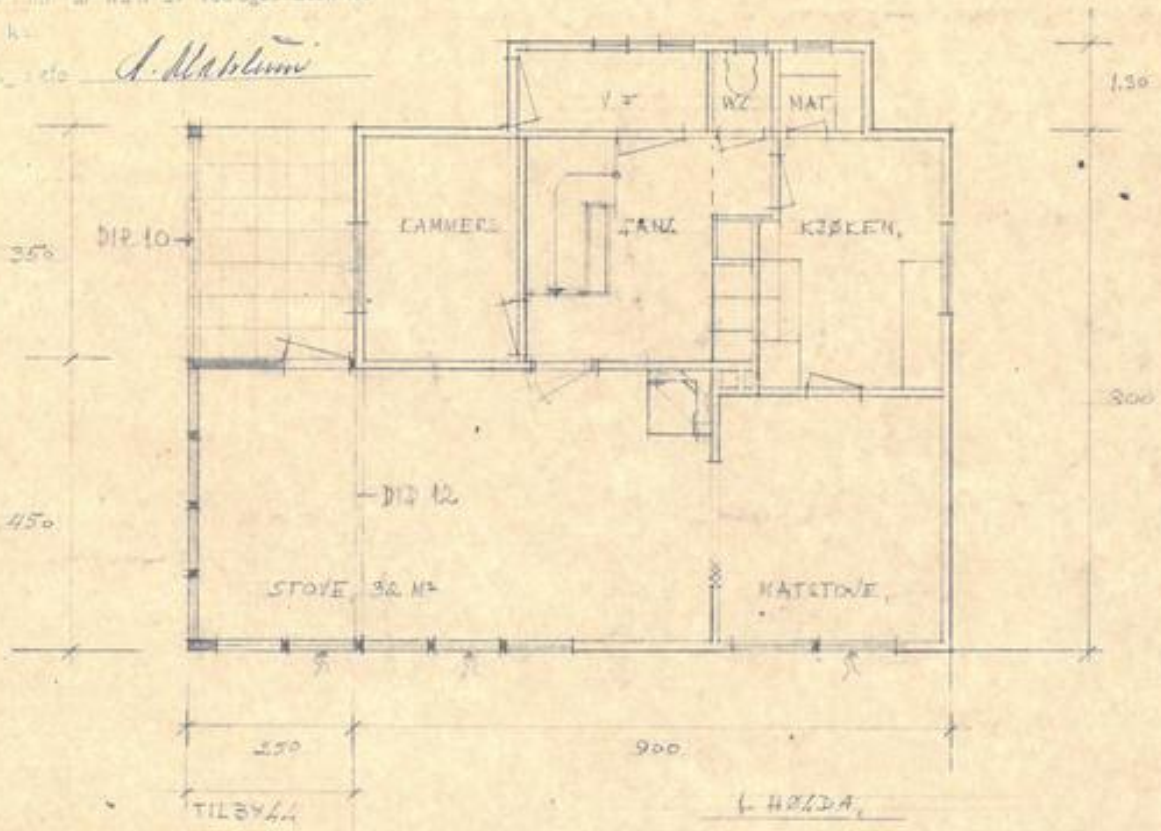
ODDA FEBR. 1970
S. SEKSE & K. MANNSAKER
ARK. M.N.A.L.

2.



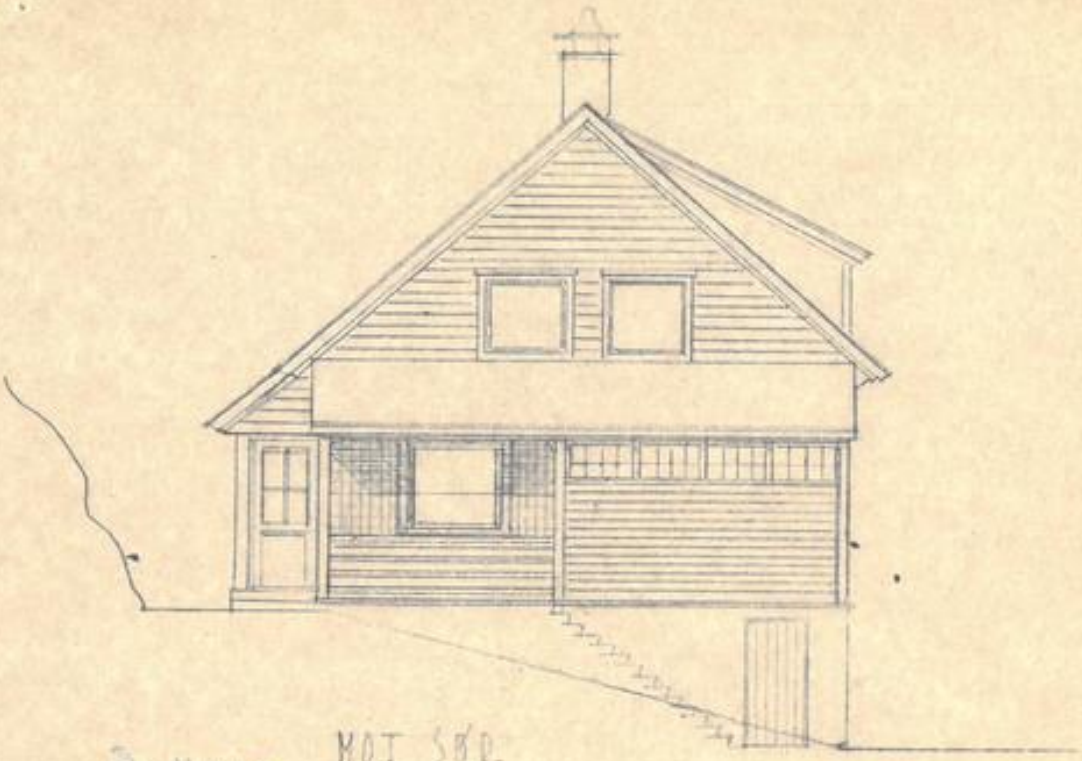
2 HØLDA

Godkjent
ULL NSVANG BYGNINGSRÅD
dato 17 juni 1972 Sak nr. 117
vilkår som er knyttet ved dette utskrift
av møte
For bygningssjef A. Mathiesen



L HØLDA

3.



MOT SØR

Godkjent

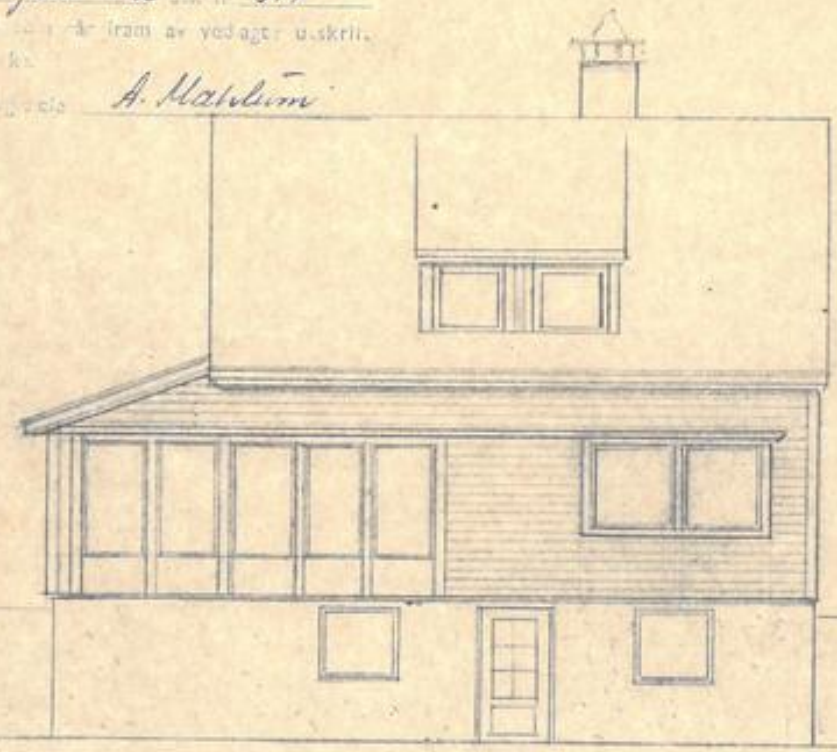
ULLENSVANG BYGNINGSRÅD

I møte 17. juni 1972 Sak nr 117

For vilkår [illegible] framgår av vedlagt uskrift

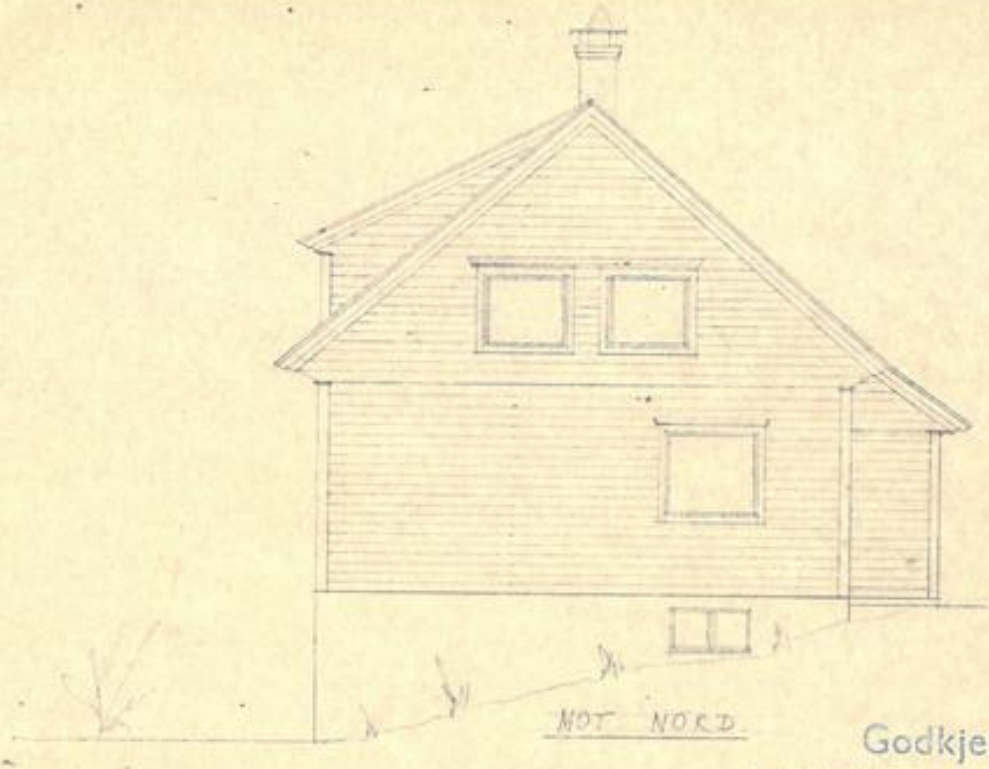
av møteboka

For bygningsrådet A. Mathiesen



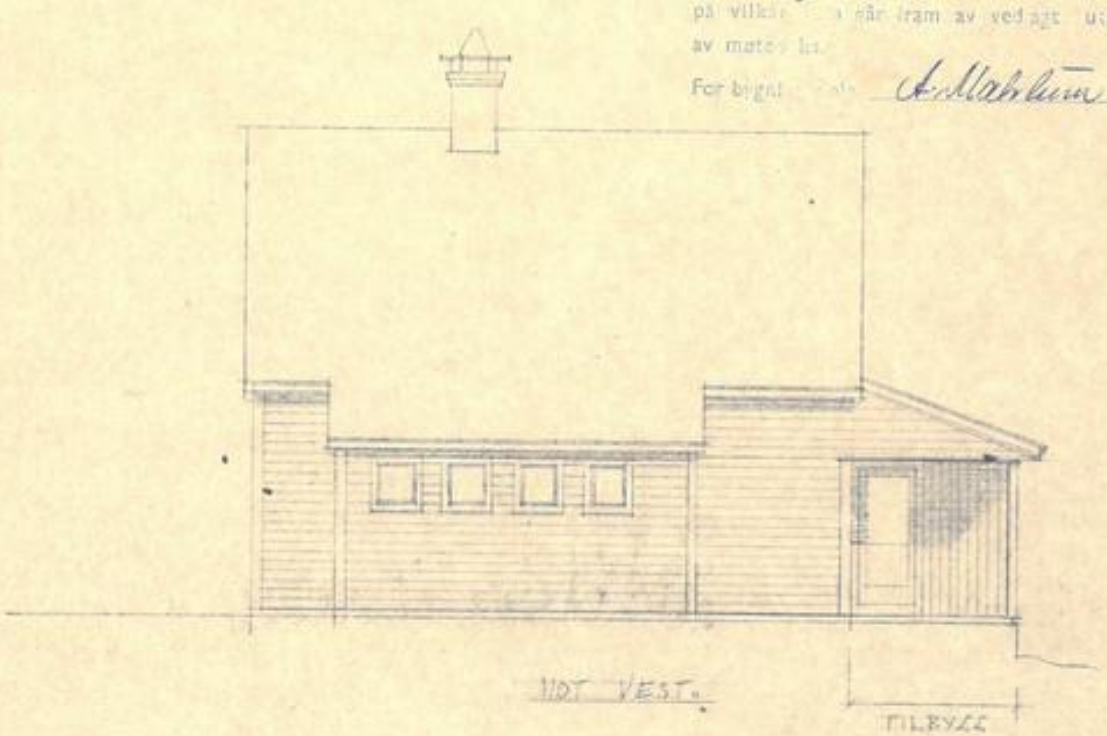
MOT ØST

4.



MOT NORD

Godkjent
ULLENSVANG BYGNINGSRÅD
I møte 17 juni 1972 Sak nr 117
på vilkår som går fram av vedlagt utskrift
av møtets bok.
For bygningsrådet A. Mahlum

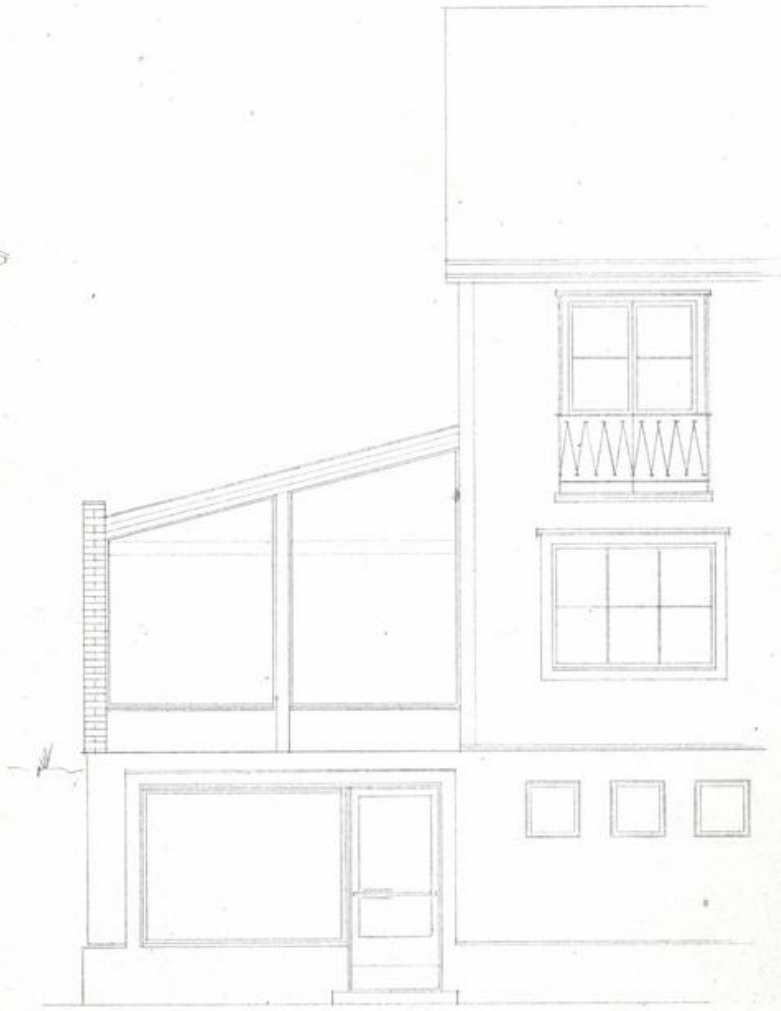


MOT VEST

TILBYGG



MOT SØR - M: 1:50.



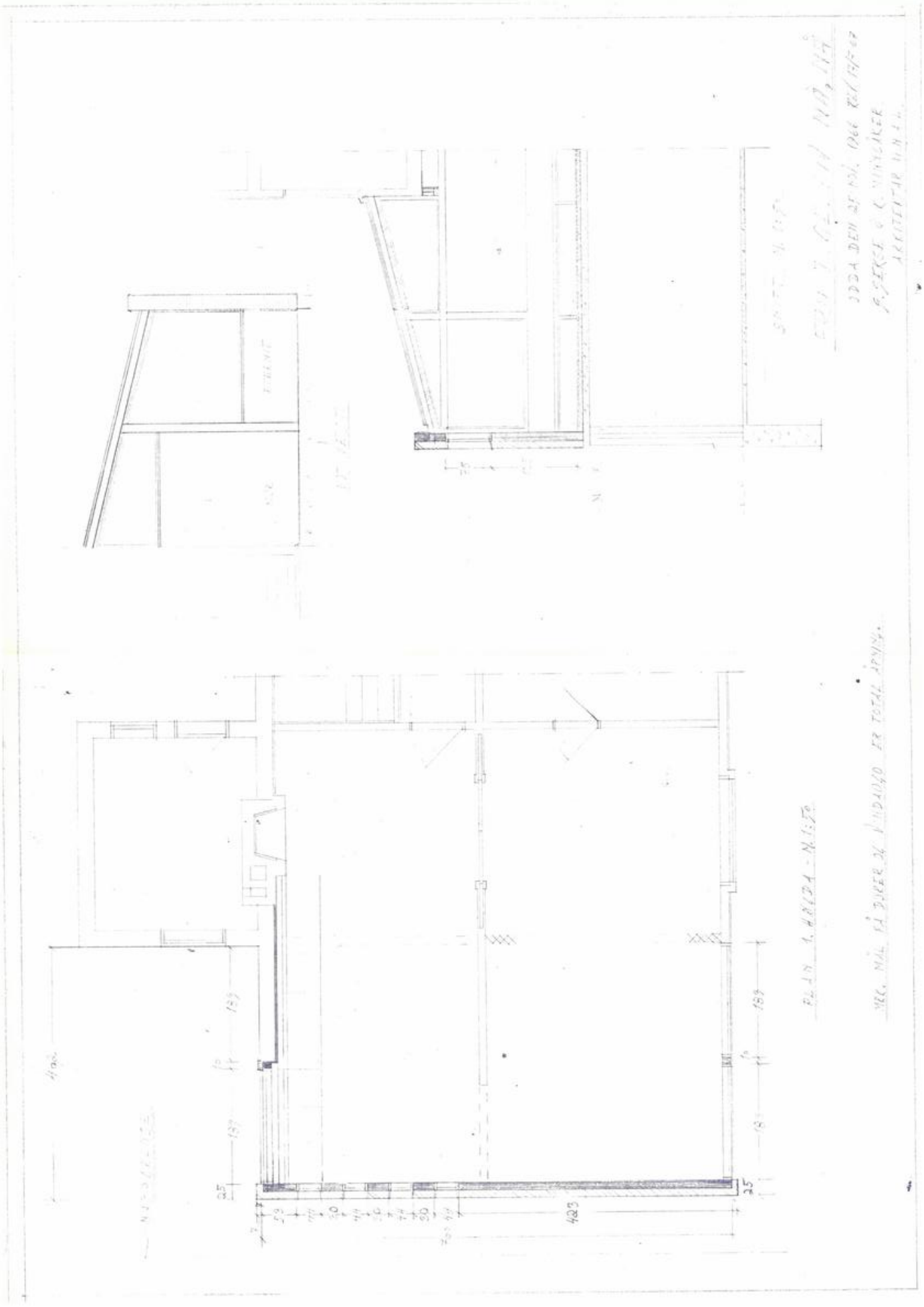
MOT AUST - M. 1:50.

FRU INGELEIV U.Å. NÅ

ODDA DEN 25. NOV. 1966 EFT. 1ST - 22/7-67

S. SEKSE & K. MANNSÅKER

ARCITEKT



Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 20/34315

Ansvarleg søkjar:
Lofthus Bygg AS

Tiltakshavar:
Lars Åge Velure Lirhus

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nåvegen 11 , 5776 Nå	155	14		

Type tiltak/bygning
Rehabilitering av skorstein på bustad.

Vedtaksdato	Saksnr
08.12.2020	20/5885

Dato for søknad om ferdigattest:	08.12.2020

Tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Kommunen gjev ferdigattesten på grunnlag av innsendt søknad med tilhøyrande signert gjennomføringsplan frå ansvarleg søkjar. Ansvarleg søkjar opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført ikkje søknadspliktige endringar samanlikna med løyvet. Ansvarleg søkjar har oppgjeve i gjennomføringsplanen når han fekk inn signerte samsvarserklæringar.

Merknadar:

1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Stad	Dato	Underskrift
Odda	08.12.2020	Sofie Bergstrøm *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

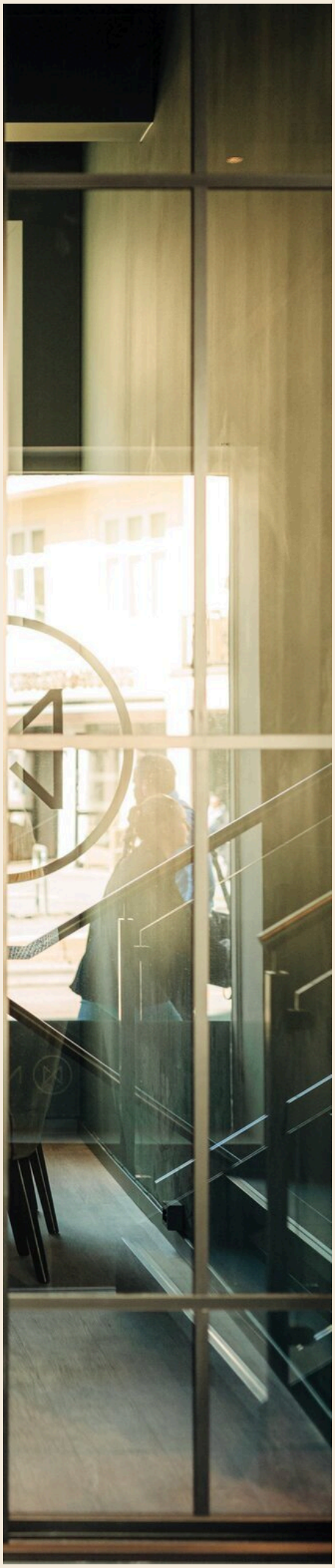
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografie gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilerin mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.



Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0146/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nåvegen 11 5776 NÅ
Matrikkel: Gnr 155, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Torstein Mæland
Eiendomsmegler
Hardanger Eigedomsmekling AS
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617



Tarjei Bjørgum
Medhjelper
Hardanger Eigedomsmekling AS
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: