

Eidesvegen 29

6 soverom | 266 kvm | Enebolig





Velkommen til

Eidesvegen 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
10	Om boligen
24	Tilstandsrapport
53	Nabolagsprofil
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
156	Kontaktinfo
159	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Svært innholdsrik enebolig med 6 soverom i blindvei | God standard nær Hardangerfjorden | Dobbel Garasje | To uthus

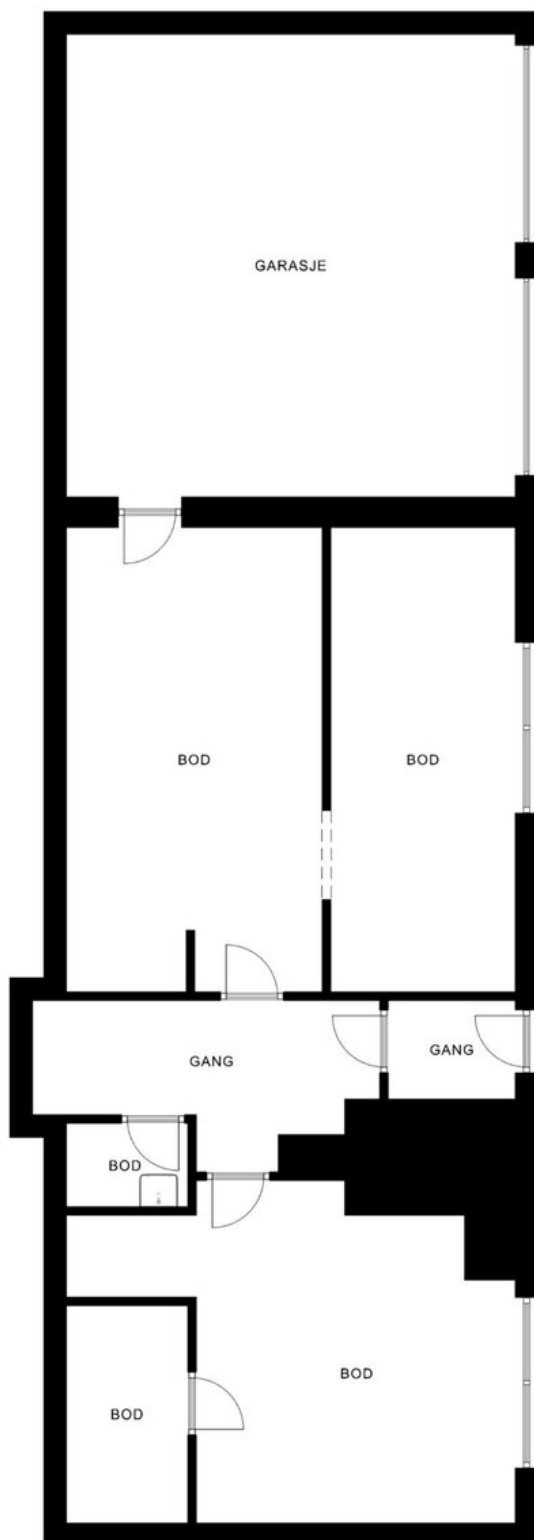
Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	124 840,-
Totalpris	5 074 840,-
BRA-i	266 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1875
Eierform	Eiet

Kort fortalt

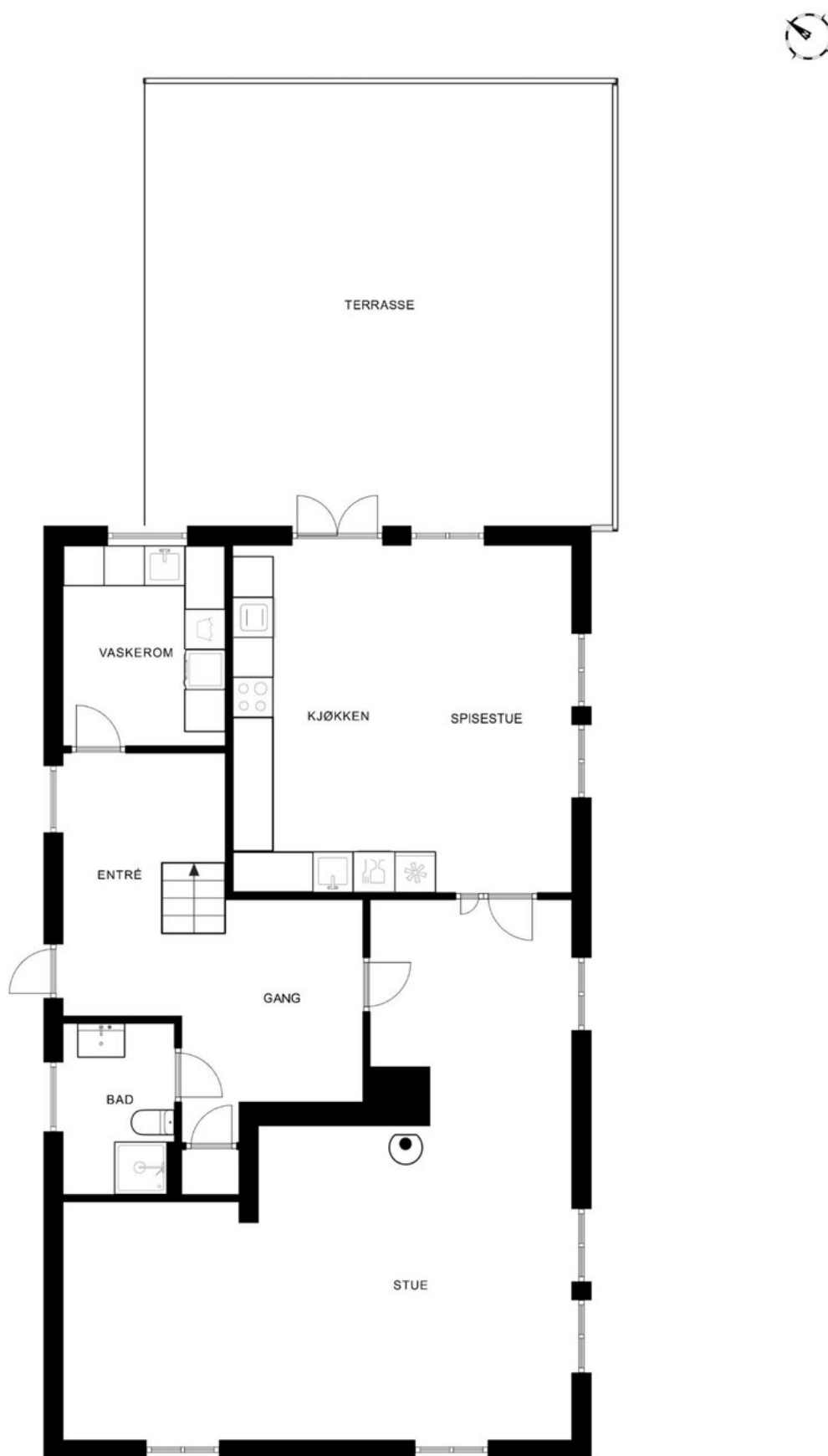
Nordvik Bolig har gleden av å presentere Eidesvegen 29 - en enebolig med nærhet til Hardangerfjorden og gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

-
- Utskifting av vinduer og dører fra 2003
- Integreert dobbelgarasje med terrasse over
- Ombygd fra to leiligheter til enebolig i 2011. God standard
- Eiet tomt på 708 m² med gode solforhold
- Takteking og undertak omlagt fra 2003
- Trygg beliggenhet i blindvei med sol fra morgen til kveld

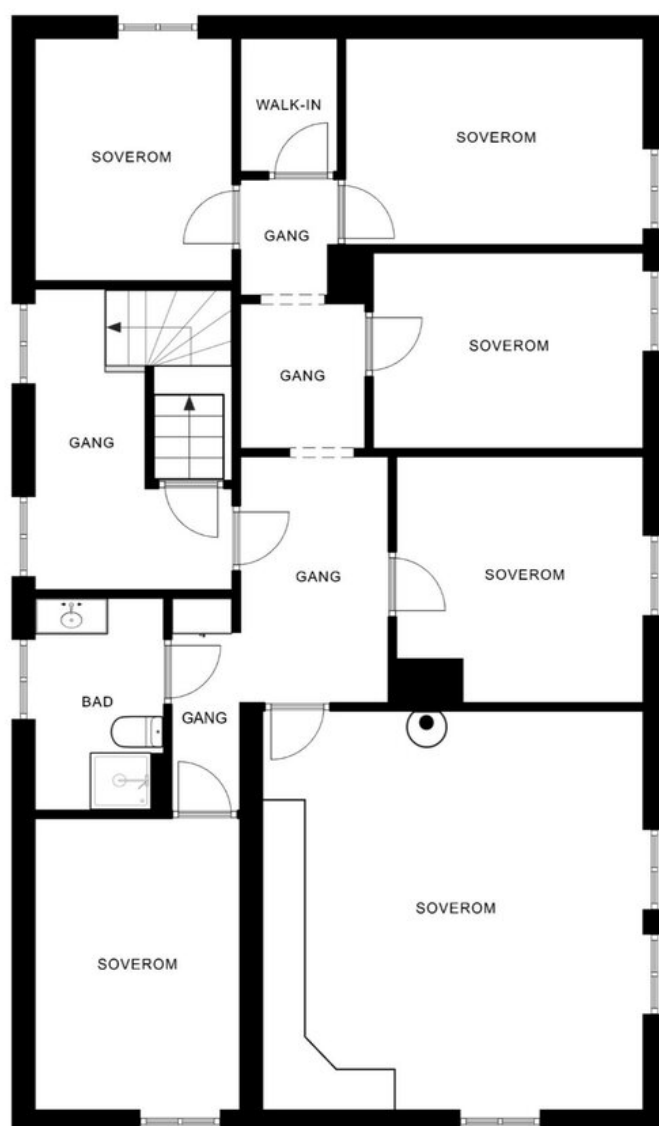
Boligen har i 1. etasje hall med trapp, vaskerom, bad, kott, stue og kjøkken. I 2. etasje finnes hall med trapp, trapperom, gang, bad, seks soverom og bod. I 3. etasje er det et uinnredet loft. I tillegg disponeres boder/lagringsplass og dobbel garasje i underetasjen.



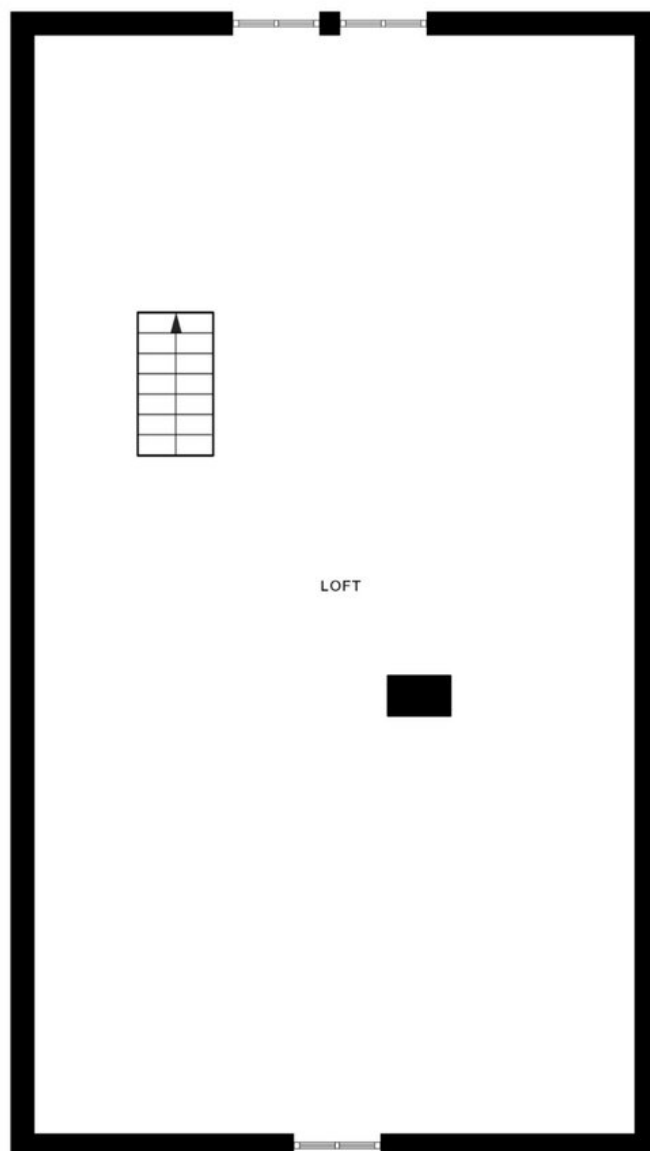
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0079/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN
Gnr 622, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Voss kommune

Selger
Mari Mæland

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 540,- (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
1875

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer

BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 167 kvm
Totalt BRA: 433 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Hall m/trapp, vaskerom, bad, kott, stue, kjøkken
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Hall m/trapp, trapperom, gang, bad, 6 soverom, bod
Total BRA: 103 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 102 kvm. Boder/lagringsplass og dobbel garasje
Total BRA: 102 kvm.

Annet
Underetasje:
BRA-e: 18 kvm. Bod/grovkjeller
Total BRA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje/bod/lagringsplass
BRA-e: 6 kvm. 2 boder
Total BRA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Bod/lagringsplass
Total BRA: 20 kvm.

Parkering

GARASJE
Eiendommen har garasje integrert i eneboligen med plass til 2 biler.

OPPSTILLINGSPLASS PÅ TOMT

Videre er det mulighet for parkering på tomten med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

TILBYGG OG OMBYGGING

- Ombygging fra 2 leiligheter til enebolig i 2011.

TAK

- Omlegging av taktekking med nytt undertak, samt forsterkning og oppretting av takkonstruksjonen i perioden fra 2003.

UTOMHUS

- Ny drenering i perioden fra 2003.
- Tiltak med utgraving, knotteplast/fuksikring og drenerende masser langs deler av boligen utført av Granvin maskinstasjon i 2016.
- Drenering utført rundt boligen fra 2011.
- Støttemur mot vei og anlagt hage fra 2011.
- Asfaltert foran huset fra 2011.
- Oppgradert terrasse over dobbel garasje fra 2011.

VINDUER OG ISOLASJON

- Utskifting av vinduer og dører i perioden fra 2003.
- Etterisolert tak og isolert mellom loft og 2. etasje i perioden fra 2003.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Oppgraderinger på de tekniske installasjoner, inkludert deler av det elektriske anlegget og nye sikringsskap, i perioden fra 2003.
- Oppgradert elektrisk anlegg rundt 2011.

VANN OG AVLØP

- Nytt vann- og avløpsanlegg i perioden fra 2003.

BAD OG VÅTROM

- Et baf er oppgradert i 2011.
- Arbeider på øvrige er utført i 2007 og 2024.

KJØKKEN

- Nytt kjøkken og vaskerom fra 2011.

UTHUS, GARASJE OG ANNEKS

- Boligen ble tilbygget i 1985 med dobbel garasje og terrasse over.
- Det er skiftet 2 vegger på garasje/uthus, samt nytt tak over garasje i 2025.

OVERFLATER

- Innvendig er tilnærmet alt i 1. etasje oppgradert i perioden fra 2003.
- Renovering av 1. etasje, inkludert isolering av gulv, vegger og tak fra 2011.

ØVRIG

- Etablert fiberkabel i perioden fra 2003.

Sammendrag selgers egenerklæring

UTFØRT ARBEID

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

Selger har opplyst at Sigbjørn Vik & Søn AS flisla badet i 1. etasje. Badet i 2. etasje ble malt og plater ble byttet med egen innsats. Arbeid ble utført av både faglært og ufaglært arbeidskraft.

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

Selger har opplyst at Sigbjørn Vik & Søn AS fornyet tettesjikt, membran eller sluk. Arbeid ble utført av faglært arbeidskraft.

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?

Selger har opplyst at snekkere utførte mye av arbeidet, i tillegg til en del egeninnsats av forrige eier. Arbeid ble utført av både faglært og ufaglært arbeidskraft.

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

Selger har opplyst at Granvin Maskinstasjon gjorde arbeid med drenering i 2016. Arbeid ble utført av faglært arbeidskraft.

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

Selger har opplyst at arbeidet ble gjennomført rundt 2011. En samsvarserklæring foreligger, men selger er usikker på firmaets navn.

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

Selger har opplyst at Ulvik VVS gjorde arbeid på vann og avløp. Arbeid ble utført av faglært arbeidskraft.

FEIL OG MANGLER

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

Selger har opplyst at radonmåling ble gjennomført rundt 2015, men ingen dokumentasjon foreligger.

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

Selger har opplyst at det var fyringsforbud for ovnen i 2. etasje på grunn av en sprekk i platen inne i ovnen.

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

Selger har opplyst at det var tilbakeslag i kloakken ved springform, men dette ble utbedret.

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

Selger har opplyst at sukkermaur kan komme inn.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

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.?

Selger har opplyst at arbeidet ikke var søknadspliktig.

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?

Selger har opplyst at en verdirapport ble utført i 2025.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemåte ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.

Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:

Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekker og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra drone:

Vurderingen er basert på droneinspeksjon og bilder av taket. Observasjonene er gjort ut fra visuell kontroll via drone og bakkenivå.

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.

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke

eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

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.

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:

Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:

Det er lagt gulv, og det er gode oppbevaringsmuligheter.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:

• Rekkverketshøyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget.

Risikokonstruksjon:

Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

Merk:

Jeg har ikke kontrollert vannavrenning og tettesjikt, siden dette var dekket av terrassebord. Det anbefales å kontrollere dette nærmere.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på flere gulv i 1- og 2. 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.

Pipe og ildsted: Pipe med ildsted i stue og et soverom i 2. Etasje.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:

Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:

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

Rom Under Terreng: Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:

Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med

målinger direkte på overflatene.

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.

Drenering: 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 drencrør.

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.

Oljetank: Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

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

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

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

TG2

Taktekking

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

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

Takkonstruksjon/Loft

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

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

Overflater

Overflatene i 2. Etasje har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Det er også en del skader på overflater i underetasje som følge av fuktpåvirkning.

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

Pipe og ildsted

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. En pipe av murstein kan ha en forventet levetid på ca. 50–100 år, mens en stålpipe har ofte bare en levetid på ca. 20–30 år. - Over halvparten av forventet levetid vurderes derfor å være passert, og rehabilitering bør derfor påregnes etter hvert. Dette utføres ofte ved rehabilitering/påføring av pipeløpet med stålrør.

Det er gitt følgende opplysninger: "Fyringsforbud for ovn i 2. Etasje på grunn av sprekk i plate inne i ovnen." Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

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

Rom Under Terreng

Det er observert saltutslag og fuktmerker i underetasjen. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og tiltak anses ikke som nødvendig så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid lagring av matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fuktighet

Hvor der er eldre drenering/fuktsikring og konstruksjoner

mot terreng, egner det seg generelt ikke for innredning med organiske materialer, som trevirke o.l. Rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørring og kontroll. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasjen/kjelleren til mer fuktømfintlig bruk, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring, isolering og oppbygging av konstruksjoner mot terreng.

Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventiler/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

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

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet. Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

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

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Ut i fra visuell observasjon er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

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

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er riss i fuger og overflatene har generelt høy slitasje. Forholdet kan skyldes alder og bruksslitasje, men kan også være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning eller skader. Oppgradering bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle

anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjonen.

Det er riss i fuger og overflatene har generelt høy slitasje. Forholdet kan skyldes alder og bruksslitasje, men kan også være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning eller skader. Oppgradering bør vurderes av ny eier.

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

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Jeg har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt, men over halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader. Det anbefales å innhente opplysninger om årstall, da dette kan gi en indikasjon på forventet levetid før utskifting bør påregnes.

Det er eldre sluk, og det kan oppstå lekkasje i overgang mellom sluk og gulv. Det anbefales jevnlig kontroll av overgangen mellom sluk og gulv, samt å holde sluket rent slik at vannstanden ikke stiger over sluket. Ved eventuell oppgradering av rommet bør sluket skiftes.

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

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Over halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover.

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

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier. Det mangler også sokkel-list under deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vann og avløpsrør

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.

Rørfordelingen er montert uten lukket fordelerskap, og løsningen mangler lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vannet ikke ledes kontrollert til sluk, men kunne spre seg til overflater, konstruksjoner og eventuelt innbo/utstyr. Forholdet medfører økt risiko for vannskader, og utbedring anbefales.

Rørinstallasjonen i skap under servant på bad i 2. etasje er fuget/tettet med lim/tettemiddel av ukjent type. Arbeidet fremstår ufagmessig, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og varig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Tiltak/utskiftninger må påregnes.

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

Varmtvannstank

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

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

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

Drenering

Eier har fremlagt bilder som viser at det er utført tiltak i 2016 med utgraving, knotteplast/fuktsikring og drenerende masser langs deler av boligen. Utførelsen fremstår imidlertid ikke fullt ut i tråd med dagens anbefalte prinsipper for drenering og fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bildene viser blant annet at det ikke er gravd ned til under såle/fundament i underetasje, og at knotteplast/fuktsikring ikke er lagt direkte inntil grunnmuren, men skrånende ut fra bygningen. Løsningen gir derfor begrenset sikkerhet for at vann ledes kontrollert ned og bort fra grunnmur/fundament, og eventuell drenering nærmest grunnmuren er mangelfullt dokumentert og vurdert opp mot dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette er det usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og effekt. Dette må også sees i sammenheng med at det opplyses/antas å være

morenemasser på eiendommen, som kan ha varierende drenerende egenskaper. Det opplyses at underetasjen har blitt betydelig tørrere etter at tiltakene ble iverksatt. Det må også påregnes risiko for fuktopptrekk i betonggulv i underetasjen, samt fuktbelastning i grunnmur mot terreng på områder hvor drenering/fuktsikring ikke er skiftet eller tilstrekkelig dokumentert. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjoner mot terreng. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare faktisk oppbygning, fallforhold, drensledning, masser og fuktsikring. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser.

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

Grunnmur og fundamenter

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.

Det er registrert misfarging og fuktpåkjennning i nedre del av grunnmur/puss. Vedlikehold bør påregnes.

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

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt siden boligen er eldre. For å fjerne avviket må det gjennomføres utbedring, noe som sjelden vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat gjelder flytavorretting, forutsatt at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne. Ved behov for inngrep i bjelkelag, forsterkning eller reetablering av større deler av konstruksjonen, kan kostnadene bli høyere. Endelig løsning og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelser.

Det bør nevnes at ved kontroll av etasjeskille i stue i 1. Etasje, ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

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

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG3: Det er ikke påvist membran/tettesjikt eller annen tilfredsstillende fuktsikring på vegger i våtsone. Ut fra visuelle observasjoner lar det seg ikke verifisere hvordan fuktsikringen er utført, og dokumentasjon bør innhentes dersom dette foreligger. Det er vanlig gulvlist mellom

gulv og vegger som gir en indikasjon på at det ikke er fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader ved vannbelastning. Overflatene bør derfor kontrolleres jevnlig, og fuktbelastning som vannsøl o.l. bør begrenses. Basert på rommets nåværende bruk vurderes strakstiltak ikke som nødvendig, men for å fjerne avviket må det gjennomføres tiltak. Kostnadsestimatet gjelder for dette.

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

TGIU

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig da denne vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning, og hulltaking i øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gi et korrekt resultat. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å kontrollere eventuelle avvik, fukt og skader i konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra 2. etasje og loftsetasje. Dersom trapp eller ordinær utgang blir blokkert ved brann, foreligger det dermed ikke en annen egnet og sikker rømningsmulighet. Årsak:

- Det er ikke montert brannstige, noe som normalt kreves der avstand til underliggende terreng er over 5 meter. Vinduene tilfredsstiller heller ikke krav til rømningsvindu. Rømningsvindu skal ha fri åpning med minimum 0,6 m høyde og 0,5 m bredde, samt samlet høyde og bredde på minst 1,5 m.

- Vinduene er oppdelt i to felt med fast midtpost, og tilfeldig stikkprøve viser at åpningsfelt har bredde på ca. 0,41 m. Forholdet medfører redusert personsikkerhet ved brann, og etablering av tilfredsstillende rømningsvei må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Oppvaskemaskin, integrert stekeovn og mikrobølgeovn, 2 integrerte kjøleskap. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, fryseboks

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er D

Oppvarming

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og pipe med ildsted

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 20000 kWh | Strømkostnad forrige år: 10779 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 800,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 25 023 kr, inkludert vann, avløp og feiing/tilsyn. I tillegg kommer eiendomsskatt på 7 777 kr per år.

Vann- og avløpsgebyret er beregnet ut fra et stipulert forbruk.

Renovasjonsgebyret leveres av ekstern leverandør. Ved normal tømning utgjør renovasjonsgebyret 4 004 kr per år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør til sammen 32 800 kr per år. Med renovasjonsgebyr på 4 004 kr blir de samlede årlige kostnadene 36 804 kr.

Andre utgifter

Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 19238 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 669 kr

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 896 077,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 584 306,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 708 kvm

EIERFORM OG TOMTETYPE

Boligen ligger på eiet tomt.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG

Det foreligger ingen dokumentasjon på tomtens opprettelsesgrunnlag. Megler har ikke lyktes i å finne dokumentet i statsarkivet. Arealet er beregnet fra

matrikkelkartet til 708 m².

Ved en senere nøyaktig oppmåling kan det forekomme avvik i grenser og oppgitt tomteareal.

GRENSER

I matrikkelen er grensenes nøyaktighet registrert som middels-høy.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt.

Radonmåling

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja | Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: Hadde mpler stående to plasser i huset ca 2015-2016. Ble ikke målt noe radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er attraktivt beliggende i en blindvei i Eide fjordpark, et område som selger beskriver som både trygt og stille. Med sine gode solforhold om sommeren, der solen varmer eiendommen midtsommer fra kl. 06.00 til 19.00 ifølge eier, kan man nyte solen fra ulike soner gjennom store deler av dagen.

OMRÅDET OG FRITIDSMULIGHETER

Nabolaget Granvin anbefales på det varmeste for familier med barn, etablerere og eldre, og gir et solid grunnlag for et godt hverdagsliv. Området betjenes av busslinje 925, med et praktisk stoppested kun 0,4 km fra eiendommen, noe som sikrer enkel kollektivtransport. For de som verdsetter friluftsliv, er eiendommen et sant eldorado med fiskeplasser og turstier i umiddelbar nærhet. Grandane friluftsområde ligger kun to minutter unna, og det er generelt kort vei til fantastiske turmuligheter i skog og mark, samt i fjellterreng. Hardangerfjorden, som ligger like ved, byr på et vell av vannaktiviteter som fiske og båtliv. Granvin idrettslag bidrar aktivt til et levende lokalsamfunn med sitt brede tilbud av aktiviteter for både barn og voksne.

HVERDAGSFASILITETER

Det er gangavstand til alle hverdagsfasiliteter. Granvin barne- og ungdomsskule ligger bare 0,8 km unna, mens Tueteigen barnehage er 2 km fra eiendommen. Matinnkjøpene gjøres enkelt og raskt hos Coop Prix Granvin, som ligger kun fem minutter gangavstand unna. Denne sentrale beliggenheten forenkler hverdagen betraktelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

ENEBOLIG

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen, noe som betyr at det ikke

foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Det er verken funnet byggemelding eller godkjente byggetegninger for eneboligen, til tross for henvendelse til kommunen. Disse dokumentene ville vist hvilken bruk eneboligens ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Manglende ferdig-/midlertidig brukstillatelse samt byggemelding har sannsynligvis sammenheng med byggeår.

ENEBOLIG – OMBYGGING (OMBYGGING FRA 2 LEILIGHETER TIL ENEBOLIG I 2011)

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig – ombygging (ombygging fra 2 leiligheter til enebolig i 2011), noe som betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at eneboligen lovlig kan tas i bruk.

Det er verken funnet byggemelding eller godkjente byggetegninger for enebolig – ombygging (ombygging fra 2 leiligheter til enebolig i 2011), til tross for henvendelse til kommunen. Disse dokumentene ville vist hvilken bruk eneboligens ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.

GARASJE

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen med uthus, noe som betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at garasjen lovlig kan tas i bruk. Garasjen er oppført før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er heller ikke registrert byggemelding hos kommunen for garasjen.

Det er funnet byggetegninger datert 11. juni 1987 for garasjen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Manglende ferdig-/midlertidig brukstillatelse samt byggemelding har sannsynligvis sammenheng med byggeår.

UTHUS MED GARASJE

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for uthus med garasje, noe som betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at uthuset med garasjen lovlig kan tas i bruk.

Det er verken funnet byggemelding eller godkjente byggetegninger for uthus med garasje, til tross for henvendelse til kommunen. Disse dokumentene ville vist hvilken bruk uthus med garasjes ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Manglende ferdig-/midlertidig brukstillatelse samt byggemelding har sannsynligvis sammenheng med byggeår.

Vei, vann og avløp

VEI

Boligen har adkomst via offentlig vei.

VANN

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

AVLØP

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

SEFRAK-minne:

SEFRAK-minne: 1234 104 7

Objektnavn: Hotell, Kongstun, Eide («Nordbyhuset»)

Tidfesting: 1875–1899

Nåværende funksjon:

Bustad. Sjå 43. Landhandel frå 1887 til 1920. Under 2. verdskrigen brukt som vaktrom av tyskarane. Etter 1945 heldt ein elektrikar til her med verkstad i kjellaren. Frå 1957 til 1966 dreiv Kåre Kjerland og bror «Hardangerbygg L.L.» i huset med kontor.

Tidlegare funksjon:

Hotell og bustad for tenestefolk knytt til hotellet. Bygd då hotellet ved sida av blei for lite. Kalla «Nordbyhuset».

Tilbygg/ombygging:

Ca. 1960 blei vindauga skifta ut (før det hadde dei småruter). Muren i kjellaren vart teken vekk nokre stader og erstatta med betong. Sjå 43. Det var ei stor steintrapp på framsida av huset, den ...*

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Regulerings- og arealplaner

Opplysningene om regulerings- og arealplanstatus er hentet fra offentlig informasjon.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med plan-ID 12352019004. Denne kommuneplanen er vedtatt 22.10.2020. For et delareal på 708 m² er arealformålet Sentrumsformål, Nåværende. Innenfor dette delarealet er det registrert faresoner: 708 m² er definert som Ras- og skredfare (OM310), 676 m² som Ras- og skredfare (OM310_3), og 54 m² som Flomfare (OM320_5). Detaljeringen angir at for 708 m² skal Reguleringsplan fortsatt gjelde (Om910).

Eiendommen er også omfattet av Detaljregulering for Sentrumsplan Stasjonsområdet, med plan-ID 12342012002. Denne reguleringsplanen er vedtatt 18.07.2014. For et delareal på 31 m² er arealformålet Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG04). Det er registrert en hensynssone på 677 m² for Bevaring kulturmiljø (H570_1). Arealformålet for 677 m² er Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (B02). En faresone på 54 m² er definert som Flomfare (H320_1).

Kjøper anbefales å kontrollere reguleringsplaner, kommuneplan og eventuelle pågående planprosesser hos kommunen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/622/4:

04.12.1943 - Dokumentnr: 768 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

Megler har ikke lyktes i å finne dokumentet i Digitalarkivet. Det antas å gjelde tilkobling til offentlig avløp.

10.03.1959 - Dokumentnr: 901612 - Elektriske kraftlinjer vedr. Folkedal Kraftstasjon - Brekke.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet gir rettighet for å legge høgspenlinje over eiendommen.

12.05.2000 - Dokumentnr: 847 - Jordskifte
Jordskiftesak 8/1998: Grensegang Eide
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er en tinglyst jordskifteavgjørelse som avklarer og dokumenterer de juridiske grensene for eiendommen.

09.06.2026 - Dokumentnr: 641021 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.05.1886 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:622 Bnr:3

Dokumentet beskriver opprettelse av eiendommen.
Dokumentet er innhentet men har gammel håndskrift.
Der tolkes det at det henviser til et skyldskifte. Megler har ikke lyktes i å finne skyldskiftet i Digitalarkivet.

12.05.2000 - Dokumentnr: 848 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1234 Gnr:122 Bnr:9
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1234 Gnr:122 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 782618 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1234 Gnr:122 Bnr:4

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 622/3 i Voss kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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/rombenevnelse 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.

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 deknings salg 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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 200,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 128 900,- 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 22. juni 2026

Ansvarlig megler

Sebastian Gjerde, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 94143236

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger

Grova 10

5600 NORHEIMSUND

Juridisk navn: Hardanger Eignedomsmeistring AS

Org. nr.: 927380307

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).

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eidesvegen 29 , 5736 GRANVIN
 VOSS kommune
 gnr. 622, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 433 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 14106-1767

Eiendomsverdi ref nr: PY9866

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

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 og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggt teknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 sentral og attraktiv beliggenhet i Granvin, som er et mindre tettsted innerst i Granvinsfjorden i Voss herad, omgitt av bratte fjellsider, fjordlandskap og variert natur.

I sentrum finnes blant annet barnehage, skole, dagligvarebutikk, serveringssted, idrettsanlegg og Eide Fjordpark. Området har gode muligheter for friluftsliv og fritidsaktiviteter gjennom store deler av året, med turterreng, stølsveger, fiske- og badeplasser, skiløyper og tilgang til et variert aktivitetstilbud i nærområdet. Det er også kort vei til Voss med blant annet alpinanlegg, langrenn, sykkelmuligheter og øvrige idretts- og opplevelsestilbud.

Fra Granvin er det om lag 20 minutters kjøring til Ulvik sentrum, ca. 25 minutter til Voss sentrum og rundt 2 timer til Bergen.

TOMT:

Tomten ligger i skrånende terreng, men har et opparbeidet og planert uteområde fordelt over to nivåer. Tunet og område fremfor boligen er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomt opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig og to uthus.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er fordelt over fire plan, med dobbel garasje i tilknytning til boligen med terrasse over, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertakk tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekksystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Boligen ble tilbygget i 1985 med dobbel garasje og terrasse over. Nåværende og tidligere eier har utført betydelig oppgraderinger i periode fra 2003. Arbeidene omfatter blant annet ny drenering, tilbakefylling og knotteplast (fuktsikring), ny kledning, utskifting av vinduer og dører og omlegging av takteking med nytt undertak samt forsterkning/oppretting av takkonstruksjonen. Innvendig er tilnærmet alt i 1. etasje også oppgradert. Det er også utført oppgraderinger på den tekniske installasjoner, herunder både på den elektriske installasjonen og på

sanitærinstallasjoner/rør. Det ble også montert vannmåler i 2024.

HØYDEPUNKTER:

- Sentral og attraktiv beliggenhet i Granvin
- Bare ca 25 min kjøring til Voss sentrum
- Enebolig fra 1875 med BRA på 368 m²
- Særegen enebolig med sjel, historie og klassiske detaljer
- Boligen inneholder blant annet seks soverom
- Betydelig oppgradert fra 2003
- Fremstår som godt vedlikeholdt
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad i 1. etasje
- Oppgradert teknisk anlegg (EL/VVS)
- Praktisk vaskerom ved inngang
- Elektrisk oppvarming og ildsted
- Terrasse med adkomst fra stue med flott utsikt
- Eiet tomt på ca. 708 m²
- Opparbeidet uteområde over to nivå
- Asfaltert tun med plass til flere biler
- Dobbelt garasje i tilknytning til bolig
- Hage med plen, beplantning og terrasse
- To uthus, et på 59 m² og et på 6 m²

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

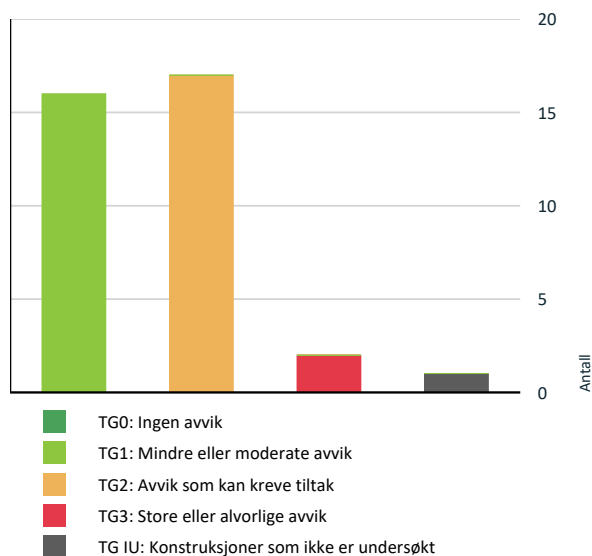
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

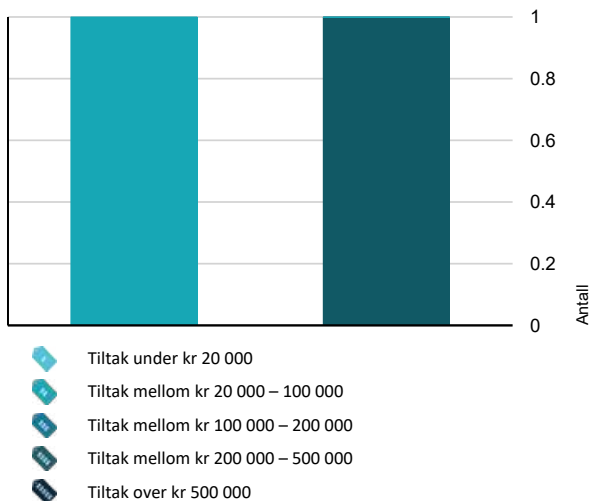
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/opplegsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/opplegsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/opplegsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:

Eier/opplegsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelsesplikt:

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:

Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggsteneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:

I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:

Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 TO 1/2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Overflater [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 > Drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1875

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/opplegsgiver

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.

Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:

Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekker og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra drone:

Vurderingen er basert på droneinspeksjon og bilder av taket. Observasjonene er gjort ut fra visuell kontroll via drone og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfanger på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfanger kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfanger, da dette kan øke belastningen på tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:

Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:

Det er lagt gulv, og det er gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Luftekanaler på loft som mangler isolasjon (risiko for kondens).



Oversiktsbilde av takkonstruksjon (forsterket) og nyere undertak.

TG 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:

- Rekkverkets høyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget.

Risikokonstruksjon:

Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

Merk:

Jeg har ikke kontrollert vannavrenning og tettesjikt, siden dette var dekket av terrassebord. Det anbefales å kontrollere dette nærmere.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene i 1. Etasje er oppgradert, men de øvrige etasjene har en varierende og eldre standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflatene i 2. Etasje har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Det er også en del skader på overflater i underetasje som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på flere gulv i 1- og 2. 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:

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt siden boligen er eldre. For å fjerne avviket må det gjennomføres utbedring, noe som sjelden vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat gjelder flyttavretting, forutsatt at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne. Ved behov for inngrep i bjelkelag, forsterkning eller reetablering av større deler av konstruksjonen, kan kostnadene bli høyere. Endelig løsning og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelser.

Det bør nevnes at ved kontroll av etasjeskille i stue i 1. Etasje, ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

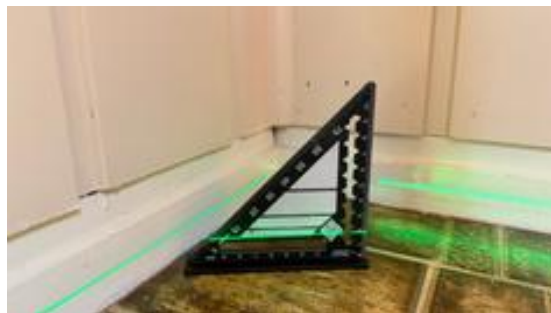
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet i stue i 1. Etasje. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter.



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet i 2. Etasje. Den øverste svarte streken som er tegnet på det hvite feltet viser referansenivået (altså dersom gulvet var flatt). Den grønne streken viser hvor store skjevheter som er målt.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue og et soverom i 2. Etasje.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'takteking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:

Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. En pipe av murstein kan ha en forventet levetid på ca. 50–100 år, mens en stålpipen har ofte bare en levetid på ca. 20–30 år. - Over halvparten av forventet levetid vurderes derfor å være passert, og rehabilitering bør derfor påregnes etter hvert. Dette utføres ofte ved rehabilitering/påføring av pipeløpet med stålrør.

Det er gitt følgende opplysninger: "Fyringsforbud for ovn i 2. Etasje på grunn av sprekk i plate inne i ovnen." Viser til eier/opplegsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

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.



Bilde viser ildsted i stue i 1. Etasje.



Vedovn i 2. Etasje som det foreligger fyringsforbud på.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:

Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert saltutslag og fuktmerker i underetasjen. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og tiltak anses ikke som nødvendig så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid lagring av matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fuktighet

Hvor der er eldre drenering/fuktsikring og konstruksjoner mot terreng, egner det seg generelt ikke for innredning med organiske materialer, som trevirke o.l. Rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking og kontroll. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasjen/kjelleren til mer fuktømfintlig bruk, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring, isolering og oppbygging av konstruksjoner mot terreng.

Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventiler/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Nærbilde fra hjørne mot vest i underetasjen.



Bilde viser at det er montert en avfukter i underetasjen.

Krypkjeller

Beskrivelse

Jeg har ikke observert eller blitt informert om evt. krypkjeller i boligen.

Kommentar:

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Dersom eier/opplegsgiver kjenner til krypkjeller i boligen må dette gis som en opplysning til interessenter.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:

- Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm).
- Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).
- Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

Det er opplyst/registrert forekomst av sukkermaur i boligen. Sukkermaur gjør normalt ikke skade på konstruksjoner, men kan være til sjenanse og kan indikere tilkomst gjennom utettheter eller åpninger i konstruksjonen. Det anbefales å tette aktuelle åpninger og gjennomføringer, samt gjennomføre skadedyrtiltak dersom problemet vedvarer.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv, mdf-plater på vegger og malt panel i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tøketrommel, innredning med benkeplate og servant.

Alder:

Rommet er oppgradert i 2011.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bildet viser kontrollmåling av fallforholdene på gulvet. Det er ca 1 cm høydeforskjell mellom slukrist og gulv ved døren. Kravet er 2,5 cm høydeforskjell.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.

Merk:

Det bemerkes at sluket ikke var rengjort som begrenser mulighet til å kontrollere sluk og overgangen mellom sluk og membran/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er ikke påvist membran/tettesjikt eller annen tilfredsstillende fuktsikring på vegger i våtsone. Ut fra visuelle observasjoner lar det seg ikke verifisere hvordan fuktsikringen er utført, og dokumentasjon bør innhentes dersom dette foreligger. Det er vanlig gulvlist mellom gulv og vegger som gir en indikasjon på at det ikke er fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader ved vannbelastning. Overflatene bør derfor kontrolleres jevnlig, og fuktbelastning som vannsøl o.l. bør begrenses. Basert på rommets nåværende bruk vurderes strakstiltak ikke som nødvendig, men for å fjerne avviket må det gjennomføres tiltak. Kostnadsestimatet gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Normalt ville det vært sokkelflis opp på veggene, samt fuktbestandige plater på vegger på et vaskerom etter dagens krav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 12 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig da denne vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning, og hulltaking i øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gi et korrekt resultat. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å kontrollere eventuelle avvik, fukt og skader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv og på vegger, takess plater i himling.

Installasjoner:

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

Alder:

Rommet er oppgradert i 2011.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra visuell observasjon er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser hvor det mangler fugemasse/tetting ved avløpsrør under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Vektprosent ble målt til under 8 til 6 % (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone (fra stue). Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv, malte plater (sannsynligvis baderomsplater) og fliser på vegger og malt panel i himling.

Installasjoner:

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

Alder:

Ukjent alder, men fremstår som eldre våtrom. Det opplyses at det ble utført noe arbeider i 2007 og 2024 men jeg vet ikke mer enn det.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i fuger og overflatene har generelt høy slitasje. Forholdet kan skyldes alder og bruksslitasje, men kan også være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning eller skader. Oppgradering bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nærbilde som viser riss i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Det er riss i fuger og overflatene har generelt høy slitasje. Forholdet kan skyldes alder og bruksslitasje, men kan også være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning eller skader. Oppgradering bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Jeg har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt, men over halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader. Det anbefales å innhente opplysninger om årstall, da dette kan gi en indikasjon på forventet levetid før utskifting bør påregnes.

Det er eldre sluk, og det kan oppstå lekkasje i overgang mellom sluk og gulv. Det anbefales jevnlig kontroll av overgangen mellom sluk og gulv, samt å holde sluket rent slik at vannstanden ikke stiger over sluket. Ved eventuell oppgradering av rommet bør sluket skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke nødvendig å foreta hulltaking, siden konstruksjonen kunne kontrolleres fra inspeksjonsluke. Det ble ikke observert fuktmerker eller unormale forhold.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.



Bilde viser inspeksjonsluke hvor jeg sjekket for fuktproblemer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp.

Generelt:

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

Fuktmåling:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier. Det mangler også sokkel-list under deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser nevnte slitasje på kjøkkenfronter og manglende sokkel-list på deler av kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatte områder på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.

Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.

Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vannmåler:

Det er montert vannmåler, som innebærer at vannforbruket registreres etter faktisk bruk og ikke etter stipulert forbruk. Dette kan ofte gi lavere kostnader enn stipulert forbruk, avhengig av faktisk vannforbruk. Vannmåleren må avleses og rapporteres i henhold til kommunens rutiner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 strømutfgiftene.

Rørfordelingen er montert uten lukket fordelerskap, og løsningen mangler lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vannet ikke ledes kontrollert til sluk, men kunne spre seg til overflater, konstruksjoner og eventuelt innbo/utstyr. Forholdet medfører økt risiko for vannskader, og utbedring anbefales.

Rørinstallasjonen i skap under servant på bad i 2. etasje er fuget/tettet med lim/tettemiddel av ukjent type. Arbeidet fremstår ufagmessig, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og varig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Tiltak/utskiftinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

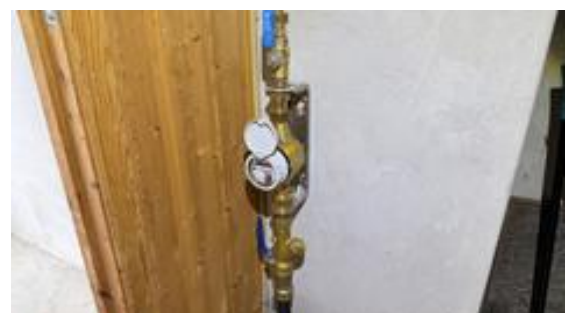
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser nevnte avvik på bad i 2. Etasje.



Bilde viser deler av rørfordelingen i underetasje.



Bilde viser vannmåler som ble montert i 2024.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på underetasje.

Størrelse: Ca 200 liter.

Årstall/alder: 1998.

Viktig:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på begge badene, flislagt inngangsparti/hall samt på vaskerommet. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette 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.

Vurdering:

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering av om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som kjøper må ta spesielt hensyn til.

Generell kommentar

Følgende forhold ble registrert:

Vesentlige forhold:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget/arbeidet.

Større/alvorlige forhold:

- Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.
- Det er hull/utetheter i sikringsskap.

Det anbefales en el-kontroll for å få en bedre oversikt og kontroll av anleggets tilstand. Kontrollen koster fra 10.000,- og eventuelle utbedringskostnader avklares når en slik rapport foreligger.



Bilde viser manglende deksel (bad 2. Etasje).

Tilstandsrapport



Bilde viser et av to sikringskap i boligen. (1. Etasje)



Bilde viser at det er utettheter i sikringskap i 2. Etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 drenerør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier har fremlagt bilder som viser at det er utført tiltak i 2016 med utgraving, knotteplast/fuktsikring og drenerende masser langs deler av boligen. Utførelsen fremstår imidlertid ikke fullt ut i tråd med dagens anbefalte prinsipper for drenering og fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bildene viser blant annet at det ikke er gravd ned til under såle/fundament i underetasje, og at knotteplast/fuktsikring ikke er lagt direkte inntil grunnmuren, men skrånende ut fra bygningen. Løsningen gir derfor begrenset sikkerhet for at vann ledes kontrollert ned og bort fra grunnmur/fundament, og eventuell drenering nærmest grunnmuren er mangelfullt dokumentert og vurdert opp mot dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette er det usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og effekt. Dette må også sees i sammenheng med at det opplyses/antas å være morenemasser på eiendommen, som kan ha varierende drenerende egenskaper. Det opplyses at underetasjen har blitt betydelig tørrere etter at tiltakene ble iverksatt. Det må også påregnes risiko for fuktopptrekk i betonggulv i underetasjen, samt fuktbelastning i grunnmur mot terreng på områder hvor drenering/fuktsikring ikke er skiftet eller tilstrekkelig dokumentert. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjoner mot terreng. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare faktisk oppbygning, fallforhold, drenerledning, masser og fuktsikring. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Tilsendt bilde av tiltak på dreneringen.



Skisse på hvordan fuktsikring/drenering skal utføres i tråd med dagens anbefalinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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.

Det er registrert misfarging og fuktpåkjenning i nedre del av grunnmur/puss. Vedlikehold bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser deler av grunnmuren.

Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppleggsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Beskrivelse

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra 2. etasje og loftsetasje. Dersom trapp eller ordinær utgang blir blokkert ved brann, foreligger det dermed ikke en annen egnet og sikker rømningsmulighet. Årsak:

- Det er ikke montert brannstige, noe som normalt kreves der avstand til underliggende terreng er over 5 meter. Vinduene tilfredsstiller heller ikke krav til rømningsvindu. Rømningsvindu skal ha fri åpning med minimum 0,6 m høyde og 0,5 m bredde, samt samlet høyde og bredde på minst 1,5 m.

- Vinduene er oppdelt i to felt med fast midtpost, og tilfeldig stikkprøve viser at åpningsfelt har bredde på ca. 0,41 m. Forholdet medfører redusert personsikkerhet ved brann, og etablering av tilfredsstillende rømningsvei må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på vindu i 2. Etasje.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/garasje

**Anvendelse**

Uthus m/garasje

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget er oppført med betong ringmur og betonggulv. Det er gulvsluk i kjellerrom. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag, og det er hems med bratt trapp/stige. Yttervegger er oppført i grovt tømmer og bindingsverk, med liggende utvendig kledning. Det er montert enkle vinduer, labankdører, vippeport i garasje. Torestova har saltak tekket med bølgeeternitt, mens garasjen har pulttak tekket med asfaltapp. Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium. Bygget har innlagt strøm. Garasjen benyttes i praksis som lagerrom.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget er oppført med betong ringmur og jordgulv. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med liggende kledning. Det er montert to labankdører og ett vindu. Taket har saltaksform og er tekket med lappskifer, med dekkbord over vindskiene. Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium. Bygget har innlagt strøm.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

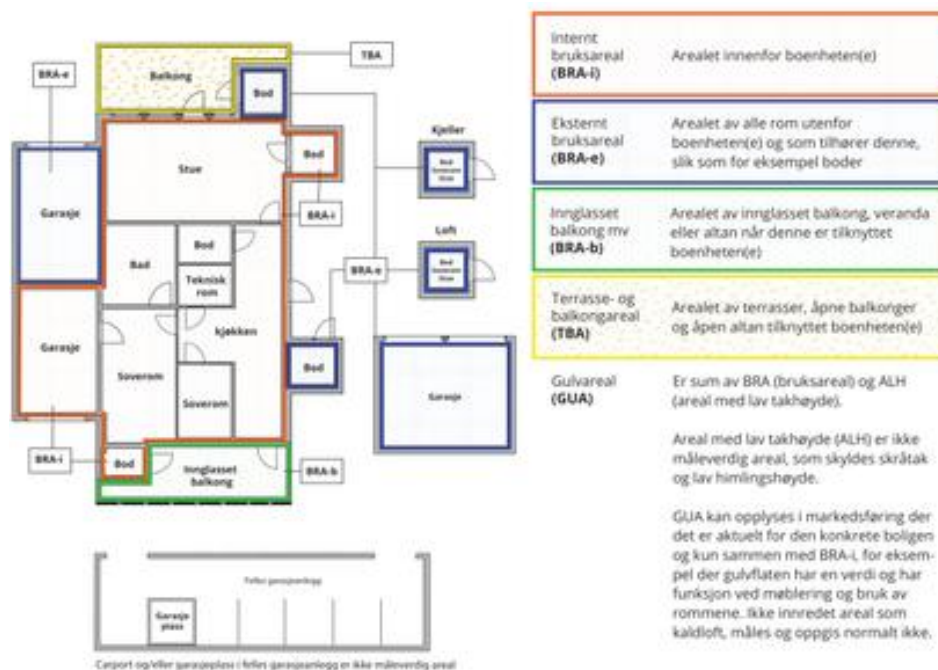
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		102		102	
1. Etasje	103			103	44
2. Etasje	103			103	
Loftsetasje	60			60	
SUM	266	102			44
SUM BRA	368				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Boder/lagringsplass og dobbel garasje	
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, kott, stue, kjøkken		
2. Etasje	Hall m/trapp, trapperom, gang, bad, 6 soverom, bod		
Loftsetasje	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

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

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,10 til 2,20 meter.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,34 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,24 meter under bjelker på et soverom.

Øvrige kommentarer:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Uthus m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		18		18	
1 Etasje		21		21	
Loftsetasje		20		20	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod/grovkjeller	
1 Etasje		Garasje/bod/lagringsplass	
Loftsetasje		Bod/lagringsplass	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		2 boder	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	622	4		0	708.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidesvegen 29

Hjemmelshaver

Mæland Mari

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Grunnbokskrift 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.

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
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.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Verditakst utarbeidet i 2025	Gjennomgått		Nei
Løyve til bruksendring		Datert 22.10.2021	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PY9866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eidesvegen 29

Nabolaget Granvin - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Granvin barne- og ungdomsskule...	10 min	0.8 km
Hjeltnes vidaregåande skule	26 min	28.3 km
Voss vidaregåande skule	27 min	

Ladepunkt for el-bil

Granvin	3 min
---------	-------

Offentlig transport

Granvin Linje 925	5 min	0.4 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	25 min	25.4 km
Bergen Flesland	2 t	

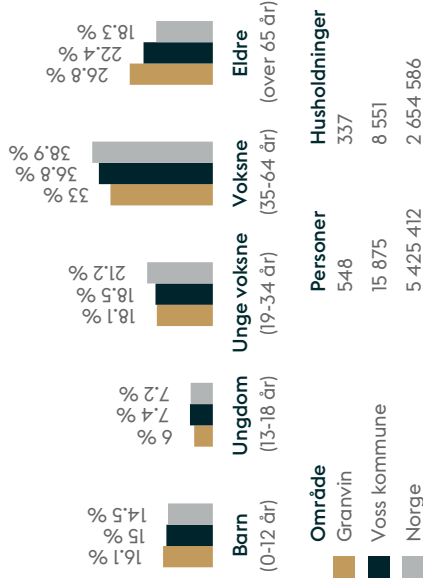
Barnehager

Tueteigen barnehage (1-5 år)	22 min	2 km
------------------------------	--------	------

Dagligvare

Coop Prix Granvin	5 min
-------------------	-------

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Grandane friluftsområde Sandv...	2 min
Granvin barne- og ungdomsskole	10 min
Aktiv Granvin	5 min

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 9/100





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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mari Mæland

9578-5997-4-1847570

2026-06-08 13:48:39



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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
37-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Mari Mæland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juni 2011

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: 57807164
Forsikret i: Klp

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigbjørn Vik og son as. Flislagt bad i 1.etasje. bad 2. Etasje, malt og byttet plater v egen innsats

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigbjørn Vik og son

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

Nei

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: Snekkere har utført mye av arbeidet , i tillegg til endel egeninnsats, v forrige eier

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granvin maskinstasjon, 2016

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: Usikker på firmaets navn. Gjennomført ca 2011

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulvik vvs

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ca 2015, ingen dokumentasjon

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fyringsforbud ovn 2. Etasje pga sprekk i plate inne i ovn

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)

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag kloakk ved springform. Utbedret

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: Kan komme sukkermaur inn

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdirapport, utført i 2025

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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?

Nei

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: 37-0079/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Mari Mæland

Dato

2026-06-08

Identifikasjon



Mari Mæland



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



Voss herad

Restanse legalpant

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr	Adresse
622	4			Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN

Restanse: kr 10933,24

Forfall: 20.06.2026 (Termin 1/2026 01.05.-31.08.2026)

Utestående kan betalast til bankkontonr.: 3201.46.70970

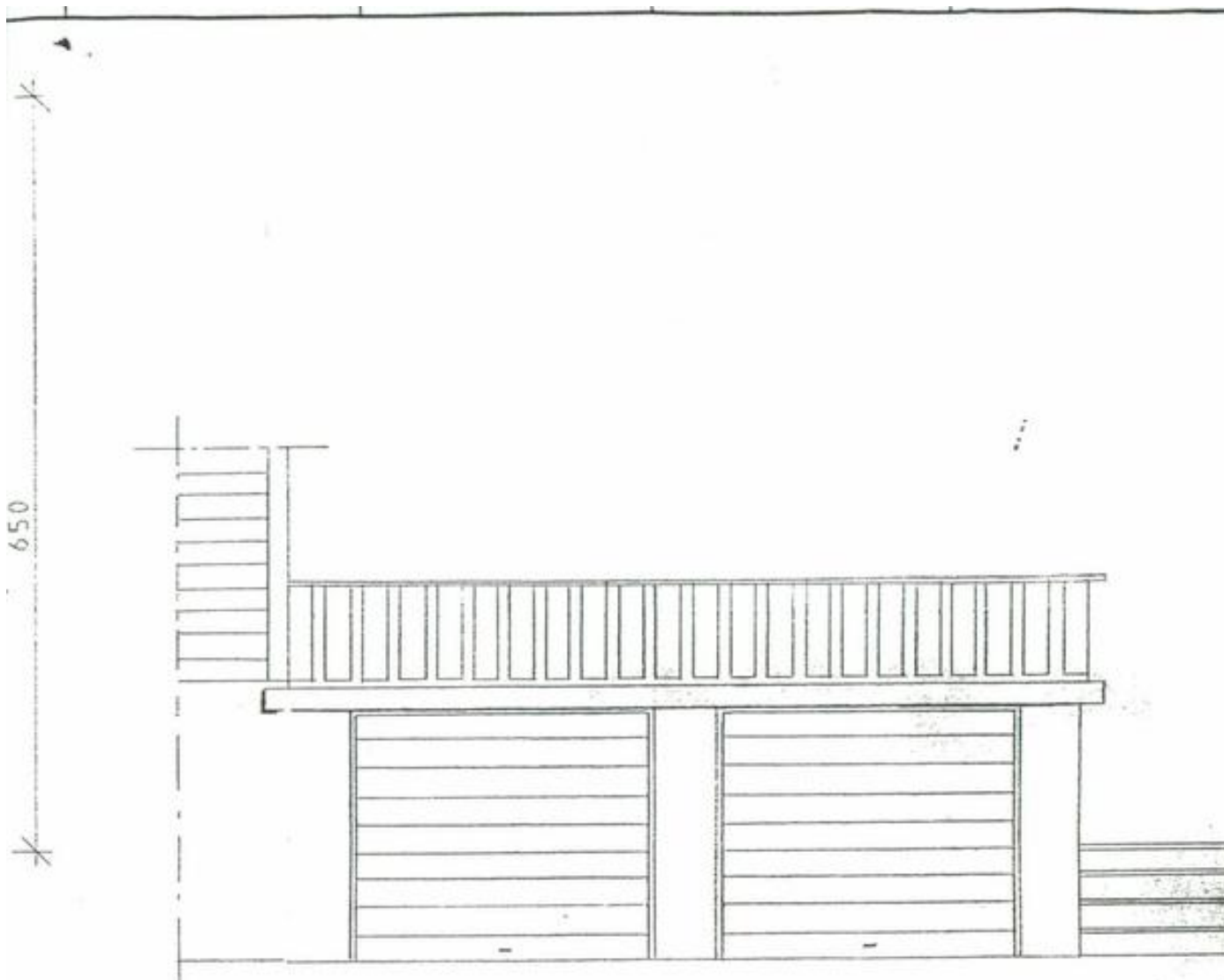
Kid: 00313666100000066

Merknad:

Det må også sjekkast restansar hjå BIR Voss Hardanger, som er ekstern leverandør av renovasjon. Tlf. 56 52 99 00, birvh@bir.no

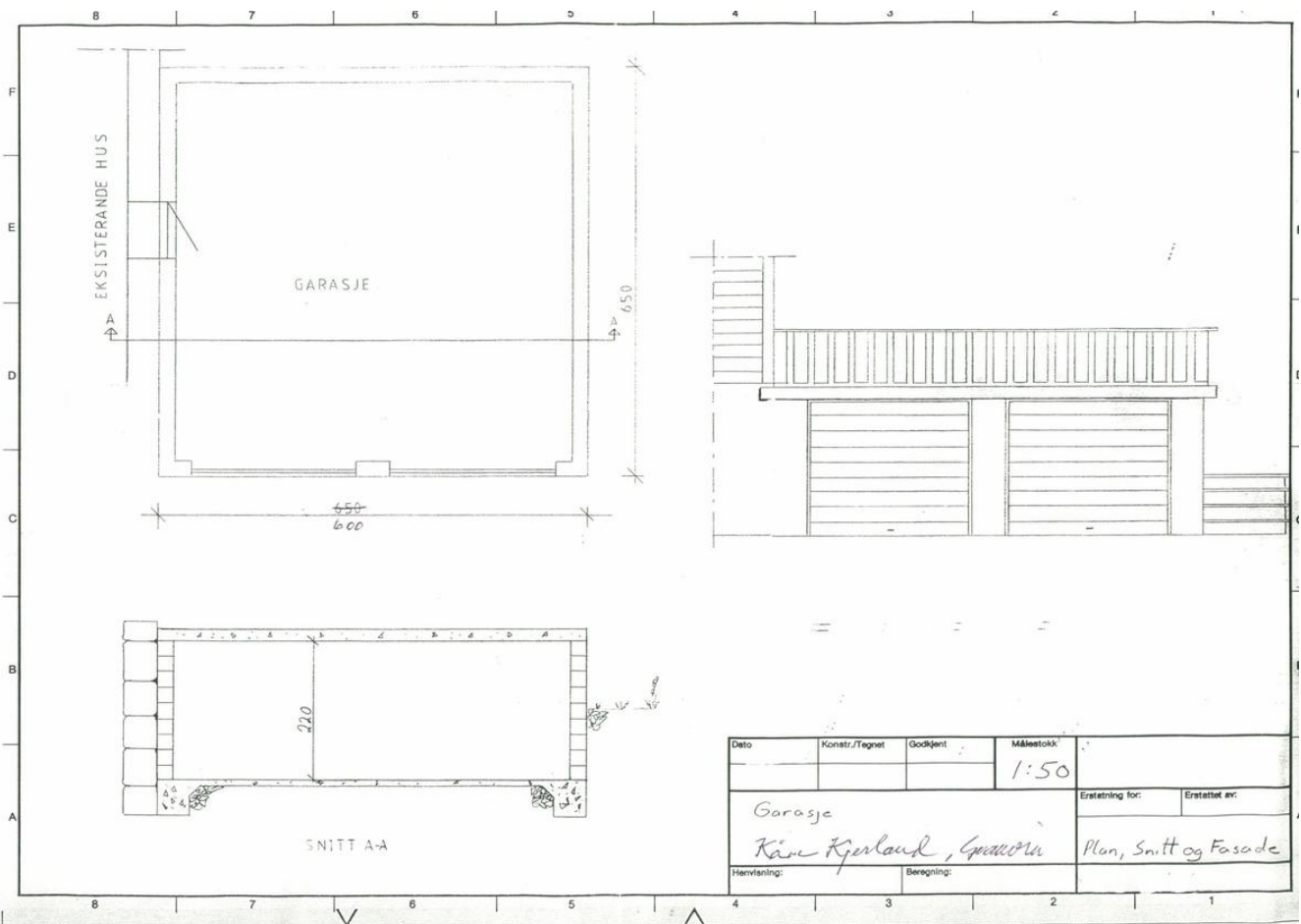
Neste termin har forfall: **20.10.2026** og gjeld frå **01.09.-31.12.2026**.

Voss herad har dessverre ikkje mogelegheit for deling av faktura. Dette må vera eit oppgjør mellom noverande og ny eigar.

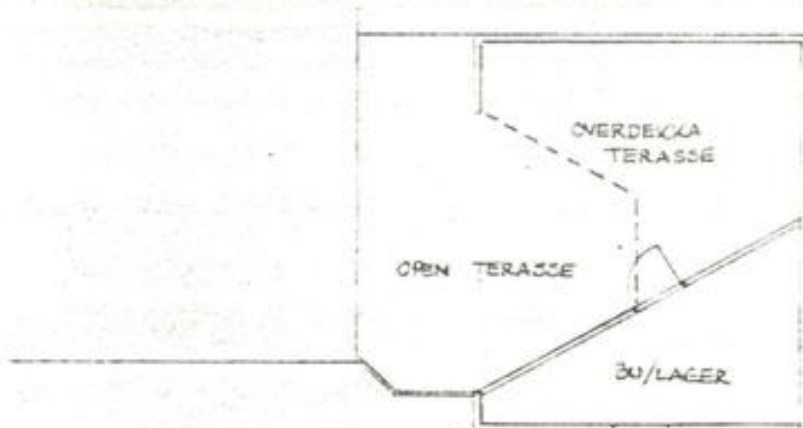
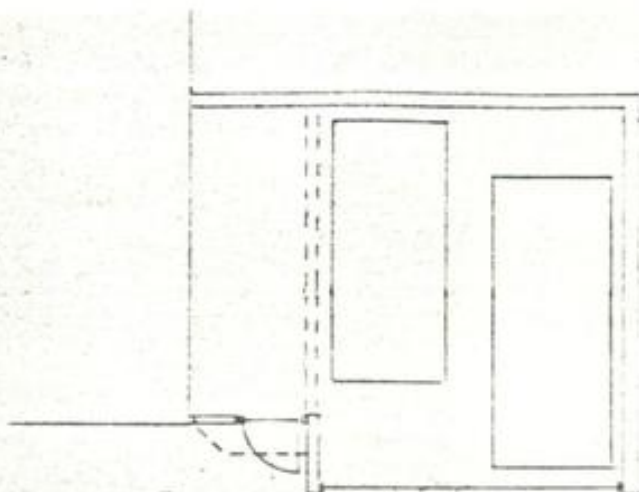


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
Garasje Kåre Kjerland, Garavørn				Erstatning for:	Erstattet av:
				Plan, Snitt og Fassade	
Henvisning:		Beregning:			





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
Garasje				Erstattet for:	Erstattet av:
Kåre Kjerland, Gravn				Plan, Snitt og Fasade	
Henvielse:	Beregning:				



GARASJETILBYGG, H.J. MELAND
 GNR 122/3, EIDE I GRAMVIN
 NOEDELG ALTERNATIV
 UTFORMING 1:100
 FKH 11/6-87. k/a

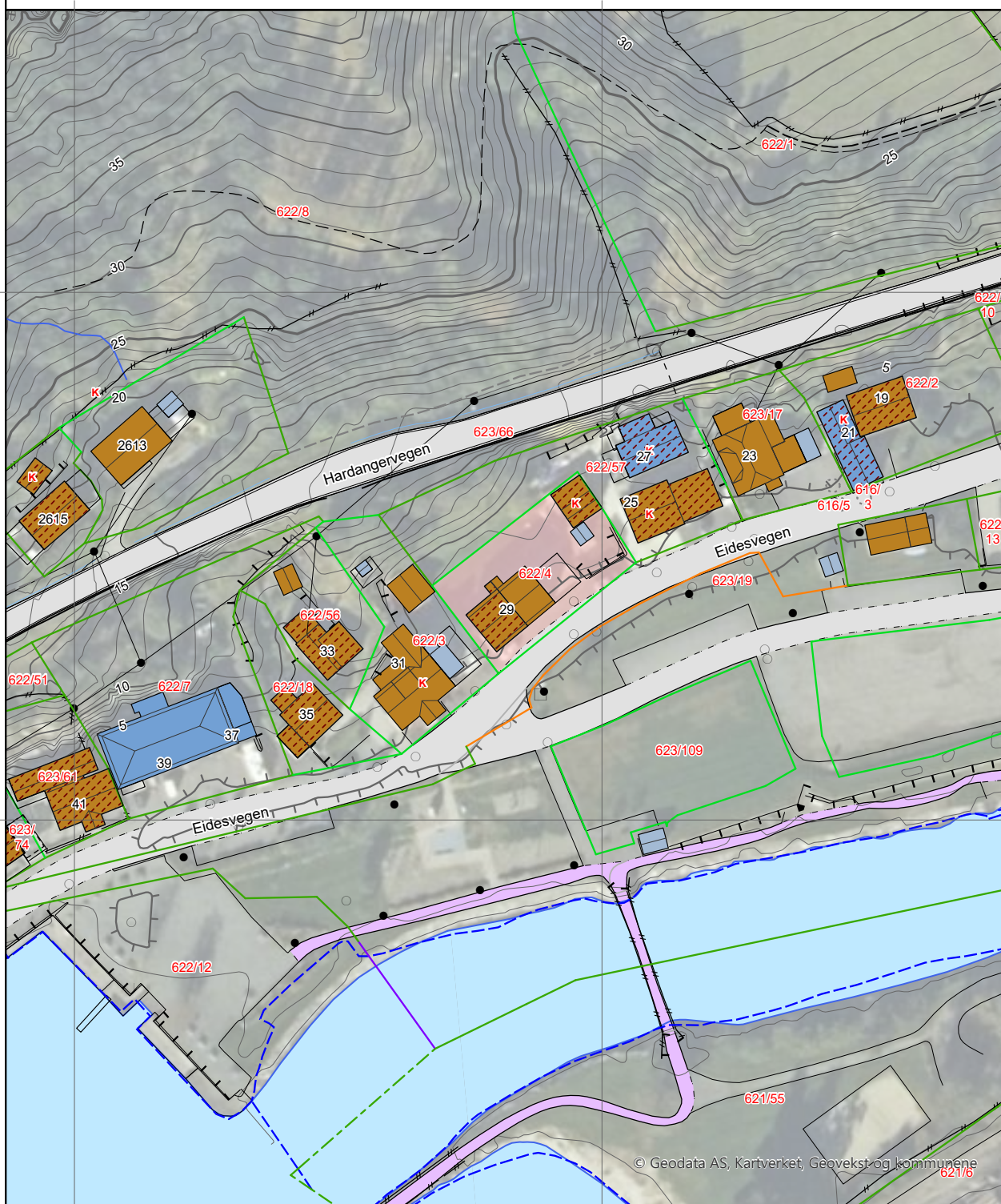


2. etasje

Bygningsmynde kan ikkje finne nokon søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest i våre arkiva. Det vert ikkje utsteda ferdigattest for tiltak søkt om før 1.januar 1998, jf plan- og bygningslova § 21-10 5.ledd.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

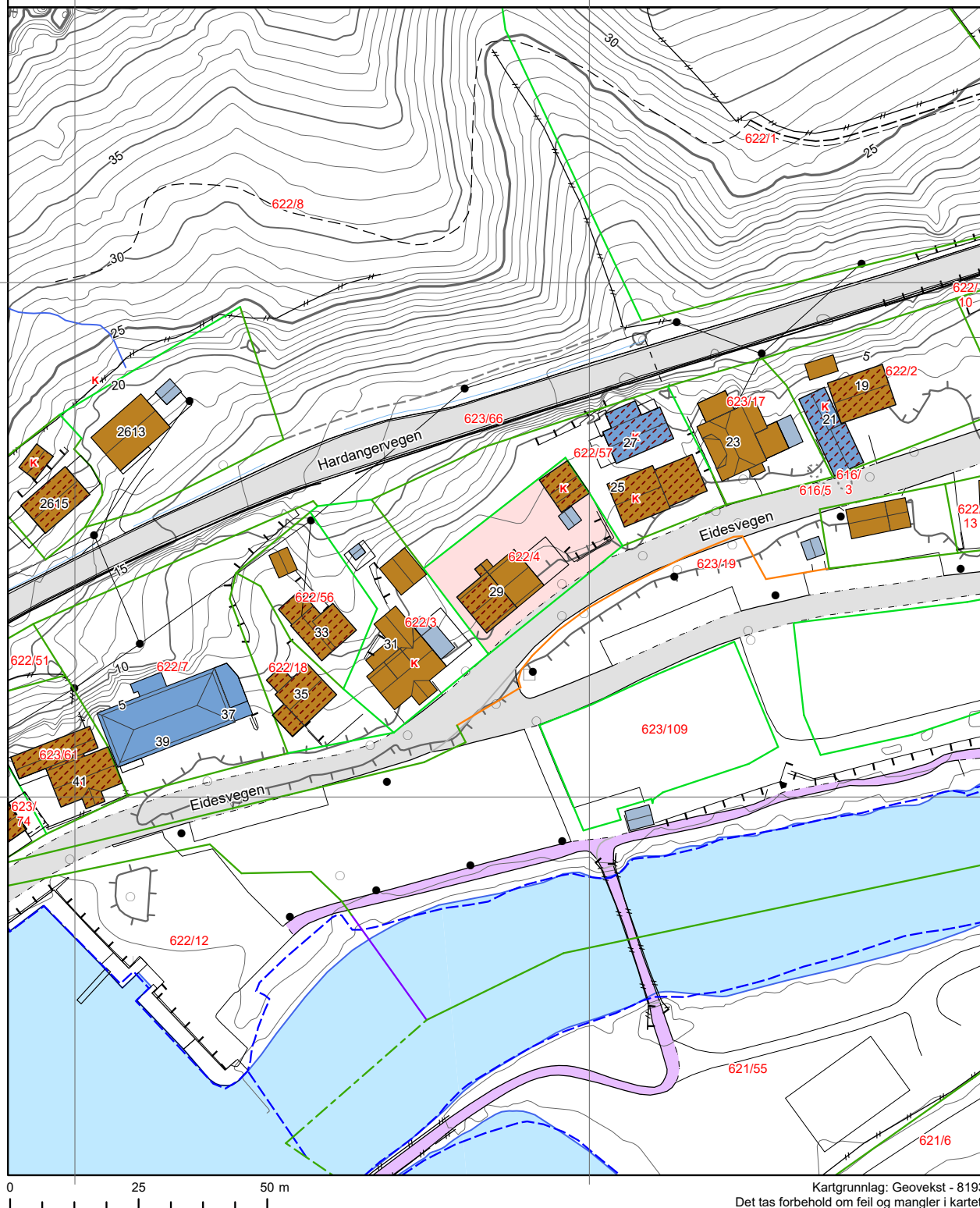


0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

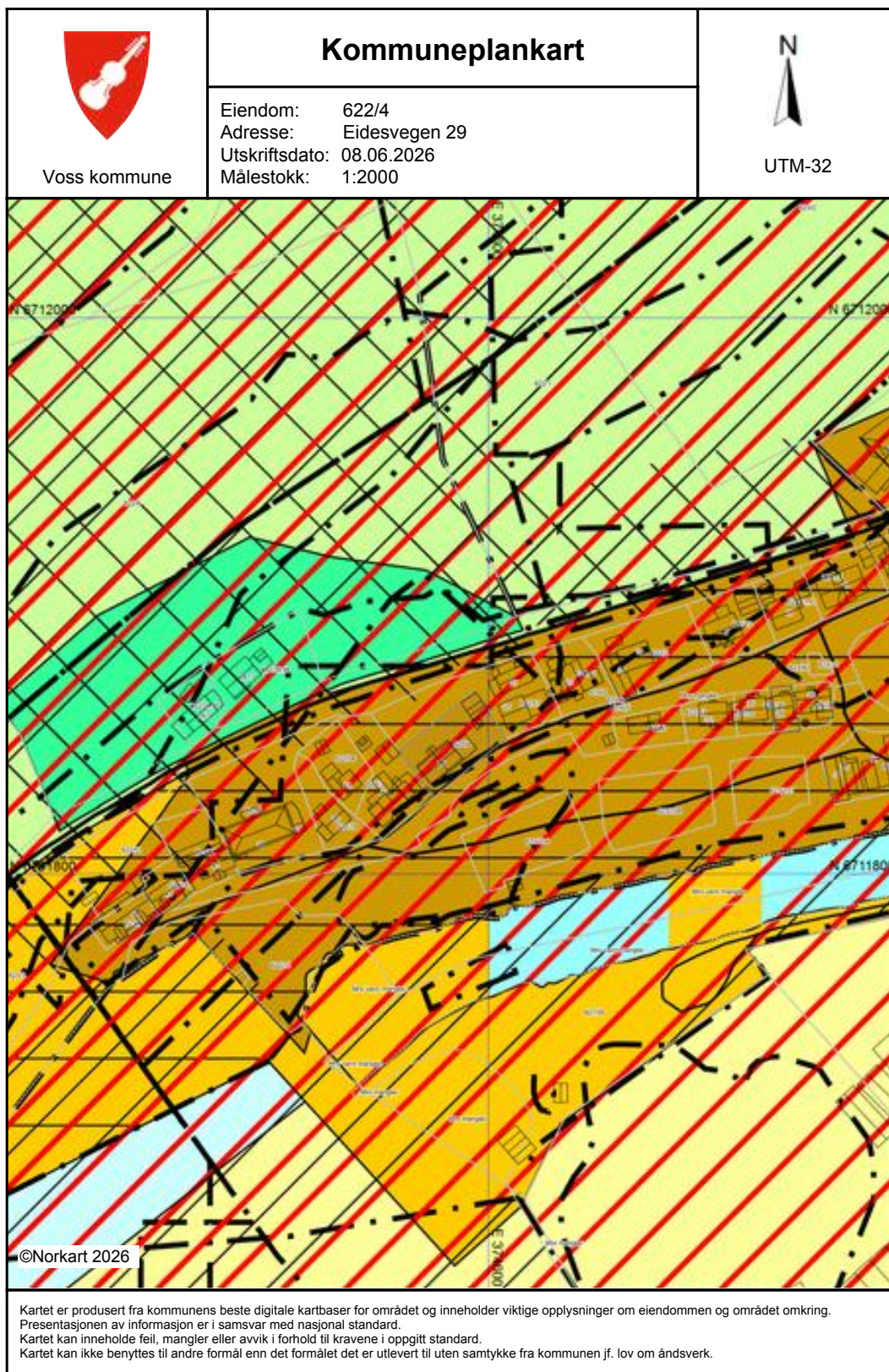
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>	
	Bygninger og anlegg - eksisterende
	Bustader - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
	LNFR-areal, spredde bustader - nytt
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
	Naturområde - eksisterende
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysone - Rød zone etter T-1442
	Støysone - Gul zone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Tilkomsveg - eksisterende



Tegnforklaring



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 08.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	622	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN								

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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	708 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	676 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM310_3	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	54 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM320_5	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	708 m ²
KPHensynsonenavn	Om910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	708 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12342012002
Navn	Detaljregulering for Sentrumsplan Stasjonsområdet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.07.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6899/2012002_Stasjonsomr%c3%a5de-F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 677 m ²
	RPHensynsonenavn H570_1
	Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 31 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Felt navn o_AVG04
	Delareal 54 m ²
	RPHensynsonenavn H320_1
	Faresone Flomfare
	Delareal 677 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Felt navn B02



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	622	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 622/4		
Utskriftsdato	08.06.2026	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.06.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1234-0104-008	BUSTADHUS, KONGSTUN, EIDE, (TORESTOVA)	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
1234-0104-007	HOTELL, KONGSTUN, EIDE, (NORDBYHUSET)	Annet SEFRAK-bygg

Føresegner for detaljreguleringsplan sentrumsplan Stasjonsområdet

PlanID: 1234 2012002

Plandokument	Dato
Føresegner	22.08.2018
Plankart	25.06.2018
Planomtale	16.12.2014
ROS-analyse	15.11.2013
Skredvurdering	Mars 2013

Planområdet utgjør ca. 88 da og omfatter 120/8,15; 122/1-4,7,8,10-14,18,20,29,35,41,51,56,57 og 123/7,8,11,17,19,28,36,46,50,52,60,61,65,70,74.



1 Føremål

Føremålet med planen er å leggja til rette for utvikling av området innafor visjonen om Granvin som «framtidens trebygd». Området skal primært utviklast som eit bustad- og rekreasjonsområde med god kvalitet og miljøambisjonar. Samtidig ønskjer me å leggje til rette for lett næringsaktivitet knytt til turisme og lokale produkt og tenester, med både offentlege og private aktørar.

2 Generelt

Desse føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner for Granvin herad. Mindre avvik i skråningsutslag innafor område Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2), vil kunne skje som følgje av uventa tilhøve, som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget.

Ved større avvik frå føremålsgrensene som vist i planen vil det vere behov for å søke om løyve etter plan og bygningslova § 20-1 bokstav m) og eventuelt dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Om fråviket frå reguleringsplanen er så betydelig at det krev løyve etter § 20-1 bokstav m eller mindre endring av reguleringsplan avgjerast av kommunen.

Etter at reguleringsplanen, med tilhøyrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

2.1 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål

2.1.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

- Bustad – konsentrert småhus
- Bustad/tenesteyting
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Kai
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål
- Uthus/naust/badehus

2.1.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

- Køyreveg
- Gatetun
- Parkeringsplassar
- Gang-/sykkelveg
- Fortau

2.1.3 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

- Park
- Friområde
- Turveg
- Angitt grøntstrukturføremål kombinert med andre angitte hovudføremål

2.1.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (Pbl § 12-5 Nr 5)

- Friluftsføremål

2.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

- Hamneområde i sjø
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

2.1.6 Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)

- Faresone flaumfare
- Faresone stormflo
- Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø
- Sone med særlege omsyn – friluftsliv

3 Fellesføresegner

3.1 Rekkefølge

3.1.1 H320_1 og H320_2

Plan for sikringstiltak mot flaumfare skal fremjast parallelt med søknad om byggjeløyve. Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal sikringstiltak vera ferdigstilt.

3.1.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde

Seinast når nye bueiningar kan takast i bruk skal KV01 samt VA, overvatn og annan infrastruktur i grunnen vera ferdigstilt. Dette gjeld innafor alle byggjeområde, unntake B/T01 og T01.

Leikeareal fordelt på Gp01; F01-06 må vera opparbeid etter norm for nye bueiningar seinast når nye bueiningar kan takast i bruk.

Seinast når bygg i B05-08 kan takast i bruk, skal parkeringsplassar P02-03 tilsvarande normen vera ferdigstilt.

Seinast når bygg i B03 kan takast i bruk, skal parkeringsplassar P06 tilsvarande normen vera ferdigstilt.

3.2 Støy

Miljøverndepartementet sine retningsliner om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningslova, jf. Rundskriv T-1442, skal leggest til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Anbefalingane i T-1442 (*“Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”*) og rettleiaren til

denne (TA-2115), skal, så langt det er teknisk mogeleg og økonomisk forsvarleg etter kost/nytte-vurderingar, overhaldast.

3.3 Terrengbehandling – estetiske krav

Omsynet til landskapet skal sikrast gjennom utarbeiding av byggeplan og gjennomføring av anlegget. Ulike prinsipp for utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal gå fram av planane. Alle inngrep som blir gjort i samband med anlegget skal utførast mest mogeleg forsiktig og med omtanke for terreng og utsjånad. For alle byggeområde gjeld heile eller deler av formingsrettleiaren. Dette er spesifisert under dei enkelte områder.

3.4 Sikring av kulturminne

Dersom det i samband med anleggsarbeid kjem fram kulturhistoriske funn, må arbeidet straks stansast og Hordaland Fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova §8.2 ledd.

3.5 Verna vassdrag

Granvinselva har vernestatus. Tiltak knytt til denne skal skje i samråd med Noregs vassdrags- og energidirektorat og Fylkesmannen i Hordaland. Kantvegetasjon bør bevarast og om mogleg gjenetablerast langs elva.

3.6 Tiltak i sjø

Tiltak som kan påvirke sikkerhet eller fremkommelighet i sjøområdene så som bygging, graving, kaier og utlegg av flytebrygger, kabler og ledninger med mer, krever særskilt tillatelse etter havne og farvannsloven § 27.

3.7 Universell utforming

Universell utforming skal så langt det er mogleg leggjast til grunn for opparbeiding av byggeområde, offentlege trafikkområde og fellesområde.

4 Generelle krav til søknad om tiltak

4.1 Dokumentasjon til byggemelding

Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:200 der det vert gjort greie for:

- Avkjørsler og tilkomst
- Eksisterande og framtidig terreng
- Hantering av overflatevatn
- V/A og straum
- Vegetasjon
- Forholdet til nabobygg
- Eventuelle murar, trappar, gjerder
- Uteopphaldsareal.

4.2 Formingsrettleiar

Det er utarbeida ein formingsrettleiar for utforming av bygg og uteareal på planområdet. Delar av denne gjeld heile planområde og noko gjeld spesifikke område. Dette er spesifisert under kvar enkelt

punkt. Byggjemeldinga skal difor følgje opp formingsrettleiaren, slik at intensjonen med rettleiaren vert ivareteken av nye tiltak.

5 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

5.1 Byggjeområde:

5.1.1 Grenser og utforming

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen. Nye bustader skal arkitektonisk avpassast i tråd med eksisterande busetnad når det gjeld høgde og utforming. Det er utarbeida ein formingsrettleiar for utforming av bygg og uteareal på planområdet.

For B05-08 gjelda følgjande:

Det kan byggjast heilt inn til tomtengrensa det er ikkje er byggjegrense.

5.1.2 Utbyggingsavtale

Områda B05-08 og B/N01 kan byggjast ut med utbyggingsavtale.

5.1.3 Parkering, garasje og bod

Parkering med bil for forretningar, kontor og bustader skal opparbeidast som del av nye og utvida byggjeprojekt. Forretningar skal ha 1 parkeringsplass per 50 m² brutto golvareal. Som retningsline skal ein ha 1,5 parkeringsplass og 1 utandørs bod per ny bueining. Overdekka parkeringsplassar i terreng er del av bebygd areal (BYA) med 18 m² pr plass. Bod i terreng er del av areal (BYA) med 10 m² per bod.

For garasje og bod er maks mønehøgde 3,5 m og maks veggghøgde 2,5 m ved møne tak. Ved flatt tak er maksimal høgde 2,7 m.

5.1.4 Leikeareal

Ved etablering av nye bueiningar vert det kravd 25 m² leikeareal pr. bueining.

5.1.5 Erstatning av bygg

Dersom ein skada bygning skal erstattast med eit nybygg, kan bygningsmyndigheitene gje pålegg om at den nye bygningen må ha same kotehøgde på golv, gesims og mønehøgde, takvinkel og retning på mønet som det originale bygget, dersom det etter heradet sitt skjøn er naudsynt for å verna om området sin tidlegare profil og fjernverknad.

5.1.6 Høgde og utnytting for nybygg og tiltak

Område	BYA	Takvinkel og form	Maks mønehøgdd over golv	Maks Møne-høgdkote	Maks Ge-sims	Min golvhøgdd	Tillegg ved parkering i sokkeletasje
B01	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B02	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B03	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B04	65 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B05	474 m2	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B06	316 m2	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B07	474 m2	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B08	474 m2	20-45 saltak	7,5 m	Kote 9,5	6m	Kote 2	Ikkje aktuelt
B09	20 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B/N/T01	40 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B/N/T02	50 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 19,5	-	Kote 3	3 m
B/N/T03	40 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 12,5	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
B/N01	40 %	20-45 saltak	10,5/13,5 m	Kote 20,5	6,5/9,5 m	Kote 5	3 m
B/T01	40 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 13,5	-	Kote 3	Ikkje aktuelt
B/T02	50 %	20-45 saltak	10,5 m	Kote 13,5	6,5 m	Kote 3	Ikkje aktuelt
T01	40 %	20-45 saltak	14 m	Kote 17	-	Kote 3	Ikkje aktuelt
N/F01	25 %	Ikkje aktuelt	4 m	Kote 6	-	Kote 2	Ikkje aktuelt
NS01	70 %	20-45 saltak	3,5 m	Kote 4	2,7 m	Kote 1	Ikkje aktuelt

5.1.7 Tak

Hovudforma på taket skal vera saltak. Ved bygging av fleire bygg saman kan det vera fleire ulike møner, men saltak skal framleis vera hovudintrykk.

Takhelning skal vera tilpassa dei eksisterande bygg på området på ein måte så det samla inntrykk av byggja framstår i samheng med det eksisterande område.

5.1.8 Møneretning

Hovudmøneretninga skal vera langsgåande med den gamle jernbanetrase og elva slik som resten av området (Ø/V). På kvart felt B05-08 skal det vera minst eit tilnærma vinkelrett brudd på hovudmøneretninga på feltet. Det skal vera ein god balanse mellom ulike møneretningar samanlikna med dei eksisterande bygg på området.

5.1.9 Andre tilhøve

- **B01-03 Bustad – konsentrert småhus**

Området er eksisterande byggjeområde langs Fv7. For B01-03 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Parkering på tomten.

Del av H570_1

- **B04 Bustad – konsentrert småhus**

Området er eksisterande byggjeområde langs KV01. For B04 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Parkering på tomten.

Del av H570_1

Del av H320_1

- **B05-B08 Bustad – konsentrert småhus**
- Området er nytt byggeområde langs elva. For B05-08 gjeld formingsrettleiar, alle sider.
Det kan og tillatast flat betongstein som takteking.
Utbygging innfor kvart område må samordnast i ein byggjesøknadsprosess. Ein søker må stå ansvarleg for samordninga.

Utnytting av tomte (BYA-kvm) og per felt:

Felt B05: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min.5/maks 6 heilårs bueiningar innfor feltet.

Felt B06: BYA-kvm er $2 \cdot 158 = 316$ kvm. Det krav om min 3/maks 4 heilårs bueiningar innfor feltet.

Felt B07: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min 5/maks 6 heilårs bueiningar innfor feltet.

Felt B08: BYA-kvm er $3 \cdot 158 = 474$ kvm. Det krav om min.5/maks 6 heilårs bueiningar innfor feltet.

Maksimal gavlbreidde på alle bygg vert sett til 7,5 m

Parkering på tomt og P02/03.

Det kan byggjast 1 overdekket parkeringsplass (carport) per tomt.

Carport og bodar kan byggas utanfor byggegrense. Siktlinjer i avkøyrslar skal ivaretas jf. Voss kommune sin rettleiar til kommunal veg.

Del av H320_1

- **B09 Bustad – frittliggjande småhus**
Området er bustadområde på øyane. For B08 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N/T01 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidlegare samverkelaget. For B/N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
- **B/N/T02 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidlegare motell. For B/N/T02 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N/T03 – Bustad/kontor/forretning/tenesteyting/bevertning/overnatting**
Området er tidlegare kiosk. For B/N/T03 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
Del av H570_1
Del av H320_1
- **B/N01 Bustad/kontor**
Området er nytt byggeområde ovanfor kaia. For B/N01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-

14.

Krav om minimum 4 heilårs bueiningar. Bygg kan ikkje ha meir en to bueiningar per byggverk.

Byggjemelding og utbygging må omfatta heile området.

Regulert møneretning er vist på plankart.

Parkering på tomta.

Som del av byggjemelding bør det vurderast om støy er eit problem.

- **B/T01 Bustad/tenesteyting**

Området er byggjeområde for eksisterande og nye omsorgsbustadar. For B/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

For utbygging av nye omsorgsbustader er det krav om minimum 10 heilårs bueiningar totalt.

Parkering på tomta, særskilt parkeringsnorm er 0,8.

Krav om moglegheit for gjennomkøyring frå sykkelsti GS01, gl. jernbanetrase.

Del av H320_1

- **O T01 Offentleg eller privat tenesteyting**

Eksisterande område for offentlig sjukeheim. For T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

Del av H320_1

- **N/F01 Forretning/bevertning/friområde**

Område er nytt byggjeområde for «signalbygg» for Trebygda i kombinasjon med td. kafe, kiosk og leikeareal. Bygget må kunne fungera som opphald/møteplass og planleggast med F01. For N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Del av H320_2

- **O GjL01/GjS01 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

Område på land for gjestehamn innafor Djupvasskaia. For N/T01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Ved søknad om etablering av gjesteplassar må det lagast ein fortøyningsplan. Som del av denne må vera:

- Kartlegging av botntilhøve som grunnlag for fortøyningsplan.

- Kart med eksisterande leidnings- og kabelanlegg i grunnen og dokumentasjon på løysing av evt. konflikt med desse.

Det kan førast opp inntil 2 mindre bygg på området. Desse må vera knytt opp til praktisk føremål for gjestehamna og planleggast i samanheng med N/F01 og F01.

Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane. Bygg må vera tilpassa fjordutsikt.

Del av H320_2

- **o K01 Kai**

Område er eksisterande djupvasskaia/gl. jernbanekaia. For K01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,8,9,11.

Det kan førast opp inntil 2 mindre bygg. Desse på området må vera knytt opp til praktisk føremål for gjestehamna og planleggast i samanheng med GjL01, GjS01, P05, KV01 og NA01.

Det må vera ein sikker og praktisk tilkomst til NA01.

Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane.

På området kan det merkast opp til mellomsbels bobilparkering. Storleik for slike parkeringsplassar bør vera 8*2,5 m, med en viss breidd imellom kvar plass.

Del av H530_1.

- **o NA01** Nærmiljøanlegg
Område er eksisterande tursti langs fjorden.
- **E01** Energianlegg
Området er eksisterande trafo og nødaggregat. Installasjonar bør tilpassast omgjevnadane. For E01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.
- **NS01** Uthus/naust/badehus
Området er naustområde ved utlaupet av elva og gjestehamn.
Det kan først bygg til oppbevaring av båt og fiskereiskap. Nausta må vera i enkel utforming, ikkje isolerte og eit rom. Dei bør planleggjast i samanheng med N/F01 og F01.
Føresegner for garasje, jf. 5.1.3, er gjeldane. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Altan eller utkraging er ikkje tillete. Dagslysflate vert sett til ca 3 prosent av samla overflate. For kvart 3. naust skal det vera ein fri passasje på minimum 1,5 meter. Tilkomst til elva må utførast innafor området.
For NS01 gjeld formingsrettleiar, side 1-4,6,8-14.

6 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

6.1 Køyreveg

- **o KV01** Køyreveg
Offentleg vegen frå Fv7 til Kaia. Rundt B04 og o_F02 skal det regulerast til einvegskøyring, slik at ein held til venstre både når ein køyrer til og frå området.
- **o KV02** Køyreveg
Vegen frå Fv7 til Øyane.
- **f GT01** Gatetun
Veg mellom foran B04

6.2 Parkering

- **o P01** Parkeringsplassar
Området er parkering langs Fv7 til Mælandshagen. Desse er i hovudsak tenkt tilsette og besøkande til T01.
- **f P02-03** Parkeringsplassar
Området er parkering for B05-08. Totalt er det 12 plassar.
- **o P04** Parkeringsplassar
Området er offentlig parkering til gjestehamn, kai, leikeplass og badeplass. Her er plass til om lag 19 plassar, 1 av desse er sett av til bevegelseshemma.
- **o P05** Parkeringsplassar
Området er offentlig parkering til gjestehamn, kai, leikeplass og badeplass. Her er plass til om lag 10 plassar, 1 av desse er sett av til bevegelseshemma.
- **f P06** Parkeringsplassar
Området er privat parkering for 123/7.

6.3 Andre føremål

- **o GS01** Gang-/sykkelveg
Område er jernbanetrase forbi bygdatunet
- **o GS02** Gang-/sykkelveg
Område er gang og sykkelsti som del av Grøntområde/flaumsikring. Plassering i plankart er ikkje bestemmende for linjeføring. Dette vert endeleg sett fast i NVE si flaumsikringsplan for området.
- **o AVG01 – o AVG05** Annan veggrunn
o_AVG01 – o_AVG08 er offentlege skjeringar og fyllingar langs o_KV01 og o_KV02.

7 Grøntstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)

- **o G/A01-06** Grøntområde/flaumsikring
Området er flaumsikring og elvepark langs elva
Må etablerast i samsvar med NVE si flaumsikringsplan og illustrasjonsplanen.
- **o Gp01 og Park**
Mælandshagen
- **o F01-06** Friområde
Langs elva mellom gangbrua frå badeplassen og fjorden
- **Leikeareal**
Gjeld for o_Gp01 og o_F01-06
Her gjeld følgjande krav til utforming av leikeareal på dei enkelte område.

Områdenamn	Samla areal	Areal til lek
o_Gp01	1,73	0,75
o_F01	1,40	0,61
o_F02	0,89	0,38
o_F03	0,22	0,09
o_F04	0,21	0,11
o_F05	0,16	0,09
o_F06	0,13	0,05
o_F07	0,45	0,24
Totalt, daa	5,19	2,28

Dette dekker arealkrav til eksisterande og nye bueiningar. Sjå rekkefølgjekrav 3.1.2

8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (Pbl § 12-5 Nr 5)

8.1 Friluftsføremål

- **LNFR01-3** Friluftsføremål
Området er overflatedyrka mark/beite på øyane
- **LNFR04** Friluftsføremål
Området er areal mellom Granvinsfjorden og Fv7.

- Innanfor LNFR01-04 er det berre tillate å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal i hovudsak vidareførast.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 ledd nr 6)

- **H01** Hamneområde i sjø
Sjøen ut for djupvasskaia
- **GjS01** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Område for gjestehamn innfor Djupvasskaia. Sjå GjL01 under 5.1.7.
- **FS01** friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Del av sjøen ut for gangstien

10 Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. 11-8)

10.1 Faresone flaumfare

- **H320_1** Faresone flaumfare
Jf. flaumsonekartlegging 200-års flaum.
Jf. rekkjefølgekrav 3.1.1
- **H320_2** Faresone Stormflo
Basert på klimaframskrive havnivåstigning for Granvin for 2050 og 2100 (DSB 2009).
Jf. rekkjefølgekrav 3.1.1

10.2 Sone med særlege omsyn

- **H570** Sone med særlege omsyns – bevaring kulturmiljø
Gjeld eksisterande byggjeområda: B01-4; B09; B/N/T01-3.
- A. Det særprega bygningsmiljøet i planområdet – bygd opp rundt gardstun, hotell, bustader, forretningar, sjøbuer og uthus med tre og annan vegetasjon i hagar og parkar – skal vernast. Kommunen kan likevel tillata endra bruk når det etter utvalet sitt skjøn ikkje bryt vesentleg med det eksisterande.
- B. Eksisterande bygningar som inngår i verneområdet kan ein setta i stand utvendig på vilkår av at dette vert tilpassa tilbygg og nybygg med omsyn til form, materialbruk og fargar.
- C. Innvendig, der teknisk tilstand gir grunnlag for dette skal historiske konstruksjonsprinsipp vidareførast. Bygningane kan ombyggjast og utbetrast teknisk.
- **H530** Sone med særlege omsyn – friluftsliv
Gjeld gangpassasje langs sjøen. Det må til ein kvar tid vera minimum 3 meter langs sjøen ope til fri passasje for ålmenta. Det kan difor ikkje gjerast tiltak i dette området utan at det vert synleggjort korleis dette omsyn vert ivareteke.



Tegnforklaring

	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Park
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985)</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - konsentrert småhus
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Andre særskilt angitte bygninger og anlegg
	Kombinert bygge- og anleggsformål
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Friområde
	Kombinerte grøntstrukturformål
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Hamneområde i sjø
	Småbåthavn
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Angittomsynsone - Omsyn friluftsliv
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmåte
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL</i>	
	Angittomsynsgrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Bygninger som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

VOSS HERAD

2020-2032

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Revidert 17.09.20

Oppdatert i tråd med HST-vedtak sak 102/20

1.	FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN.....	4
1.1.	Innleiing	4
1.2.	Føremål.....	4
2.	TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR.....	5
3.	GENERELLE FØRESEGNER	5
3.1	Plankrav	5
3.2	Rekkefølgekrav	5
3.3	Utbyggingsavtale og frikjøp.....	5
3.4	Byggegrenser	6
4.	KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT	7
4.1	Senterstruktur	7
4.2	Bukvalitet, folkehelse og levekår.....	7
4.3	Barn og unge.....	8
4.4	Uteopphaldsareal	8
4.5	Blå og grønne strukturar.....	8
4.6	Mobilitet og kollektivtransport.....	9
4.7	Parkering.....	9
4.8	Estetikk og landskap	9
4.9	Skilt, reklame og installasjonar i senterområda	10
4.10	Energi og klima	10
4.11	Risiko, sårbarheit og naturfare	11
4.12	Universell utforming.....	11
4.13	Kulturminne.....	11
4.14	Støy og forureining	12
4.15	Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon.....	13
4.16	Overskotsmassar for deponering/mellomlagring.....	13
4.17	Bruksendring og seksjonering.....	14
5.	OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG	14
5.1	Bustader	14
5.2	Fritidsbustad.....	15
5.3	Sentrumsføremål.....	17
5.4	Bygningar og anlegg.....	18
5.5	Offentleg eller privat tenesteyting	19
5.6	Fritids- og turistformål.....	19
5.7	Råstoffutvinning	19
5.8	Næring	20
5.9	Idrettsanlegg.....	20
5.10	Andre typar bygningar og anlegg.....	21

5.11	Grav- og urnelund	21
6.	SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	21
6.1	Veg.....	21
6.2	Jernbane	22
6.3	Flyplass	22
6.4	Parkering.....	22
7.	GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE	22
8.	FORSVARET	22
9.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)	22
9.1	Felles føresegner for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate	22
9.2	Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF.....	23
9.3	Gardstun LNF	24
9.4	Stølshus LNF.....	25
9.5	Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.)	25
9.6	Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd	26
9.7	Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd	27
10.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE	27
10.1	Felles føresegner	27
10.2	Spesielt for Hardangerfjorden	28
10.3	Verna vassdrag - differensiert forvaltning	28
10.4	Ankringsområde	29
10.5	Fiske	29
10.6	Akvakultur.....	29
10.7	Farleier.....	29
10.8	Småbåthamn.....	29
11.	OMSYNSSONER	30
11.1	Sikringssone (PBL jf. §11-8 a).....	30
11.2	Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220	30
11.3	Faresone (PBL jf. 11-8a).....	30
11.4	Sone med særskilde omsyn (§ 11-8 c)	32
11.5	Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d).....	34
11.6	Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f)	35
12.	Føresegnområde	35
	Vedlegg	35

1. FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN

1.1. Innleiing

1. Kommuneplanen sin arealdel har føresegner og retningslinjer for arealbruken i kommunen. Føresegnene er heimla i lov, medan retningslinjene er heimla i statlege, regionale eller lokale føringar/retningslinjer, eller lokale planar/vedtak.
2. Plankartet utgjer saman med føresegnene dei juridisk bindande dokumenta og er bindande for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 20.
3. Plankart og føresegner skal leggjast til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar. Det er rom for å vurdere avvikande løysingar innanfor ramma av kommuneplanen sine mål og intensjonar, jf. kap. 1.2 under.
4. Retningslinjer og planomtale utfyllar og utdjupar føresegnene og politiske føringar i Voss herad, særleg for vidare arbeid med regulering (PBL kap. 12) og for vurdering av søknader om dispensasjon (PBL kap. 19). Planen sine retningslinjer er markert i grå felt.
5. Dokument som utfyllar innhald i plankart og føresegner er
 - Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag
 - Estetiske retningslinjer, jf. kap. 4.8
 - Føresegner for skilt og reklame¹
 - Retningslinjer for avkøyrslar til kommunal veg²
 - VA-norm Voss herad³ <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>
 - Kulturminneplan for kulturminne i Voss, 2004-2007 (under revisjon)
 - Formingsrettleiar for Vossevangen
 - Byggeskikksrettleiar for Granvin herad
 - Landskapsanalyse for Granvin herad
 - For aktuell del av Oksenhalvøya skal Kystsoneplanen for Ullensvang herad⁴, vedteken 13.10.08, takast med i vurderingane ved ny arealbruk

1.2. Føremål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå dei overordna måla i kommuneplanen sin samfunnsdel. Sentralt står prinsipp om berekraft og **FN sine berekraftsmål**. Kommuneplanen sin arealdel skal byggja vidare på dei tre dimensjonane som krevst i ei berekraftig utvikling: Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Visjonen til Voss herad er å vera eit sterkt regionsenter med levande bygder. Ny utvikling skal ha fokus på

«attraktive Voss – bygd for sterke opplevingar»
«innovative Voss – med røter og vengjer»
«inkluderande Voss – bygd for alle».

¹ https://voss.herad.no/_f/p1/i4aa1a858-5cee-408a-bcc3-127022ffd9a4/foeresegner_for_skilt_og_reklame.pdf

² https://voss.herad.no/_f/p1/ib3286d18-312c-4087-a5c2-ae0e14dcecac/retningslinjer_for_avkjoersler_til_kommunal_veg.pdf

³ <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>

⁴ <https://www.ullensvang.herad.no/index.php/nn/kystsoneplan>

2. TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR

Reguleringsplanar som er vist i plankartet med omsynssone H910 skal gjelda uendra, jf. kap. 11.6 i føresegnene.

For tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegnssområde #, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplanen ved motstrid, jf. kap. 12 i føresegnene.

3. GENERELLE FØRESEGNER

3.1 Plankrav

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette, jf. PBL §11-9, nr.1. Kommunen bestemmer plankrav etter ei nærare vurdering av konsekvensar for
 - omgjevnader
 - viktige interesser knytt til barn/unge, folkehelse, kulturminne, naturmangfald, samfunnstryggleik m.m.
 - infrastruktur som offentlege tenester, veg, vatn, avlaup m.m.
 - kommunen sine mål og føringar om berekraftig utvikling, sterkt regionsenter og levande grender
 - behov for ny eller utvida bruk av avkøyrsløse frå riksveg eller fylkesveg
2. Plankrav slår alltid inn for utbygging utover 2 bustader ⁵ eller fritidseiningar.

3.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav, jf. PBL §11-9, nr.4

1. I byggeområde kan tiltak som gjeld ny utbygging, bruksendring eller vesentleg utviding ikkje setjast i gang før naudsynte løysingar for tekniske anlegg som veg, parkering, vatn og avløp er godkjent, jf. PBL § 11-9, nr.3.
2. Risiko- og sårbarheit skal utgreiast nærare i samband med reguleringsplanarbeid. Dersom risiko- og sårbarheit ikkje er tilstrekkeleg vurdert i reguleringsplan, skal tilhøve knytt til skred, flaum m.m. utgreiast av fagkyndige i samband med byggesøknad.
3. Kvalitet og berekraft, jf. kapittel 4 skal dokumenterast.
4. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast i samband med reguleringsplan eller byggesak.

3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp

Utbyggingsavtale

1. Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf. PBL §11-9, nr.2.
2. Utbyggingsavtale skal sikre opparbeiding, etablering og drift av naudsynt teknisk og grøn infrastruktur. Dette kan vera
 - tiltak på offentlig veg og VA-anlegg
 - offentlig friområde/park eller uteopphaldsareal

⁵ Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel

- miljøtiltak som støyskjerming eller krav om energieffektivitet
 - parkeringsanlegg
 - krav om bustadpolitiske tiltak, utforming og fordeling av bustadtypar og kommunal forkjøpsrett
3. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.
 4. Avtale kan sette krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar

1. Utbyggingsavtale kan krevjast inngått med utbyggjar eller grunneigar før gjennomføring av godkjende reguleringsplanar og tiltak.
2. For byggeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel må det påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggeområde for bustader, næringsverksemd, sentrumsområde, fritidsbustader og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt.
3. Utbyggingsavtalar kan nyttast i heile kommunen.

Frikjøp

Kommunen kan inngå avtale om frikjøp for parkering jf. kap. 4.7 og for grøn infrastruktur jf. kap. 4.4.

3.4 Byggegrenser

Byggegrenser (PBL jf. §11-9, nr.5 og 6.)

1. **Kulturminne:** Alle tiltak nærare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde til vurdering før eventuell utbygging.
2. **Flaum:** Det skal ikkje byggjast innanfor 20 m-beltet til bekkar⁶ og innanfor 50 m- beltet til elvar⁷ og vatn før eventuell flaumfare er avklara. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag leggjast til grunn, jf. kap. 4.11 og 11.3 i føresegnene og kapittel 7 i byggeteknisk forskrift, 2017.
3. **Veg:** Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter og mot fylkesveg/riksveg 50 meter frå midtline veg, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan.
4. **Bane:** For bane utgjør byggegrense 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna er avklart i reguleringsplan, jf. kap. 6.2.
5. **VA-anlegg:** For offentleg VA-anlegg er det krav om minimum 4 meter avstand til bygning/konstruksjon.
6. **Skoggrense:** Det skal ikkje gjevast løyve til bygging av fritidsbustader over skoggrensa⁸.

⁶Bekk: Vassføring som kan tørka ut deler av året. Mindre enn 20 km² nedslagsfelt.

⁷Elv: Sikker vassføring heile året. Større enn 20 km² nedslagsfelt.

⁸Skoggrense: Det området der avstanden mellom enkelt-tre ikkje overstig 30 m, og trea har ei høgde på minst 3 m.

7. **Strandsone:** Det skal ikkje byggjast innanfor 50 m frå strandlina for sjø, vatn og vassdrag målt ved middels vasstand, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.

4. KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT

4.1 Senterstruktur

1. «Regional plan for attraktive senter i Hordaland»⁹ er lagt til grunn for senterstruktur og senterutvikling, sjå pkt. 5.3 og 5.4 om nær-, lokal- og regionsenter.
2. Der gang/sykkelsamband ikkje er tilfredsstillande skal det setjast rekkefølgekrav til dette før utbygging jf. kap. 3.2.

Retningslinjer for senterstruktur

1. Ny utbygging skal støtte opp om senterstruktur og samordna bustad, areal – og transportplanlegging. Det skal leggjast til rette for;
 - Tenester og tilbod tilpassa dei ulike områda
 - Gang-/sykkelsamband og kvalitetar for mjuke trafikantar
 - Barn og unge
 - Møteplassar og aktivitetstilbod
2. Lokalisering av bustader bør ikkje liggja meir enn 20 minuttar gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde.
3. Områdereguleringsplan for Vossevangen definerer sentrumskjerna for regionsenteret. Det er i tillegg fastsett ei ytre sentrumsgrense, jf. kap. 2.4 i planomtalen, der det kan opnast opp for fortetting som støttar opp om Vossevangen som regionsenter.

4.2 Bukvalitet, folkehelse og levekår

Retningslinjer for bukvalitet, folkehelse og levekår

1. Prinsipp om god folkehelse skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker. Det skal tilretteleggjast for folkehelse i eit breitt perspektiv (økonomiske, fysiske, psykiske og miljømessige tilhøve som påverkar helsetilstanden).
2. Nye bustadområde skal ha varierte bustadstorleik, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetjingar. Bustadområda skal utformast med tanke på sosial berekraft, og tilretteleggja for integrering og gode sosiale relasjonar.
3. Både ved ny utbygging og ved fortetting av eksisterande bustadområde, skal det takast omsyn til den overordna grønstrukturen. Turveg, hovudstiar, trakk og andre gang- og sykkelforbindelsar mellom leik- og rekreasjonsareal, grønne lungar og samanhengande grøntdrag skal utviklast.

⁹ https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regionale-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf

4.3 Barn og unge

1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal leggjast til grunn.
2. Ved omdisponering av areal som er i bruk, eigna til eller avsett til leik, skal det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitetar som arealet som vert omdisponert.
3. Ved regulering av nye bustadområde skal behov for barnehage og skule vurderast særskild.
4. Det skal setjast rekkefølgjekrav til etablering av trafikk sikre snarvegar, gang- og sykkelvegar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 3.2.

4.4 Uteopphaldsareal

1. Ved etablering av nye bustadområde eller husvære skal det vera tilstrekkeleg uteopphaldsareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, er krav til minste felles uteopphaldsareal (MFUA) følgjande:
 - Innanfor sentrumsområde og ved kompakt utbygging: 25 m² per eining
 - Ved etablering av einebustader i felt: 50 m² per eining
 - I tillegg til felles uteopphaldsareal er det krav om minimum 8 m² privat uteopphaldsareal
2. Ved kompakt utbygging skal felles uteopphaldsareal ha følgjande kvalitetar og funksjonar:
 - Dei skal vere skjerma mot støy og forureining, jf. grenseverdiar i pkt. 4.14, og trafikkfare. Areal skal ha gunstig plassering og gode solforhold.
 - Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha tenleg form, storleik og plassering, og fungere for ulike aldersgrupper.
 - Areal utan brukskvalitet skal ikkje reknast med. Areal som er brattare enn 1:3 skal berre reknast med dersom det har spesielle bruksverdiar.
 - Minimum 30% av uteopphaldsarealet skal opparbeidast som leikeareal, med kvalitet som i punkta over.
3. På Vossevangen, der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteopphaldsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

4.5 Blå og grønne strukturar

1. Blågrønne kvalitetar(vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggesaker.
2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar.
3. Blågrønne strukturar skal forvaltast som ressursar med fleire som funksjonar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonen i forhold til klimaendringar, for rekreasjon og folkehelse.

4. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endra eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar.
5. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

4.6 Mobilitet og kollektivtransport

1. Det skal tilretteleggjast for gange, sykkel og kollektivtransport ved nye større utbyggingsprosjekt. Slik tilrettelegging skal dokumenterast.
2. Ved regulering av større tiltak kan det setjast krav om utarbeiding av mobilitetsplan.
3. Ved etablering av tiltak som førar til behov for varelevering, boshenting eller tøming av septik skal trygge og tilfredsstillande løysingar dokumenterast i samband med plan- eller byggesaka.
4. Tilgjenge for naudetatar skal vurderast ved ny utbygging.

4.7 Parkering

1. Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føreseigner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5. Det skal gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
2. Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	Sykel
• Einebustad*	1,5 per eining	2 per eining
• Leilegheit*	1 per eining	2 per eining
• Fritidsbustad	1,5 per eining	
• Hotell/overnatting/servering	0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
• Forretning/kontor/tenesteyting	1 per 100 m ²	2 per 100 m ²

* Storleik på husvære, saman med punkt 1, over skal leggjast til grunn for vurdering av eventuelle endringar.

3. Kommunen kan fastleggja at overflateparkering ikkje skal tillatast.
4. Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).
5. Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.
6. Minst 2 % av parkeringsplassar skal vera tilgjengelege for rørslehemma.
7. Ved ny utbygging skal det leggjast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.
8. I sentrumsområdet er det mogleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7, jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

4.8 Estetikk og landskap

1. Ved ny utbygging skal det takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø og estetikk, jf. PBL § 11-9, nr. 7. Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn. I tillegg skal landskapsanalyse

og byggeskikkerttleiar utarbeidd for Granvin, og formingsrettleiar for Vossevangen nyttast for dei aktuelle områda, jf. kap. 1.1.

1. Alle inngrep skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Tilpassing av bygg/tiltak til terreng skal så langt som råd veljast framfor utfylling og planering. Vegetasjon skal i størst mogleg takast vare på.

Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

1. Tiltak og omgjevnader

Alle plansaker skal innehalda ei utgreiing med vurdering av estetiske sider. Ved byggesaker skal vurdering av estetikk ved tiltaket vera ein del av søknaden. Estetiske vurderingar av tiltak skal gjerast i høve til seg sjølv, næraste omgjevnad og fjernverknaden.

2. Landskapselement

Det skal leggjast avgjerande vekt på å verna åsprofilar, landskapssiluetter, kulturlandskap og andre landskapselement. Når byggverk vil få ein fjernverknad, eller vert plassert som landemerke skal det utarbeidast ein særskilt estetisk analyse. Viktige siktlinjer bør oppretthaldast.

3. Langs samferdsleårer

Ved planlegging og bygging av veg, jernbane eller andre samferdsletiltak med tilhøyrande anlegg, skal det stillast krav til estetikk. Løysingane skal illustrerast/utgreiast.

4. Ved hyttebygging

I hyttefelt skal estetiske krav til arkitektur, fargeval og terrengtilpassing av bygningar og vegar innarbeidast i reguleringsføresegner. Estetiske krav må ha sterke føringar for miljø- og landskapsvern.

5. Ved kulturminne

Ved bygge- eller anleggstiltak nær kulturminne skal det leggjast særleg vekt på vurdering av heilskap. Ved kulturhistoriske bygningsmiljø skal det nye tiltaket ha utforming som er tilpassa den kulturhistoriske heilskapen. Innanfor tradisjonelle tunskipnader eller stølsgrender skal det utvisast særleg aktsemd.

6. Driftsbygningar i landbruket

Ved bygging av felles driftsbygningar i landbruket bør det leggjast vesentleg vekt på tilpassing til eksisterande bygningsmasse og landskap

4.9 Skilt, reklame og installasjonar i senterområda

1. Skilt, reklameinnretningar og andre installasjonar skal ha ei god estetisk utforming og ikkje føra til urimelege ulemper for omgjevnadane, jf. PBL § 11-9, nr. 5 og eigne føresegner for skilt og reklame, kap. 1.1 og fotnote 1.
2. All plassering av skilt, reklame og innretningar som t.d. ladestasjonar, sykkelparkering m.m. skal handsamast som byggesak, med mindre anna er definert i eigne føresegner jf. punkt over.
3. Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNF-område.

4.10 Energi og klima

1. Energiløysingar skal vera basert på fornybar energi. All ny utbygging skal planleggjast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk.

2. Energiløysingar og klimatiltak skal gjerast greie for i alle plan- og byggesaker.
3. Ved ny utbygging skal tiltak for å redusera energibehov og klimagassutslepp vurderast særskild.

4.11 Risiko, sårbarheit og naturfare

1. Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med reguleringsplanar, jf. PBL 4-3. Analysa skal vise risikoforhold knytt til arealbruk og eventuelle endringar som følge av ny arealbruk. Ved avdekking av risiko skal planforslaget endrast, alternative løysingar vurderast, eller avbøtande tiltak skildrast.
2. Ved søknad om tiltak skal det gjerast ei risikovurdering, jf. PBL 28-1 og TEK17 kap. 7, basert på til ei kvar tid nyaste tilgjengeleg kunnskap, jf. rekkefølgjekrav kap. 3.2.

Retningsline for risiko- og sårbarheitsanalyse

Viktige tema for risiko- og sårbarheit er m.a.

- Skred, flaum og overvasshandtering
- Havnivåstigning og stormflo
- Konsekvensar av klimaendringar
- Forureining og støy
- Trafikktryggleik
- Aktuelle tema i heilskapleg ROS-analyse for Voss herad

4.12 Universell utforming

1. Kommunen kan i reguleringsplan setje utfyllande krav til universell utforming og tilgjengeleg bueining, jf. PBL §12-7.
2. Ved detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygningar og utomhusareal, og basere seg på prinsipp om inkludering og likeverd.
3. Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til kulturminneinteresser, naturverdiar og friluftsområde. Som følgje av dette kan t.d. snarveier/stiar m.m. avvike frå krav om universell utforming.

4.13 Kulturminne

1. Dersom det under bygge- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.
2. Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, skal vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Bygningar, anlegg eller miljø med kulturhistorisk verdi skal i størst mogleg grad takast omsyn til. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag skal sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.
3. Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad til uttale hos kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.
4. Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap skal vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg.

Retningslinjer for kulturminne

1. Dersom verneverdiar knytt til kulturminne vert vurdert som truga bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod. Kommunedelplan for kulturminne i Voss og kulturminneregisteret "Askeladden" skal vera ein del av beslutningsgrunnlaget i slike saker.
2. Søknad om rivingsløyve skal ikkje handsamast utan at det ligg føre fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert.
3. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det stillast krav om antikvarisk dokumentasjon.
4. Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.
5. Ved istandsetjing av verneverdige bygg skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon.
6. Tiltakshavar skal bera kostnadene med utgreiing av verneverdi og antikvarisk dokumentasjon/registrering.

4.14 Støy og forureining

Støy

1. Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442/2016, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker. Grenseverdier for støy jf. tabell 3 i T-1442 skal gjelda¹⁰. For innandørs støy gjeld krav i byggt teknisk forskrift.
2. Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda, jf. pkt. 5.3 og 5.4 er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:
 - Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
 - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdier for støy jf. punkt 1, er tilfredsstilt.
3. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
4. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.
5. I alle plan- og byggesaker skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt. Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

Retningslinjer for handsaming av støy

¹⁰ https://www.regjeringen.no/contentassets/25867b21b2ad4780be3d959b626f8e12/t-1442_2016.pdf

1. Støy som påvirker helse og trivsel skal førebyggjast og avgrensast, og avvegast mot behov for tenleg utbyggingsmønster og samfunnsnyttige funksjonar.
2. Eventuelle avvik frå støyretningslinene må utgreiast, drøftast og grunngevast, og bør kompensast med ekstra kvalitetar på andre område. Avstand til areal utan støy skal belysast. Avvik skal også grunngevast ut i frå samfunnsmessige konsekvensar og Voss herad sine mål og visjonar for utvikling.

Luftkvalitet

1. Grenseverdiar for luftkvalitet i T-1520, tabell 1¹¹, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurderingar i plan- og byggesaker.
2. Det skal liggje føre naudsynt dokumentasjon på at krav til luftkvalitet er oppfylt.

Tiltak i grunnen

1. Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det liggje føre dokumentasjon på at grunnen ikkje er forureina.
2. Ved tiltak der grunnen er forureina, må det leggjast fram tiltaksplan for handtering av ureine masser i tråd med forureiningsforskrifta kap. 2.

4.15 Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon

1. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som del av alle reguleringsplanar, jf. PBL § 11-9, nr 3. Rammeplanen skal visa prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og opplegg for brannsløkking. VA-rammeplan skal vera førande for seinare detaljprosjektering.
2. I høve til vatn og avløp vert det stilt krav i samsvar med: "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Administrative bestemmelser", "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Tekniske bestemmelser", "Forskrift om vass- og avløpsgebyr for Voss herad", "og VA Normer for kommunalteknisk anlegg for Voss Kommune"¹² jf. kap. 1.1, og jf. PBL §11-9, nr. 3.
3. Overvassnorm for Voss kommune skal leggjast til grunn for løysingar for overvasshandtering.¹³ Overvasshandtering skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søkje løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.
4. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det er viktig å leggja opp til minst mogleg tette flater. Flaumvegar skal sikrast. Sjå også kap. 4.5 om blågrøne strukturar.
5. Renovasjonsløysingar skal utgreiast i alle relevante plan- og byggesaker, og avklarast med Indre Hordaland Miljøverk. Det kan setjast krav om fellesløysingar og tilrettelegging i bygg.

4.16 Overskotsmassar for deponering/mellomlagring

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.

¹¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf>

¹² <https://voss.herad.no/tenester/vatn-avlop-renovasjon-og-veg/vatn-og-avlop/nytilknytning-og-omlegging-av-vatn-og-avlop/>

¹³ <https://www.va-norm.no/wp-content/uploads/2015/12/B1-Retningslinjer-overvasshandtering-utg.2.pdf>

2. Reguleringsplan skal vise areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning.
3. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.
4. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.
5. Dersom tiltak krev tilkøyring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.

4.17 Bruksendring og seksjonering

Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsformål) til fritidsbustader / bustader krev reguleringsplan.

Retningslinjer for bruksendring og seksjonering

Ved bruksendring frå næringsformål til andre føremål skal ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar). Det bør ikkje seksjonerast til fritidsbustader og bustader i same bygg/område.

5. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG

5.1 Bustader

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av bustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to bustader, jf. kap. 3.1.
2. Ved bustadbygging kan det verte sett krav om utbyggingsavtale og rekkefølgekrav, jf. kap. 3.3.
3. Uteoppfallsareal skal ha eigna form, storleik og plassering, jf. kap. 4.4. Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet og skal vere ferdigstilt samtidig med bustadene.
4. Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
5. Bustadtomt utanfor sentrumsområda skal ikkje overstiga 2 da. Innanfor sentrumsgrenser og ytre sentrumsgrense for Vossevangen skal bustadtomter ikkje overstiga 1 da.
6. Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 70 m² BRA/BYA¹⁴. Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 m, og mønehøgde 5 meter. Maks utnyttingsgrad på tomte skal ikkje overstiga 40% BYA.
7. Ny bustad skal ikkje overstiga 300 m²BRA. Maks utnyttingsgrad for tomte skal ikkje overstiga 40 % BYA.

¹⁴ BRA: Bruksareal - BYA: Bebyggelse areal

8. For spreitt bustadareal tett på landbruksareal vert det vist til føringar for LNF jf. kap. 9.1 og 9.2.1.
9. Det er opna for nye bustadareal jf. tabell under, under føresetnad av at det er mogleg å få tilfredsstillande løysingar for ny utbygging:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg om ny arealbruk
B2 Draugsvollbakkane, Vinje	261/1	Inntil 3 bustader	Ja	Snuplass og vegløyising
B8 Ænsmoen	60/2,4	1 bustad	Nei	Avstand til vassdrag. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B9 Haugo -Storehagen	192/1	1 bustad	Nei	Rekkefølgjekrav / utbyggingsavtale – tiltak for mjuke trafikantar
B12 Bavallsvegen	54/14	4 bueningar	Ja	Avkøyring frå FV må avklarast, avstand til vassdrag
B17 Møn	159/16,19	1 bustad	Nei	Støy
B18 Flatekvålsvegen	60/5	1 bustad	Nei	Vassdrag, støy. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B19 Sivlevegen / Groavegen	45/58, 104, 152, 163, 164	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samankoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B26 Hangursvegen	45/14, 78, 79	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samankoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B43 Bidne-Framneslie	257/1	1 bustad	Nei	Kople til eksisterande felt
B46 Øvsthus - Granvin	601/1	Inntil 6 bustader	Ja	Utvide felt mot aust

Retningslinjer for bustadbygging

1. Kommunedelplan for kulturminne i Voss herad skal leggjast til grunn ved eventuell ny utbygging og fortetting i eksisterande bustadområde.

5.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av fritidsbustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to einingar, jf. kap. 3.1.
2. Tomt til fritidsbustad skal ikkje overstige 1da.
3. Det kan byggjast inntil 110 m² bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m² kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.

4. Mønehøgda kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Innlagt vatn og avlaup (VA) må avklarast gjennom reguleringsplan eller søknad, der forslag til løysing dokumenterast. Det kan det verta stilt krav om VA-plan for heile området, jf. §11-9 nr.3.
6. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal¹⁵ per fritidsbustad (inkludert tidlegare tomter/fritidsbustader på eigedomen).
7. Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
8. Dersom området "Vatnaset Sør" (som kom inn i kommuneplanen i 2007) skal kunne byggjast ut, vert det stilt rekkefyllgje krav om at ny utbygging må samordnast gjennom ein felles plan for heile Vatnasetområdet.
9. På visse vilkår er det opna for ny utbygging av fritidsbustader jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
F2 Flodvika - Hamlagrø	240/69, 70, 71	3 eksisterande	Nei	Eksisterande hyttetomter endra frå LNF til fritidsbustad. Tryggleik i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast ved nye tiltak.
F9 Kvitno-Bordalen	213/1, 2	5 nye	Ja	Fortetting innanfor eksisterande hytteområde v/etablering av ZipLine
F15 Litlastøl, Granvin	604/2	Ca. 6 nye einingar	Ja	Samla regulering
F20 Espeland, Granvin	99/3	6 nye einingar	Ja	Skredfare må utgreiast

Retningslinjer for fritidsbustader

1. Ved bruksendring av hotell o.l. kan krav om bakgrunnsareal fråvikast dersom det i vesentleg grad vert vidareført vanlege hotell-funksjonar (som overnatting, servering m.m.). Ved bruksendring av andre bygg / institusjonar skal krav om bakgrunnsareal vurderast i kvart tilfelle.
2. Vegar: Det bør ikkje opnast for etablering av tilkomstveg i ettertid. Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging skal det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein skal unngå å leggje veg nær vassdrag. Vegtilkomst og parkering (både sommar og vinterparkering) må inngå som del av reguleringsplan. Vegar fram til parkeringsplassar må planleggjast slik at dei kan brøytast på vinteren. Det bør som hovudregel ikkje gjevast løyvet til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane. Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

¹⁵ Bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som gjev grunnlag for å kunne frådele hyttetomter. Funksjonelt bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som ligg slik til at det kan nyttast utan bruk av bil.

5.3 Sentrumsføremål

1. Areal innanfor områdereguleringsplanen for Vossevangen og for lokal- og nærsentra er avsett til sentrumsføremål. Føringer for dei ulike sentrumsområda er omtalt under kvart område.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Innanfor sentrumsområda skal det leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.
4. Etablering av handel og funksjonar i lokal- og nærsentra skal godkjennast av kommunen. Dersom nytt eller samla bruksareal for handel overstig 3000 m² skal det innhentaast løyve frå Vestland fylkeskommune, jf. regional plan for attraktive senter.
5. Ved bustadbygging i sentrumsområda skal det leggjast vekt på variert bustadsamansetjing for ulike aldersgrupper, gode uteområde og fellesareal. Krav til kvalitet i kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.

Vossevangen

Areal for sentrumsføremål er omfatta av områdereguleringsplan for Vossevangen, planid 2018001. Arealføremål og føresegrer i områdereguleringsplanen gjeld for dette området.

Retningsline for ytre sentrumsavgrensing

Det er avsett ei ytre sentrumsavgrensing for Vossevangen, jf. kap. 2.4 i planomtalen. Dette er eit område som kan utviklast og fortettast for å styrke sentrumskjerna.

Palmafossen og Skulestadmoen – lokalsentra

1. Palmafossen og Skulestadmoen er lokalsentra tett på Vossevangen. I desse områda opnar sentrumsføremålet for tenesteyting, bustad, kontor, handel og daglegvarehandel.
2. På grunn av nærleik til Vossevangen skal type handel (jf. punkt 3 og 4 under), tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Vossevangen i kvar sak. Det skal ikkje opnast for handel som kjem i konkurranse med Vossevangen. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m², jf. *regional plan for attraktive senter*. På Palmafossen vert det ikkje opna for nye handelsverksemder med bruksareal over 3000 m².
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer (utvalsvarer/unntaksvarer) som opplista under:

Utvalsvarer/unntaksvarer

- Butikkhandel med eit utval som i hovudsak består av jernvarer, fargevarer og andre byggjevarer¹⁶.
- Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner og motorsyklar¹⁷.

¹⁶ NACE 47.521 Norsk standard for næringsgruppering (SN2007) byggjar på EU's tilsvarende standard (NACE Rev.2 Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes) Kjelde: SSB

¹⁷ NACE 45.32 og NACE 45.402

- Butikkhandel med innreiingsartiklar/garderobe- og kjøkkeninnreiing og anna fast interiør¹⁸.
4. Det er ikkje tillate å etablere handel med unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesentra og større planteskular, eller kjøpesenter.¹⁹

Granvin - lokalsenter

1. Innanfor sentrumsføremålet er det opna for tenesteyting og bustad, daglegvarehandel, kontor, hotell/overnatting og servering, samt tilhøyrande grøntareal.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel og sal av varer innanfor kategoriane utvalsvarer og utvalsvarer/unntaksvarer. Etablering skal vere tilpassa lokalt handelsomland. Det er ikkje tillate å etablere handel knytt til kategorien unntaksvarer og kjøpesenter.

Bolstad, Evanger og Myrkdalen – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av sentrumsføremål er det opna for føremål tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m².
3. Dei sentrale delane av Evanger sentrum utgjer eit verneverdig bygningsmiljø, og i den vidare utviklinga av området skal kulturminneinteressene takast vare på.

5.4 Bygningar og anlegg

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad og kontor. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer innanfor føremålet som ligg i randsona til lokalsentra. Dette omfattar unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesentra og større planteskular. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av verksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m², jf. *regional plan for attraktive senter*.
4. For ny bustadbygging i eller tilknytt senterområda skal føringar i kap. 4.1 og 5.3 leggjast til grunn.

Vinje og Bjørgum – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Etter søknad kan det på Vinje opnast for anna type handel enn daglegvare. Handel skal vera tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m².
3. For Bjørgum er det berre tillate med etablering av daglegvarehandel tilpassa lokalt handelsomland.

¹⁸ NACE 47.599

¹⁹ Kjøpesenter er definert som detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som blir etablert, drive eller verkar som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Kjelde: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

5.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Gjeld areal der det er opna for ulike formar for tenesteyting som t.d. helseføretak, skule, barnehage, kyrkje m.m.
2. Det er opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
OP1, Vinje	263/71	Ny brannstasjon	Nei	Kantsone vassdrag, trafikale forhold. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.

5.6 Fritids- og turistformål

1. Gjeld areal avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.
2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak, jf. PBL § 1-6 innanfor desse områda.
3. Det skal vera minst 20 daa bakgrunnsareal pr. oppstillingsplass for campingvogner (gjeld for nye plassar og utviding av eksisterande plassar). Der det vert tilrettelagt for utleigehytter og større felles aktivitetar / opplevingar kan kravet om bakgrunnsareal vurderast.
4. Ved detaljplanlegging skal det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve og parkering. Det skal vidare leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg. Generelle krav til kvalitet og berekraft jf. kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.
5. Gjeldande branntekniske krav for avstand og utforming skal oppfyllest.
6. På visse vilkår, er det opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
FT1, Bømoen	92/5	Camping, reiseliv, overnatting	Ja	Kulturminneinteresser, friluftsliv/stinett og vassdrag

5.7 Råstoffutvinning

1. Utgjer område for råstoffutvinning. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak og drift.
2. Ved tilrettelegging av areal skal det takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivsinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.
3. Regulering av areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.
4. For område på Bømoen skal det leggjast avgjerande vekt på omsynet til grunnvassressursen, og det skal dokumenterast at denne ikkje vert negativt påverka.
5. På visse vilkår er det opna for nytt føremål for råstoffutvinning jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
RU1, Bømoen	92/5	Uttak av grusressursar	Ja	Drikkevatn, kulturminne, friluftsliv/sti- og løypenett, støy, landskap

5.8 Næring

1. Omfattar ulike formar for næringsareal.
2. Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
3. På visse vilkår er det opna for nye næringsområde jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
N1 Flisram, Vossestrand	267/1, 3	Garasje, lager, oppstillingsplass for køyretøy	Nei	Krav om buffer/skjerming mot veg, bustad og landbruksareal. Maks utnyttingsgrad er 20 % BYA. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N2 Breiset	288/1, 2, 3	Undervisningslokale, varmestove, matrom og toalettfasilitetar for bruk til snøscooteropplæring.	Nei	Landskapstilpassing. Maks BYA/BRA er 100 m ² og maks byggehøgde er 5 meter. Krav om situasjonsplan og terrengsnitt. Ved utnyttingsgrad utover dette, og anna tiltak enn omtalt, er det krav om detaljreguleringsplan. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N6 Gjernes	196/2	Lager, biovirke, flis, næring	Ja	Rekkefølgekrav om etablering av ny tilkomst. Må ta omsyn til friluftsområde og nærleik til bustadområde, skule og barnehage.
N13 Zip line Bordalen	213/1 m. fl.	Zip -line	Ja	Landskap, vassdrag og naturverdiar.
N20 Kvåle	36/32	Energistasjon (bensinstasjon) for bilar	Ja	Krav om utarbeiding av moglegheitsstudie for heile rasteplassområdet. Viktige omsyn er kulturminne og trafikale løysingar.
N21 Bømoen	92/5	Næringsføremål som lager og industri, kontor og luftsportsrelaterte verksemder	Ja	Trafikale tilhøve og støy, flyplassaktivitet, friluftsliv, sti- og løypenett, drikkevatn, kulturminne, landskap.

5.9 Idrettsanlegg

1. Omfattar område for idrettsanlegg.
2. Innanfor større areal avsett til idrettsføremål, som t.d. eksisterande skianlegg, kan tradisjonell landbruksdrift vidareførast så lengde det ikkje kjem i konflikt med bruk av området til idrett.
3. Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø, natur, landskap og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
4. Det er opna for nye område for idrett jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
IA1 Idrettshall, Bjørgum	111/11	Idrettshall/kombihall	Ja	God samankopling med kringliggjande område.

IA2 Bømoen, Luftsportsområde	92/5	Idrett/luftsport	Ja	Friluftsliv, ålmenta sine interesser, støy, kulturminne.
------------------------------	------	------------------	----	--

5.10 Andre typar bygningar og anlegg

1. Omfattar mellom anna energiproduksjonsanlegg, vass- og avløpsanlegg, småbåtanlegg og naust.
2. Det er opna for eitt nytt område for jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
AB1 VA-anlegg Oppheim	320/2	Gjeld eksisterande Oppheim vassverk	Nei	Skal ivaretakast som i dag for å sikre vassforsyninga i området.

Anna byggeområde - naust – NA

1. Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje omdisponerast eller brukast som fritidshus eller bustad.
2. Tillate BRA/BYA skal ikkje overstiga 40 m². Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Vindauge skal ikkje overstiga 3 % av BRA. Altan eller utkraging er ikkje tillate.
3. For område i Granvinsfjorden skal arkitektur og utforming vere i samsvar med lokal byggeskikkrettelær, jf. PBL § 11-10 nr. 2.
4. For Oksenhalvøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
5. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona, jf. PBL § 11-11 nr. 5. Det skal vera høve for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate å føra opp gjerde/levegg eller andre stengsle.
6. Fortetting med naust er tillate, men ved bygging av fleir enn 3 naust er det krav om reguleringsplan.

Anna byggeområde - småbåtanlegg

Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føringar i kap. 10.8 gjeld.

5.11 Grav- og urnelund

Utgjer område som er avsett til grav- og urnelund. Tiltak etter PBL § 1-6 er søknadspliktige.

6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg

1. I samsvar med Veglova §§ 29 og 30 og Statens vegvesen sin rammeplan for riks- og fylkesveggar i Region vest²⁰, er det byggegrenser langs offentleg veg, jf. kap. 3.4.
2. Byggverk, installasjonar, utgraving eller oppfylling kan ikkje plasserast utan etter særskilt løyve frå vegmynde, dersom anna ikkje følgjer av gjeldande reguleringsplan for området.
3. Nye tiltak skal utformast i tråd med Statens vegvesen sine vegnormalar(N100)²¹.

²⁰ <https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/veg-og-transport/rammeplan-avkoyrsler.pdf>

²¹ https://www.vegvesen.no/_attachment/61414

6.2 Jernbane

I samsvar med Jernbanelova § 10 er det forbode utan etter avtale med baneeigar å oppføra bygning, installasjon m.m. nærare enn 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan, jf. kap. 3.4.

6.3 Flyplass

Landingsstripa på Bømoen er berre til privat bruk og all trafikk skal skje i tråd med konsesjonsvilkåra og etter avtale med konsesjonshavar.

6.4 Parkering

Omfattar parkeringsareal. Det er opna for nye område jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
P1 Granvin kyrke	602/5, 8	Etablerer 40 nye parkeringsplassar	Ja	Trafikale tilhøve, campingplass, landskap m.m.
P2 Reime	142/21	Utvide eksisterande parkeringsplass med 5-6 bilar	Nei	Tilhøve til omgjevnadene.

7. GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

Føresegner for grøntstruktur (PBL §11-7 nr. 3 og § 11-10 nr.3)

1. Gjeld viktige friområde i sentrumsområde, langs vatn, vassdrag og strandsone som skal vera tilgjengelege for ålmenta.
2. Nye tiltak skal fremja naturmangfald og/eller ålmenn bruk.
3. Skjøtsel og enkel, naturvenleg tilrettelegging for oppleving, leik, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillate.
4. Eksisterande vegar innanfor føremåla kan driftast i samsvar med vegens funksjon.

8. FORSVARET

1. Omfattar område avsett til bruk for Forsvaret. Det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med føremålet.
2. I Mjølfjell- Brandset er det avsett eit større område til skyte- og øvingsfelt. Forsvaret kan stenge området for ålmenta under øvingar. Området er regulert i områdereguleringsplan Mjølfjell – Brandset, planid 2012017.

9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

9.1 Felles føresegner for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate

1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde er tiltak i samband med stadbunden næring tillate, jf. PBL § 11-7 nr 5.

2. Det skal ikkje fradelast til tiltak som bygger ned dyrka jord, dyrkbar jord og andre høgproduktive landbruksareal. Dette gjeld både tomt og areal for tilkomst. Saker skal handsamast etter jordlova.
3. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og vassdragsverdiar, klima og miljø, og kulturminneinteresser, jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
4. Ei sone på minst 50 meter langs sjø, vatn og vassdrag skal skjermast for privatiserande tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6, jf. også kap. 3.4 om byggegrenser. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.
5. Utbygging skal ikkje vera i konflikt med ålmenne natur- og friluftsiinteresser, eller hindra fri ferdsle. Eksisterande stiar og vegar i området som vert nytta av ålmenta skal sikrast.
6. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
7. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkaue gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
8. Nye bygningar/driftsbygningar skal ha form, volum og materialbruk som passar med eksisterande bygningar i området. For utforming og plassering av nye bygningar/driftsbygningar skal det takast omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.
9. Total BRA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 300 m². Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

Felles retningslinjer - LNF

1. Tiltak etter PBL § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.
2. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, grønstruktur og nærturterreng, jf. PBL § 11-9 nr 6.

Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande bustadhus i LNF:

1. Tiltak som ikkje er i strid med nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone, landskap, klima og kulturminne kan vurderast etter søknad.
2. Det vert lagt følgjande rammer til grunn for søknad om nye tiltak:
 - Mindre tilbygg til eksisterande bustad, garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA.
 - Mønehøgde for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter.
 - Nye tiltak skal ikkje vera lenger enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse.
 - For bustadtomter gjeld maks BYA på 40 % og samla areal for bustad skal ikkje overstiga 300 m² BRA.

9.2 Frådeling av tomt til bustadføre mål/bustad i LNF

Retningslinjer for søknad om dispensasjon i LNF

1. All frådeling av tomter og hus på landbrukseigedomar krev løyve etter både PBL og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal til Fylkesmannen til uttale.
2. Det skal ikkje frådelast tomter som ligg tett på innmarksareal (nærare enn 20 meter).
3. Det skal ikkje frådelast bustader i gardstun, med mindre dette er tillete i statlege retningslinjer.
4. Det skal ikkje frådelast nye bustader nærare driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og tilkomsten skal ikkje gå gjennom gardstun.
5. Før søknad kan sendast inn skal det gjennomførast ei førehandskonferanse med kommunen. Landbruksfagleg vurdering skal vera eit sentralt tema på førehandskonferansen.
6. Det er ein føresetnad at nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone og kulturminne vert ivaretatt.
7. Der vilkår om gode bukvalitetar og nærmiljø er til stades, og nytt husvære kan etablerast utan negative konsekvensar for landbruket, kan det opnast for vedlikehaldsvekst ute i grendene. Voss herad sitt mål om levande grender skal vektleggjast.
8. Ved søknad om dispensasjon for frådeling av tomt for oppføring av bustadhus skal følgjande dokumenterast og vurderast:
 - Plassering og utforming av bygg. Viktige tema er omsyn til landskap/kulturlandskap, landbruksinteresser, klima, bukvalitet og nærmiljø. Lokalisering i samanheng med eksisterande busetnad er ein føresetnad.
 - Infrastruktur og tilknytning til veg, vatn, avlaup, renovasjon, el m.m. og konsekvensar av dette. Tilgang på kollektivtransport og trygge trafikale tilhøve for mjuke trafikantar skal vektleggjast.
 - Omfang og utnyttingsgrad. Ei tomt skal ikkje overstiga 2 daa. Total BRA på bustadhus skal ikkje overstiga 300 m². Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittståande bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

9.3 Gardstun LNF

Retningslinjer gardstun LNF

1. Det kan vera inntil to bustadhus på ein landbrukseigedom. Alle bustader knytt til landbrukseigedom skal lokalisast som ein del av tunskipnaden. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre. Bustaden må utformast med omsyn til estetikk og bygningsmiljøet på garden.
2. Det kan unntaksvis byggjast inntil 3 bustadhus på landbrukseigedom dersom det kan dokumenterast at tre generasjonar samstundes har trong for bustad. Denne opninga er berre for landbrukseigedomar som er underlagt lovfesta buplikt (større bruk). Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre.

3. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre ved bruksendring, jf. «Garden som ressurs».²²

9.4 Stølshus LNF

1. Stølsbygningar er driftsbygningar i landbruket som vert eller har vore nytta til tradisjonell stølsdrift. Stølshus skal ikkje fradelast til fritidsføremål.
2. I stølsområde skal det berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, i hovudsak i same storleik som dei opphavlege stølshusa, primært på opphavleg grunnmur.
3. Nye stølshus skal plasserast i samanheng med og med møneretning som samsvarer med eksisterande byggestruktur. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
4. Ombygging og eventuell påbygging skal gå føre seg innanfor ein målstock som er i samsvar med opphavlege bygningar på stølen. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
5. Terrasse/altan/veranda med og utan overbygg er ikkje tillate.

9.5 Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.)

Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF-område for spreidd bustadbygging:

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2007	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
Ukvitno	3	0
Bjørkehagen	3	2
Brekkehus	3	0
Skiple	2	0
Græe	3	0

* Oppdatert 07.03.16

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011	Tal tomter	Tal utbygde tomter*	Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
SB1 Bolstad	4	0	SB10 Himle-Litlere	4	0
SB2 Evanger	4	0	SB11 Istad	4	0
SB3 Fadnesbotn	2	0	SB12 Møn-Björgamarka	4	3
SB4 Mestad	2	0	SB13 Klyve	3	0
SB5 Fasteland	2	0	SB14 Vinjadalen	4	2
SB6 Nestås	3	0	SB16 Sundve	3	0
SB7 Rekve	4	0	SB17 Vinje	4	0
SB8 Gjelle	3	0	SB18 Haugsvik	4	1
SB9 Tyrlingen	4	0			

* Oppdatert 07.03.16

²² https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401_garden-som-ressurs.pdf

Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**	Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**
SB1 Vindal	3	1	SB6 Folkedal nedre	0	0
SB2 Folkedal (bustad og naust)	4 bustader 4 naust	0	SB7 Folkedal sjøtomt	2	0
SB3 Jørdre	2	0	SB8 Øvsthus	3	0
SB4 Brekke	5	0	SB9 Kjerland	5	1
SB5 Nesheim	5	0	SB10 Kongstun	3	0

*Tal er vidareført frå KPA 2009. **Status på utbygde tomter per 2019.

1. Utbygging kan skje innanfor SB- føremålet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 2 daa.
2. Det skal ikkje byggjast nærare driftsbygning i tradisjonell drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m og det skal ikkje byggjast/ frådelast i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. For bygging av naust innanfor felt SB2 Folkedal gjeld føringane i kap. 5.10

Retningslinjer for LNF-område med spreidd bustadbygging

1. Før utbygging i områda under skal kulturminneverdiane avklarast med fylkeskommunen.
 - I område SB5 Fasteland er det Sefrak- registreringar
 - I område SB7 Rekve er det automatisk freda kulturminne
 - I område SB10 Himle- Litlere er det automatisk freda kulturminne
 - I område SB16 Sundve er det Sefrak- registreringar
 - I område SB17 Vinje og SB18 Haugsvik er det automatisk freda kulturminne
2. Det skal leggjast vekt på å redusere energibruk og klimautslepp. Dette inneber at ny busetnad skal plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad, veg og anna infrastruktur.
3. Bygningane skal ha god estetisk utforming (jf. estetiske retningslinjer kap. 4.8) og tilpassast lokalt bygningsmiljø.

9.6 Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd

1. Utbygging kan skje innanfor føremålet SF i plankartet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Det vert ikkje opna opp for hyttebygging i eller nært innpå stølsområde.
3. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal pr. tomt (inkludert tidlegare tomter på eigedomen). Ei tomt utgjer ein fritidsbustad.
4. Ved spreidd bygging av fritidsbustader kan det byggjast inntil 110 m² bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m² kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.
5. Mønehøgda kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

6. Det kan søkjast om utsleppsløyve for gråvassanlegg (jf. Forureiningsforskrifta kap 12) ved spreidd bygging av fritidsbustader. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg for fleire fritidsbustader (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
7. Det kan søkjast om utsleppsløyve for svart vatn, skal vilkår i kommunen si forskrift for slamtømming vere oppfylt. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg med andre i området (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
8. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstveggar.

9.7 Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd

1. Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF – spreidd næring:²³

Namn	Skildring	Arealstatus	Nye bygg	Krav om plan
SN1	Seim	Nåverande	4	Nei
SN2	Spildo	Nåverande	2	Nei

2. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.

10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

10.1 Felles føresegner

1. I strandsona, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan (jf. § 11-11, nr. 5). Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6. Sjå også om byggjegrænse til sjø, vassdrag og vatn i kap. 3.4.
2. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
3. Alle vassdragstiltak krev løyve frå NVE i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn (vassressurslova).

Felles retningslinjer

1. Oppankringsplassar og mindre brygger er tillate i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i forhold til bruken av nausta. Tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.
2. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

²³ Tal er vidareført frå KPA Granvin 2015, og må justerast på bakgrunn av utbygging sidan 2015

3. Brygger, kaianlegg m.m. skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerer med omgjevnaden.

10.2 Spesielt for Hardangerfjorden

1. Funksjonell strandsone²⁴ er avgrensa av Fv79 langs vestsida av Granvinsfjorden, langs kommunal veg til Hamre på austsida av Granvinsfjorden og av Fv 5378/kommunal veg Tjoflotvegen på Oksenhalvøya, jf. kap. 3.4.
2. Bygge- og delingsforbodet i 100 – metersbeltet frå strandlina, jf. PBL § 1-8, skal handhevast strengt i funksjonell strandsone. Dette gjeld ikkje for område med busetnad lokalisert mot sjøfront, men omsyn til ferdsle for ålmenta skal vektleggjast.
3. Fornying og vedlikehald av navigasjonsinnretningar er tillate.
4. Etablering av akvakultur utanfor område avsett til dette føremålet er ikkje tillate, jf. kap. 10.6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
6. Søknad om tiltak i område som ikkje er omfatta av kommunen sitt avgjerds- og ansvarsområde, eller tiltak som kan påverke tryggleik og framkoma i farvatnet, skal sendast Kystverket/ departementet, jf. § 14 i havne- og farvannslova og forskrift om farleder (FOR-2019-12.11.1834).

10.3 Verna vassdrag - differensiert forvaltning

1. I verna vassdraga skal ein leggja spesielt stor vekt på å sikra at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada.
2. Følgjande interesser skal vurderast ved søknad om tiltak: Biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.
3. Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker, jf. kap. 1.1. Forvaltning skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100 m beltet til vassdrag som alt er utbygd eller/og er prega av ulike inngrep (klasse 1) skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i vassdrag som har mindre inngrep (klasse 2) eller vassdrag som framstår som tilnærma urørde (klasse 3). Viktige friluftsområde / grønstruktur i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.
4. Det skal leggjast stor vekt på å oppretthalda/rehabilitera funksjonelle strandsoner langs vassdraga i kommunen. Omsyn til verneverdiar og ålmenn tilgang for friluftslivet (jf. friluftsløva) skal leggjast til grunn.
5. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og fylkespolitiske retningslinjer for små vasskraftverk skal leggjast til grunn i sakshandsaminga.

²⁴ Funksjonell strandsone: Den sona som har samspel med sjøen, både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vera både smalere eller breiare enn 100 m.

10.4 Ankringsområde

Utgjer område som er avsett til ankring av skip, og det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med dette føremålet.

10.5 Fiske

Omfattar område med høg verdi knytt til bruk til brislingfiske og låssetjingsplassar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

10.6 Akvakultur

Akvakulturområde avsett i arealplanen skal nyttast til skjeldyrking. Anna type oppdrettsanlegg er ikkje tillate.

10.7 Farleier

Omfattar viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene i plankartet.

10.8 Småbåthamn

1. Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føremålet omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v.
2. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan før utbygging av nye småbåthamnar/småbåtanlegg.
3. Mindre tiltak som utlegging av flytebrygger på eksisterande anlegg kan etter ei konkret vurdering unntas plankrav.
4. Ved søknad om etablering av småbåtanlegg og utlegging av flytebrygger skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved planlegging av nye tiltak, jf. kap. 1.1.

Retningslinjer

1. Ved planlegging av småbåthamnar skal ein ta omsyn til landskapet og ålmentas sine interesser.
2. Kaianlegg skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerar med omgjevnaden.
3. Reguleringsplanen omfatte areal på land som viser parkeringsplassar, tilkomst, vatn og avlaup.
4. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båtfartøy som kajakk og kano, og tilgjenge til strandsona for ålmenta.

11. OMSYNSSONER

11.1 Sikringssone (PBL jf. §11-8 a)

1. Drikkevatn OM120

Område nær brønnområde for drikkevatn er avmerka som omsynssoner. Innanfor desse områda er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå kommunen.

2. Sikringsone vernskog OM190

NVE har utarbeida faresonekart for skred. Areal OM190 viser område der skogen i dag reduserer skredfare i områda under. Områda er grovt avgrensa og vist som omsynssonar. Dersom det er planar om tiltak eller uttak av skog i desse områda, skal kommunen kontaktast før eventuelle tiltak eller uttak av skog kan setjast i verk.

11.2 Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220

1. Støysoner avmerkt i arealdelen jf. nasjonale retningslinjer for støy, T-1442

Retningslina skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak etter PBL § 1-6. Det er ikkje høve til å føra opp bustader i raud sone, og ved bygging i gul sone er det krav om tiltak slik at ein reduserer støy til under gjeldande grenseverdiar, jf. kap. 4.14. Ved detaljplanlegging eller handsaming av einskildtiltak nær støykjelder der det ikkje ligg føre støysonekart, skal dette utarbeidast.

2. Flystøy

Det føreligg støysonekart for Bømoen (Sintef, 24.01.19), utarbeidd i samsvar med gjeldande konsesjon. Støysoner er lagt inn som omsynssoner. OM210 viser raud støysone, OM220 viser gul støysone.

3. Vegstøy

Langs E 16 og Rv 13 er vegstøy vist som OM210 (raud sone) og OM220 (gul sone).

4. Jernbanestøy

Langs Bergensbana er jernbanestøy vist som OM 210 (raud sone) og OM 220 (gul sone).

5. Støy frå skytebane

Ved Skjerve er skytebane- støy vist som OM 210 (raud sone) og OM220(gul sone).

Ved Råe skytebane (Granvin) er støysone for 100-metersbane vist som OM 210_1 og 200-metersbane vist som OM 210_2.

I Åsbrekkegjelet er skytebanestøy vist som OM 290 anna støysone.

11.3 Faresone (PBL jf. 11-8a)

1. Skredfare OM310

Omfattar areal med potensiell skredfare jf. NVE sin kartbase *skrednett*²⁵ og faresonekart²⁶ der den reelle skredfaren er fastlagt. I område der det ikkje er utarbeidd faresonekart skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming av tiltak.

Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart:

²⁵ <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>

²⁶ Skredfarekartlegging i Ullensvang herad, Granvin herad og Voss kommune, NVE Eksterne rapportar 4/2018, 5/2018 og 44/2019

OM310: Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart, og som viser område med potensiell skredfare. Ved plan- og byggesaker vert det stilt krav om utgreiing av reell skredfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

Område avsett på bakgrunn av faresonekartlegging:

OM310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310_3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

2. Marin grense OM310

Under marin grense (OM310) skal eventuell fare for kvikkleireskred vurderast. I områder der leire blir påvist vert det stilt krav om geoteknisk undersøking av fagkyndige, før eventuell utbygging kan skje.

3. Flaumfare OM320

1. Omfattar område der reell flaumfare er kartlagt, og 200-årsflaum er avsett som faresone H320 i plankartet.
2. Innanfor faresone flaum er det ikkje tillate å føra opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert. Det er krav om vurdering av fagkyndige før godkjenning av tiltak gjennom plan- eller byggesak. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse, jf. byggt teknisk forskrift.
3. Følgjande faresoner for flaum er avsett i kommuneplankartet:
 - Vangsvatnet: OM320_1 viser 200 års flaumfare. Kotehøge for 200-årsflaum inkludert 40% klimapåslag²⁷ er 53.2 moh.
 - Oppheimsvatnet: OM320_3 viser klimaframskriven 200-årsflaum for Oppheimsvatnet. 200 års flaum med klimapåslag har kotehøgdd 335 moh.
 - Bømoen: OM 320_4 viser klimaframskriven 200-års flaum for Bømoen.
4. Der det ikkje ligg føre klimaframskrivne flaumsoner, gjeld dei same krava som over for aktsemdssoner for flaum, jf. punkt 5 under. Dette gjeld:
 - Melsvatnet-Lundarvatnet: OM320_2 viser 200-års flaum for Melsvatnet- Lundarvatnet. Flaumvurderingane er basert på eldre data og må oppdaterast før ny utbygging kan godkjennast i området.
 - Granvinsvassdraget: OM320_5 viser kartlegging av 200-års-flaum i Granvinsvassdraget.
5. Der reell flaumfare ikkje er utgreidd, skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming, jf. NVE sin kartbase *skrednett*. Følgjande generelle føringar kan leggjast til grunn:
 - Nye tiltak skal ikkje overstiga maksimal vasstandstigning som er vist i kartbasen.

²⁷ I kommuneplanen for Voss vedteken i 2015 vart det i tråd med tilråding frå NVE, fastlagt å nytta 40 % klimapåslag for utgreiing av flaumfare. Dette vert vidareført.

- For bekker med nedslagsfelt mindre enn 20 km² skal det vera minimum 20 meter avstand til nye tiltak.
- For elvar med nedslagsfelt over 20 km² skal avstand til nye tiltak vera minimum 50-100 meter.
- Ved plan- og byggesaker kan det verta stilt krav om utgreiing av reell flaumfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

4. Område for forsvaret OM380

Ammunisjonslager, med fare for brann og eksplosjon (OM 380). Innanfor dette området er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå forsvaret og kommunen. Fareområdet er inndelt i 3 sikkerheitsonar rundt ammunisjonslagra, basert på tre nivå for risiko:

1. *Innanfor indre faresone OM380_1 tillatast ikkje nye tiltak utover militære formål.*
2. *Innanfor midtre faresone OM380_2 tillatast ikkje ny bustadbygging. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*
3. *Innanfor ytre faresone OM380_3 tillatast kun bygging av småhus (maks % - BRA = 50%). Det tillatast ikkje nye forsamlingslokaler, sjukehus, skular, barnehagar eller handelssentra. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*

11.4 Sone med særskilde omsyn (§ 11-8 c)

1. Omsyn landbruk OM510

Utgjer LNF -område der landbruk er klassifisert som kjerneområde.

Ved vurdering av planar eller tiltak i kjerneområde landbruk skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene (dyrka jord og kulturlandskap / kulturminne).

Gjeldande klassifisering er grovmaska og dei faktiske forholda må derfor nærare avklarast i dei einskilde tilfella.

2. Omsyn friluftsliv OM530

Retningsline for viktige friluftsområde er kartlagt i tråd med nasjonal rettleiar M98-2013.

I desse områda er friluftinteressene viktige og ein skal unngå tiltak/ inngrep som kan forringa opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

«Bømoløypa»

Bømoen ligg inne som viktig område for friluftsliv, men i tillegg er traseen til «Bømoløypa» vist som omsynsone 530 på plankartet. Traseen skal ha ei breidde på ca. 30 m, inklusiv buffersoner. Bømoløypa skal ivaretakast som ei samanhengjande rundløype. Mindre endring av traseen kan tillatast, men på ein slik måte at tilbodet framstår med tilsvarande funksjon og kvalitet som i dag.

3. Omsyn naturmiljø OM560

Utgjer område med høg verdi som naturområde med spesielle kvalitetar, inngrepsfri natur, våtmarksområde og/eller viktige viltområde.

Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

Viktige villreinområde:

- Nasjonalt villreinområde for Nordfjella med Raudafjell er vist som omsynsone OM 560_1.
- Fjellheimen villreinområde OM 560_2
- Oksen villreinområde er tilsvarende vist som omsynsone OM560_3.

I disse områda skal omsynet til villreinen ha spesiell fokus, jf. regional plan for Nordfjella med Raudafjell (2014-2025) og *Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde*(2016).

4. Omsyn kulturmiljø OM570

Omsynssone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

Listeførte kyrkjer

Listeførte kyrkjer inkludert sikringssoner på 60 meter, ligg inne som omsynssoner H570:

- Evanger kyrkje
- Oppheim kyrkje
- Raundalen kyrkje

Tiltak innanfor sona skal ta omsyn til kulturmiljøet gjennom formgjeving og materialbruk.

Kunstnarheimar

Kunstnarheimar/kunsthåndverksskule med kulturmiljø rundt skal ivaretakast som kulturminne. For å sikra dei kulturhistoriske verdifulle eigedommane mot uynskte tiltak eller inngrep er det lagt ei omsynssone rundt desse. Det skal ikkje opnast for tiltak som reduserer verneverdien. Alle tiltak er søknadspliktige, og Voss herad må henta inn uttale frå fylkeskonservatoren før tiltak vert sett i verk.

Fylgjande kunstnarheimar har fått omsynssone – vern kulturbygg:

- Bergslitræet (Prestegardsmoen)
- Tintrabakken , Kunsthåndverksskulen og Rosereiret (Gjernes)
- Sævelid (Osavegen)
- «Slottet» (Bolstad)
- Stove etter Styrk Hirth (Myrkdalen)
- «Gamlestova» (Tvinne)

Mølstertunet

Kulturlandskapsverdiane rundt Mølstertunet skal ivaretakast. Landbruket sitt kulturlandskap skal vera den dominerande interessa. Ein bør ivareta den tradisjonelle byggestilen i området. Det bør som no vera gode tilkomstvegar/stiar til Mølstertunet for ålmenta.

Nærøyfjorden verdsarvområde

Det er avsett omsynssone kulturmiljø for del av verdsarvområde Nærøyfjorden som ligg i Voss herad. I desse områda skal all ny utbygging vurderast, slik at verdiane til verdsarvområdet vert ivaretatt på ein forsvarleg måte.

Søknader om tiltak skal sendast Verneområdestyre for Nærøyfjorden for uttale.

Sti i Storåsen

For sti i Storåsen som er omfatta av omsynssone for kulturminneinteresser, kan det gjerast avbøtande tiltak eller at sti kan justerast/ flyttast. Alle endringar skal gjerast i samråd med kulturminnemyndigheitene.

Kulturminneplanen

Kulturminneinteresser omtalt i kulturminneplanen, jf. kap. 1.1 skal ivaretakast.

5. Omsyn mineralressursar OM590

OM 590 gjeld regionalt viktig førekomst av mineralressursar på Bømoen. I samband med detaljregulering og søknad om nye tiltak skal konsekvensar for mineralressursen utgreiast. Ressursen bør kunne nyttast så langt det blir teke naudsynt omsyn til drikkevassressursen og andre viktige interesser knytt til friluftsliv, kultur- og naturverdiar i området.

11.5 Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d)

1. Område bandlagt etter naturmangfaldslova OM720

Områda OM720 er bandlagde etter naturmangfaldslova (tidlegare naturvernlova). Utgjer område med høg verdi og spesielle naturfaglege kvalitetar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

2. Område bandlagt etter kulturminnelova OM730

Utgjer automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3.

Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

For mellomalderkyrkjegardene Granvin, Voss, Oppheim, Vinje og Evanger gjeld følgjande:

- Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945.
- Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak i omgjevnadane som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

3. Område bandlagt etter energilova og vassdragslova OM740

Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssonene. Alt anleggsarbeid og alle tiltak skal på avklarast med anleggs-/leidningseigar, og det er ei 30-meters varslingsgrense for anleggsarbeid nært høgspontanlegg.

- Utgjer sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som krev konsesjon etter energilova, og som er unnateke frå PBL, jf. §1-3.

- Utgjer reguleringsmagasin som er bandlagt etter vassdragslova.

4. Område bandlagt etter forureiningslova OM740

Utgjer areal bandlagt etter forureiningslova etter mistanke om forureina vatn i grunnen. Gjeld tidlegare skytebane i Kjerlandshagane (OM 740_1-3). Tilstand i grunnen må avklarast før det kan gjerast eventuelle tiltak innanfor desse sonene.

5. Område avsett gjennom forskrift etter motorferdslelova OM740

Utgjer areal som etter eigen forskrift med heimel i motorferdslelova, er avsett for obligatorisk opplæring i bruk av snøscooter (OM740_4). Forskrifta regulerer bruk av snøscooter i området.²⁸

11.6 Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f)

Omsynssone 910

Tidlegare vedtekne kommunedelplanar, reguleringsplanar og utbyggingsplanar som gjeld framføre kommuneplanen. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

12. Føresegnområde

Område merka med # på plankartet syner tidlegare vedtekne reguleringsplanar, utbyggingsplanar og disposisjonsplanar som er vidareført, men der kommuneplanen skal gjelda framføre ved motstrid. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

Vedlegg

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene:

Vedlegg 1 – liste over planar omfatta av omsynssone 910.

Vedlegg 2 – liste over planar omfatta av føresegnsområde.

²⁸ <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2009-11-23-1424>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	622	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidesvegen 29, 5736 GRANVIN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Gebyr brannførebygging	1 356,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	5 393,79 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	5 821,79 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Eigedomsskatt bustad	5 073,99 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	4 989,45 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	5 385,37 kr
Sum	30 551,74 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	378	26.23	1/1	0 %	9 915,51 kr	6 610,34 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	378	29.16	1/1	0 %	11 023,99 kr	7 349,32 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2508800	3.10	1/1	0 %	7 777,00 kr	5 184,66 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
					Sum	32 799,75 kr	22 951,82 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 622, Bruksnr 4	Kommune:	4621 Voss
Adresse:		Grunnkrets:	1004 Eide
Veiadresse:	Eidesvegen 29, gatenr 2047	Valgkrets:	8 Granvin
	5736 Granvin	Kirkesogn:	7080602 Granvin
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5291 Granvin

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kongstun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.05.1886	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	708,3 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4621/622/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 09.12.2019 Matrikkelført: 10.12.2019		Berørt Berørt	1234/Eierløs(e) teig(er) 4621/622/4	0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 09.12.2019 Matrikkelført: 10.12.2019		Berørt Berørt	4621/622/3 4621/622/4	0,0 0,0
Arealmåling	Forretning: 13.05.2000 Matrikkelført:		Mottaker	4621/622/4	650,0
Sammenslåing	Forretning: 13.05.2000 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1234/122/17 4621/622/4	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: 13.05.2000 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1234/122/9 4621/622/4	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 14.05.1886 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4621/622/3 4621/622/4	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eidesvegen 29	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	315,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	315,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	174823855			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			105,0		105,0				
H01	1		105,0		105,0				
H02			105,0		105,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1234 104 7	Hotell, Kongstun, Eide, (nordbyhuset)	1875-1899
Nåværende funksjon:		Bustad. Sjå 43. Landhandel fra 1887 til 1920. Under 2. Verdskrig brukt som vaktrom av tyskarane. Etter 1945 holdt ein elektrikar til her med verkstad i kjellaren. Fra 1957 til 1966 dreiv kære kjerland og bror "hardanderbygg I. L. " i huset med kontor, la	
Tidligere funksjon:		Hotell, og bustad for tjenestefolk knytt til hotellet. Bygd då hotellet ved siden av ble for lite. Kallt "nordbyhuset"	
Tilbygg/ombygging:		Ca. 1960:blei vinduene skifta (før det:småruter). Muren i kje llaren tatt vekk nokre stader for å erst. Med betong. Sjå 43. Det var ei stor steintrapp på framsida av huset, denne blei tatt vekk. (her var det inngang før). Bakarovn i kjellar tatt vekk. I	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.11.1994	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1994	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	39,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1995	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		
Bygningsnr:	9705503			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	51,0 Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	174823863		Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				51,0	51,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1234 104 8	Bustadhus, Kongstun, Eide, (torestova)	1800-1899
Nåværende funksjon:		Se 43. Etter at huset blei flytta i 1916 blei det brukt som uthus for handelsmann medås. Han hadde husdyr her	
Tidligere funksjon:		Huset blir kalt torestova	
Tilbygg/ombygging:		Det som no er garasje var tidlegare sauehus og hønsehus og løe og blei bygd til etter flyttinga i 1916. Se 43. Tilbygget blei ombygd forlenga til garasje av kåre kjerland i forbindelse med trelastfirmaet han dreiv fra 1957 til 1966. Skifta taket i 1960	

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 622, Bruksnummer 4 i 4621 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 08.06.2026 kl. 12.50
Oppdatert per 08.06.2026 kl. 12.49

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2228560-1/200 12.11.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
MÆLAND MARI
FØDT: 09.03.1978

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1943/768-1/52 04.12.1943	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Vegvesenets betingelser vedtatt
1959/901612-1/52 10.03.1959	ELEKTRISKE KRAFTLINJER vedr. Folkedal Kraftstasjon - Brekke. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/847-1/52 12.05.2000	JORDSKIFTE Jordskiftesak 8/1998: Grensegang Eide GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/433722-1/200 16.04.2025 11:14	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 550 000 Pantaver: VERD BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 994 322 427 Pantaver: VOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 897 286 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1886/900006-1/52 14.05.1886 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.06.2026 12:50 - Sist oppdatert 08.06.2026 12:49
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 622, Bruksnummer 4 i 4621 VOSS kommune

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 622
BNR: 3

2000/848-1/52 12.05.2000

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1234 GNR: 122 BNR: 9

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1234 GNR: 122 BNR: 17

2020/782618-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1234 GNR: 122 BNR: 4

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Voss (4621), Gnr 622 / Bnr 3: Kongstun

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

SAB, Voss sorenskrivar, : Grunnboksblader for Granvin kommune pr. 1991, gnr 122, bnr 3 (sladdet)	3
SAB, Voss sorenskrivar, : Grunnboksblader for Granvin kommune pr. 1991, gnr 122, bnr 3	4

Nr. <i>Gnr. 122 bnr. 3</i>		052 1234 0000661		Granvin.	
Navn: <i>Hongstun</i>					
Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		<i>Hjemmelsbrev Gunnar G. Meland etter skyldte fgl. 14/25</i>	153	<i>7 are</i>	
		<i>- - - Hans Meland som arving etter testam. dat. 2/8 30.</i>		<i>6 are</i>	<i>Sum 13 are</i>
2309	19.9. 1978	Skeyte til Hans Jakob Meland, fnr. 10 03 56 [REDACTED] utan vederlag. Verdsett kr. 36.000,-. Eignedommen skal vera Hans Jakob Meland sin søreige.	88		
Heftelser				Forandringer, utsettelsar og ann.	
		<i>Som fno bnr. 1 til skylddeling fgl. 25/1875</i>	294		
		<i>Arbeidsavgift 10 god. etter skyldte fgl. 25/1875</i>	132		<i>Servituttar og andre merknader</i>
		<i>Skylddeling av 13 fgl. 14/1876 til fordeling av en part skyld 3 skilt.</i>	156		<i>eller skeyte, festsavtalar, utsettelsar, utligger m.m.</i>
		<i>Erklaring om fno grunn til beskjedning fgl. 14/13</i>	141		<i>Bnr. 4</i>
		<i>(K) fno Gunnar G. L. Linsarvik gauttatt del 5 fgl. 14/1875 fno bnr 3000-</i>	162		<i>Del 25/37</i>
126	20/3 37	<i>Del av 13/37 fno d 5 til Lingsjørg J. Bergeland utover 3000 - fgl. 25/37.</i>	297		<i>St. 18/1905 dnr. 929.</i>
604	13/9 37	<i>Skylddeling av 14/37 til fordeling av en part Kardangerbanen, skyld 1 are. fgl. 14/9 37</i>			<i>Bnr. 26</i>
215	15/1950	<i>Erklaring om vestrykte av bebyggelsen fno betalt te av Lingsjørg J. Bergeland og Meland ved utskjeving med bnr, del 25/37 50</i>	36		
		<i>Revisjonsrett av hns fno Lingsjørg J. Bergeland + 5 are regulert fno G. Meland dnr. 1 G.M. del 25/37 50.</i>			<i>Sum alle bebyggelsen fno 35 og 25/37 50</i>
31	21/1953	<i>Del av 14/1950 te 9 fno Lingsjørg J. Bergeland fno 12000 - del 25/1950.</i>	137		<i>Stroke som bortfallte</i>
813	10/4- 1978	Obl. kr. 30.000,- til Granvin herad.	B 45		
178	17 01 85	Med obl. dnr. 813/1978 vike pr. for obl. dnr. 184/1985	B 77		
269	6.02.1989	Med obl. dnr. 813/1978 er vike pr. for obl.dnr. 270/89	b 96		
2674	041181	Obl. kr. 80.000,- til Kipsarvik Sparebank, Granvin	B 59		<i>Str. 5.08.1988, dnr. 1842.</i>
176	17 01 85	Med obl. dnr. 2674/81 vike pr. for obl. dnr. 184/1985	B 77		

Nr. Gnr. 122 bnr. 3		Navn: Kongstun		Granvin	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Hefteiser		Pante- bok	Forandinger, utsettelse og ann.
803 177	5.4.82 17 01 85	Obl. kr. 20.000,- til Kinsarvik Sparebank, Utne Med obl. dnr. 803/1982 vike pr. for obl. dnr. 184/1985		B 61 B 77	Str. 05.08.1988, dñ. 1841.
184	17 01 85	Obl. kr. 290.000,- til Forsikringsaksjeselskapet SAMKREDITT		B 77	Str. 12.11.1986, dñ. 2893.
1867	25.7.1986	Obl. kr. 250.000,- til Sparebanken Hardanger, Utne		B 84	Str. 8.3.1989 dnr. 503
270 1802	6.02.1989 8.10.1991	Obl. kr. 280.000,- til Livsforsikringsselskapet Gjensidige 1.pr. Av obl. dñ. 270/89 er str. kr. 40.751,-		B 96	
572	9.4.1991	Obl. kr. 120.000,- til Den Norske Stats Husbank. Pr etter kr. 310.000,- Heimisdokument kan ikke inglysesett uten samtykke av Husbanker		B 103	Str. 07.11.1991, dnr. 1992
1523	2.9.1991	Obl. kr. 25.000,- til Granvin bered.		B 104	
1830	11.10.91	Obl. kr. 175.000,- til Den Norske Stats Husbank. Heimisdokument kan ikke inglysesett uten samtykke av Husbanker		B 104	



TINGLYST
12 MAI 2000
VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 847

Tinglysingsutdrag av
Rettsbok
for
Voss jordskifterett

Sak nr. 8/1998

EIDE

Gnr. 122,123 i Granvin herad

Slutta 17.12.1999

Tinglyst på: Gnr. 122 bnr. 1,3,4,8,12,18,56
Gnr. 123 bnr. 1,2,3,9,17,19



Doknr: 847 Tinglyst: 12.05.2000 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettsbok for Voss jordskifterett

Den 17.12.99 vart jordskifterett sett i huset til Ragnhild Margrethe Sandal i Granvin herad.

Rettsformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

I samsvar med reglane i § 9, 5 ledd i jordskiftelova var retten sett utan meddommarar.

Protokollfører: Avd. ing. Lars I. Kvarekval.

Sak nr.: 8/1998 – Eide.

Partar:

Eigar av gnr. 122/1 i Granvin, Berghild Emerslund, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 122/3 i Granvin, Hans Jakob Mæland, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 122/4 i Granvin, Kåre Kjerland, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 122/8, 123/10 i Granvin, Ragnhild Margrethe Sandal, Kapermoen 6 B,
3612 Kongsberg

Eigar av gnr. 122/18 i Granvin, Jostein Steine, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 122/56 i Granvin, Valborg Eide, Vognstølbakken 6, 5096 Bergen

Eigar av gnr. 123/1 i Granvin, Hans Velken, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 123/2 i Granvin, Eirik Eide, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 123/3 i Granvin, Nils Seim, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 123/9 i Granvin, Nils Eide, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 123/17 i Granvin, Ingunn Sygnestveit, 5736 Granvin

Eigar av gnr. 123/19 NSB BA, v/eiendomsjef Marit Petersen, Strømg. 4, 5015 Bergen

Eigar av gnr. 122/12 i Granvin og kommunal veg, Granvin herad, 5736 Granvin

Ragnhild Margrethe Sandal har kravd saka. I tillegg har Hans Jakob Mæland kravd fastsett grenser for sitt bruk, gnr. 122/3.

Saka gjeld: Grensegang.

Til stades: Hans Jakob Mæland, Kåre Kjerland, Ragnhild Margrethe Sandal saman med Ingvar Torsholt, Valborg Eide, Jostein Steine, Hans Velken, Magnus Sygnestveit for Ingunn Sygnestveit og Asbjørn Helleve for Granvin herad.

Berghild Emerslund hadde gjeve melding om at ho ikkje møte.
Det same hadde NSB BA, som og hadde opplyst om at dei ikkje kjende til at dei hadde eigedom utanfor det gml. jernbanegjerdet i dette området. Dei godtok derfor grenser fastsett i samsvar med det, slik som vist på tilsendt kart vedlagt innkallinga.

Innkalla, men ikkje møtt:

Eirik Eide og Nils Seim.

Ved ei misstyding var ikkje Nils Eide (gnr. 123/9) komen med i partslista og såleis heller ikkje innkalla. Dette vil verta retta opp i ettertid.

På førespurnad frå jordskiftedommaren var det ingen som hadde merknader til innkallinga.

Framlagt i retten vart:

1. Krav om jordskifte, datert 02.07.1998, underskrive av Ragnhild M. Sandal.
2. Melding om kravet, datert 05.08.1998.
3. Innkalling til saksførebuingsmøte/grensegang den 30.10.1998.
4. Innkalling til møtet i dag, datert 24.11.1999.
5. Skriv frå NSB BA, datert 28.10.1998
6. Skylddel. på gnr. 122/3 frå 1875.
7. Skylddel. på gnr. 122/8 frå 1896.
8. Skylddel. på gnr. 122/9 frå 1901.
9. Skylddel. på gnr. 122/12 frå 1904.
10. Skylddel. på gnr. 122/17 frå 1916.
11. Skylddel. på gnr. 122/18 frå 1916.
12. Skylddel. på gnr. 122/19 frå 1917.
13. Skylddel. på gnr. 122/34 frå 1949.
14. Skylddel. på gnr. 122/43 frå 1973.
15. Sakskart i m 1:1000, med 12 grenser oppteikna.

Dokumenta vart gjennomgått i den utstrekning ein fann grunn til det.

Grensene som er handsama i saka er oppgjengne, boltsette og innmålte i løpet av sommaren/hausten 1999. Partane har delteke i større eller mindre grad i dette slik at alle skal vera kjende med dei nye grensepunkta som vedkjem deira eigedom.

Nå vart dei forskjellige grensene gjennomgått etter tur på kartet.

Alle vart aksepterte av dei frammøtte partane.

Eigar av gnr. 123 bnr. 9, Nils Seim har i ettertid vorte kontakta munnleg om grensefastsetjinga mot hans bruk. Han har godkjent dette.

Når det gjaldt grensa ved kaia mellom Granvin herad sin eigedom - gnr. 122/12 - og gnr. 122/8 vart partane samde om at denne grensa skulle følgje toppen av ein mur. Denne vil verta innmålt og avlagd på sakskartet og skildra saman med dei andre grensene, som grense nr. 13.

Nordaustgrensa for eigdommen gnr. 122 bnr. 8, sør for den kommunale vegen, skal gå som ei forlenging av grense nr. 1, slik vist på kartet. Altså går grensa i retning 367.3 grader frå NSB sin eigedom til den kommunale vegen som fører til kaia. På austsida av grensa her ligg ein vegarm som førde ned til den tidlegare jernbanestasjonen. Også her skal det vera heradet som er grunneigar, i følgje deira målsmann i saka.

Dei frammøtte partane skreiv etter dette under på godkjenning av at saka vart avslutta som einedommarsak, dette får dok.nr. 16.

Ragnhild Sandal tok opp at ho og ønskte å få fastlagt grensene for gnr. 122/8 i området "Veravika", og austgrensa for teigen på "Stavanes".

Rettsformannen sa at dette kunne registrerast og utførast som ei B-sak, utan nytt kravsgelyr.

Hans Velken sa at dei nå var i ferd med å registrere grensene i utmarka i eit samarbeidsprosjekt med Hordaland skogeigarlag.

Etter noko drøfting vart det semje om at arbeidet med B-saka ikkje skulle startast opp før det var sett på kor mykje av grensene som var kome på plass som eit resultat av samarbeidsprosjektet.

Ragnhild Sandal er også eigar av gnr. 123 bnr. 10, og har i denne saka ønskt å få klarlagt grenser for dette bruket. Ut frå teksten i skylddelinga skal dette bruket vera ei lita nausttomt, seinare også nytta som stalltomt, og skal ligga ved elvemunningen, sjøen og hovudvegen. Ein slik eigedom er vanskeleg å finna i dag, då alt areal i området tilsynelatande tilhøyrer anten heradet eller NSB. Det vart difor ikkje føreteke noko som har bindande verknad for gnr. 123 bnr. 10 i denne saka.

Grenseskildring.

Koordinatgrunnlag, NGO 1948- Granvin 1980.

Avstandar er horisontale.

Retningar er i høve til rutenettsnord

JSV grmrk. er boltar av aluminium, godkjent type.

Grense: 1

Mellom gnr. 122 bnr. 8
 på sørvestre side
 og gnr. 123 bnr. 17
 på nordaustre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-----------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Grensa tek til i kommunal veg, og går i retning		367.3 til			
1 JSV grmrk. i jord				281176.71	36464.38

Rettsbok, sak 8/1998 – Eide

Voss jordskifterett

2 JSV grmrk. i jord 367.3 18.45 281192.77 36455.31
og same retning til Riksveg 7.

Grense: 2

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på sørvestre side
og gnr. 122 bnr. 1
på nordaustre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tek til i Riksveg 7,					
og går i retning		369.3 til			
3	JSV grmrk.i liten jordfast stein	369.3	62.46	281205.29	36449.60
4	JSV grmrk.i jord	388.3	61.77	281260.61	36420.61
5	JSV grmrk.i skarv	380.3	33.96	281321.33	36409.29
6	JSV grmrk.i toppen av svært stor stein			281353.67	36398.93

Grense: 3

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på søraustre side
og gnr. 123 bnr. 2
på nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tek til i					
6	JSV grmrk.i toppen av svært stor stein			281353.67	36398.93
7	JSV grmrk.i stor stein	263.7	22.40	281341.57	36380.08
8	JSV grmrk.i stor stein	271.4	31.92	281327.70	36351.34

Grense: 4

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på søraustre side
og gnr. 123 bnr. 9
på nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tek til i					
8	JSV grmrk.i stor stein			281327.70	36351.34

9 JSV grmrk.i fjell,
innpå ein hammar 277.2 202.81 281256.56 36161.41

Grense: 5

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på nordaustre side
og gnr. 123 bnr. 2
på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa tek til i					
9	JSV grmrk. i fjell, innpå ein hammar			281256.56	36161.41
		144.7	101.40		
10	JSV grmrk. i fjell Under liten heller.			281191.11	36238.86

Grense: 6

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på nordaustre side
og gnr. 123 bnr. 1
på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa tek til i					
10	JSV grmrk.i fjell Under liten heller			281191.11	36238.86
		151.2	49.15		
11	JSV grmrk.i stein i søre kant av "Nesjavegen".			281155.72	36272.96

Grense: 7

Mellom gnr. 122 bnr. 8
på nordaustre side
og gnr. 123 bnr. 3
på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

11	JSV grmrk.i stein i søre kant av "Nesjavegen"			281155.72	36272.96
		172.4	32.17		
12	JSV grmrk.i fjell			281126.53	36286.49

og vidare same retning til
Riksveg 7.

Grense: 8

Mellom gnr. 122 bnr. 8
 på nordaustre og nordvestre side
 og gnr. 122 bnr. 4
 på sørvestre og søraustre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa tek til i kommunal veg, og går i retning					
13	JSV grm. i jord	361,3 til		281161.38	36447.90
		361.3	11.68	281170.97	36441.23
14	JSV grm. i jord	359.4	8.75	281178.00	36436.01
15	JSV grm. i jord	254.9	35.01	281155.23	36409.42
16	JSV grm. i jord				

Grense: 9

Mellom gnr. 122 bnr. 8
 på nordaustre og nordsida
 og gnr. 122 bnr. 3
 på sørvestre og sørsida

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa tek til i					
16	JSV grm. i jord			281155.23	36409.42
		355.9	16.80	281168.16	36398.70
17	JSV grm. i jord	289.5	10.56	281166.42	36388.28
18	Kom. grm. i jord	253.4	1.84	281165.19	36386.91
19	JSV grm. i jord				

Grense: 10

Mellom gnr. 122 bnr. 3
 på nordaustre og søraustre side
 og gnr. 122 bnr. 56
 på sørvestre og nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa tek til i					
19	JSV grm. i jord			281165.19	36386.91
		158.6	22.83	281147.03	36400.74
20	JSV grm. i jord	222.1	11.95	281135.79	36396.68
21	Gr.stein /kors/vitne (gml)	223.5	4.95	281131.17	36394.89
22	JSV grm. i jord				

6

Rettsbok, sak 8/1998 – Eide

Voss jordskifterett

Grense: 11

Mellom gnr. 122 bnr. 3
 på nordaustre side
 og gnr. 122 bnr. 18
 på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt- skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
Grensa tek til i					
22	JSV grm. i jord	142.5	11.68	281131.17	36394.89
23	JSV grm. i jord			281123.94	36404.06
og same retning til kommunal veg.					

Grense: 12

Mellom gnr. 122 bnr. 4
 på nordaustre side
 og gnr. 122 bnr. 3
 på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt- skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
Grensa tek til i					
16	JSV grm. i jord	155.8	17.24	281155.23	36409.42
24	JSV grm. i jord			281141.97	36420.44

og vidare same retning til
 kommunal veg.

Grense: 13

Mellom gnr. 122 bnr. 8
 på nordaustre side
 og gnr. 122 bnr. 12
 på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt- skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
Grensa tek til i					
25	umerkt pkt. på muren	352.2	3.11	281155.23	36409.42
26	umerkt pkt. på muren	384.3	3.61	281058.40	36377.51
27	umerkt pkt. på muren	399.4	10.88	281061.91	36376.62
28	umerkt pkt. på muren	29.5	5.05	281072.79	36376.51

29	umerkt pkt. på muren			281077.31	36378.77
		49.5	5.56		
30	umerkt pkt. på muren			281081.27	36382.67
		62.2	8.28		
31	umerkt pkt. på muren			281085.91	36389.53
		66.3	7.93		
32	umerkt pkt. på muren			281089.92	36396.37
	ved grensa mot NSB BA.				

Grense nr. 9, og 11 er noko regulerte, etter semje mellom partane.
Grense nr. 13 er fastsett ved semje.

YMSE AVGJERDER.

Gnr. 122 bnr. 3 og 18 har felles veg på kvarandre langs grense nr. 11.
Gnr. 122 bnr. 56 har rett til å nytta den same vegen over bnr. 3 og 18 langs grense nr. 11, fram til sin eigedom.

Den kravde grensesaka i Veravika og Stavanes får saksnr. 13/1999, og vert oppteken når den kjem i tur.

KOSTNADER MED SAKA.

Forkynning.

Forkynning skjer etter reglane for postforkynning.

Iverksetjing.

Saka tek til å gjelde under tvang etter lova.

Tinglysing.

Saka skal tinglysast på gnr. 122 bnr. 1, 3, 4, 8, 12, 18 og 56. Gnr. 123 bnr. 1, 2, 3, 9, 17 og 19.

Alle i Granvin herad.

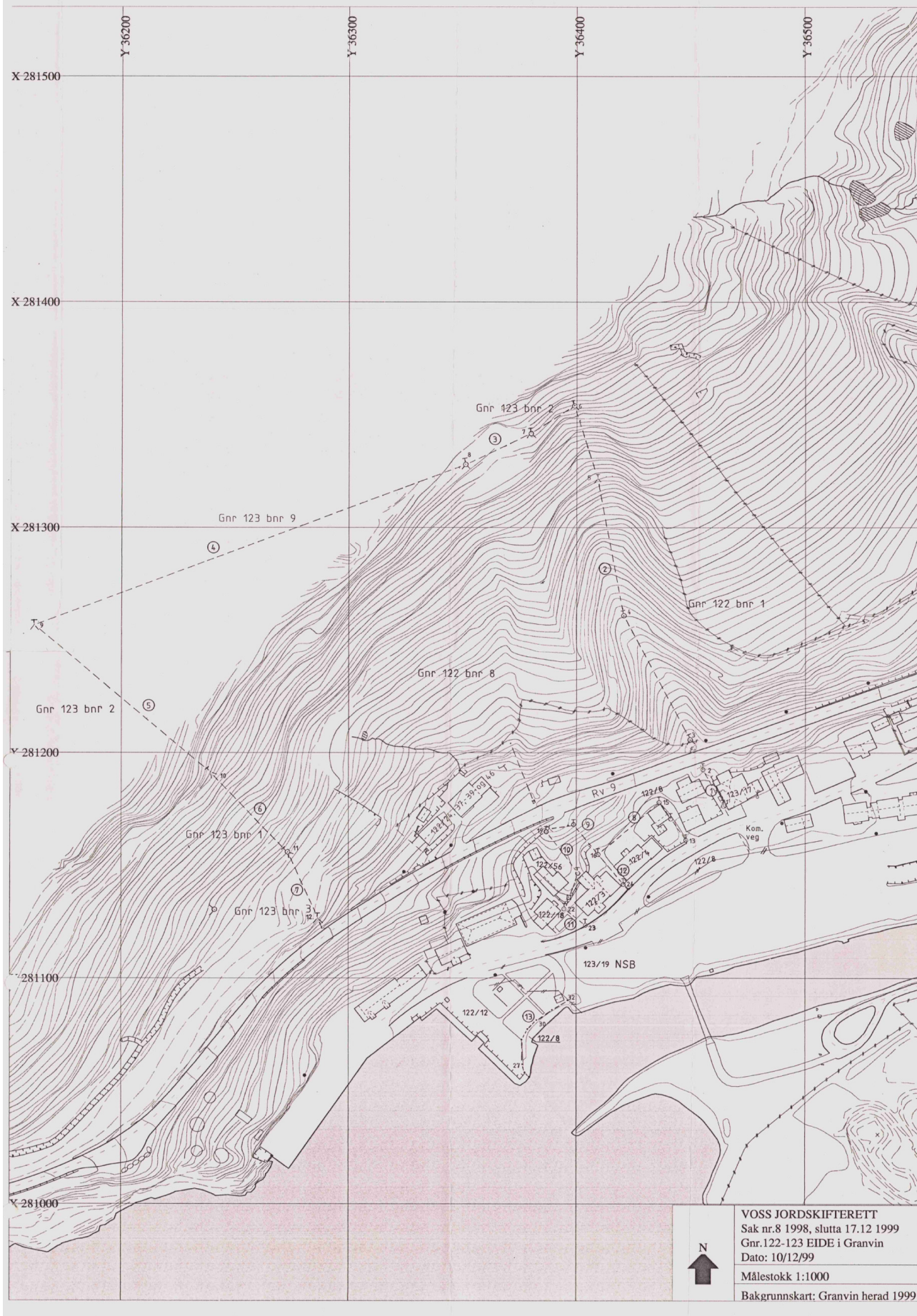
Avslutting av saka.

Hermed er saka avslutta. Ankefristen er to -2- månader rekna frå forkynning.
Ankereglane følgjer forkynninga.

Retten heva
Voss, 17.12.99

Jordskiftedommar Knut Skiple
(s)





1959/901612/52

Hovudstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesenet,
Oslo.

Høgspenningslinja - Granvin herad.

Med di ein viser til § 5 i lov om registrering av elektriske kraftleidningar av 1/7 1927, vert med dette meldt at den 10. mars 1959 er registrert ein kraftleidning i Granvin herad under namn: " Høgspenningslinja Folkedal kraftstasjon - Brekke med avgreiningar til Hamre, Eide, Vindal, Espeland, Taskjelle, Seim og Jordre."

Melding om registreringa er i dag sendt m.a. Norsk Lysingsblad til innrykning.

Voss sorenskrivarembete, ²⁰ .mars 1959.

Nils Faaberg.

Avskrift.

Herr sorenskrivaren i Voss,
Voss.

Krav om registrering av høgspenningslinjer.

Med dette krev eg registrering av høgspenningslinjene til
Granvin Elektrisitetsverk.

For registreringa gjev eg fylgjande opplysningar:

1. Eigar av linjene i Granvin herad.
2. Kraftlinjene går over desse eigedomar i Granvin.

Gnr. 83 bnr. 1, 2.

" 85 "	1, 2, 4.
" 88 "	1, 3.
" 89 "	1, 2, 4, 5.
" 90 "	4.
" 92 "	1, 2.
" 93 "	1, 2, 3, 4.
" 94 "	2, 3, 6.
" 95 "	2.
" 96 "	1, 2, 3, 4.
" 97 "	1, 2.
" 98 "	1, 2.
" 99 "	4
" 100 "	1
" 101 "	1, 2.
" 102 "	1, 2, 4, 5.
" 104 "	4.
" 105 "	1, 2, 3.
" 106 "	1, 3, 6, 7, 8.
" 107 "	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15.
" 111 "	1, 2, 3.
" 112 "	1.
" 114 "	1, 2, 3, 5.
" 117 "	1.
" 118 "	2, 3, 5, 6.
" 120 "	1, 8.
" 122 "	1, 4, 30.
" 123 "	1, 2, 3, 9, 11.
" 126 "	3, 5.
" 127 "	1.
" 128 "	1.
" 129 "	1, 2, 3, 4, 5.
" 130 "	1.

3. Transformatorar er oppsette på desse eigedomar:

Gnr. 83 bnr. 2.

" 85 "	4.	" 111 "	2
" 89 "	2, 4.	" 114 "	2
" 94 "	6.	" 118 "	6
" 95 "	2	" 120 "	8
" 97 "	1	" 122 "	30
" 98 "	2	" 123 "	9, 11.
" 99 "	4	" 126 "	5.
" 104 "	4	" 129 "	5
" 105 "	2	" 130 "	1

4. Linja ynskjer eg registrert under namnet: Høgspenningslinja
Folkedal kraftstasjon + Brekke med avgreiningar til Hamre,
Eide, Vindal, Espeland, Taskjeile, Seim og Jordre.

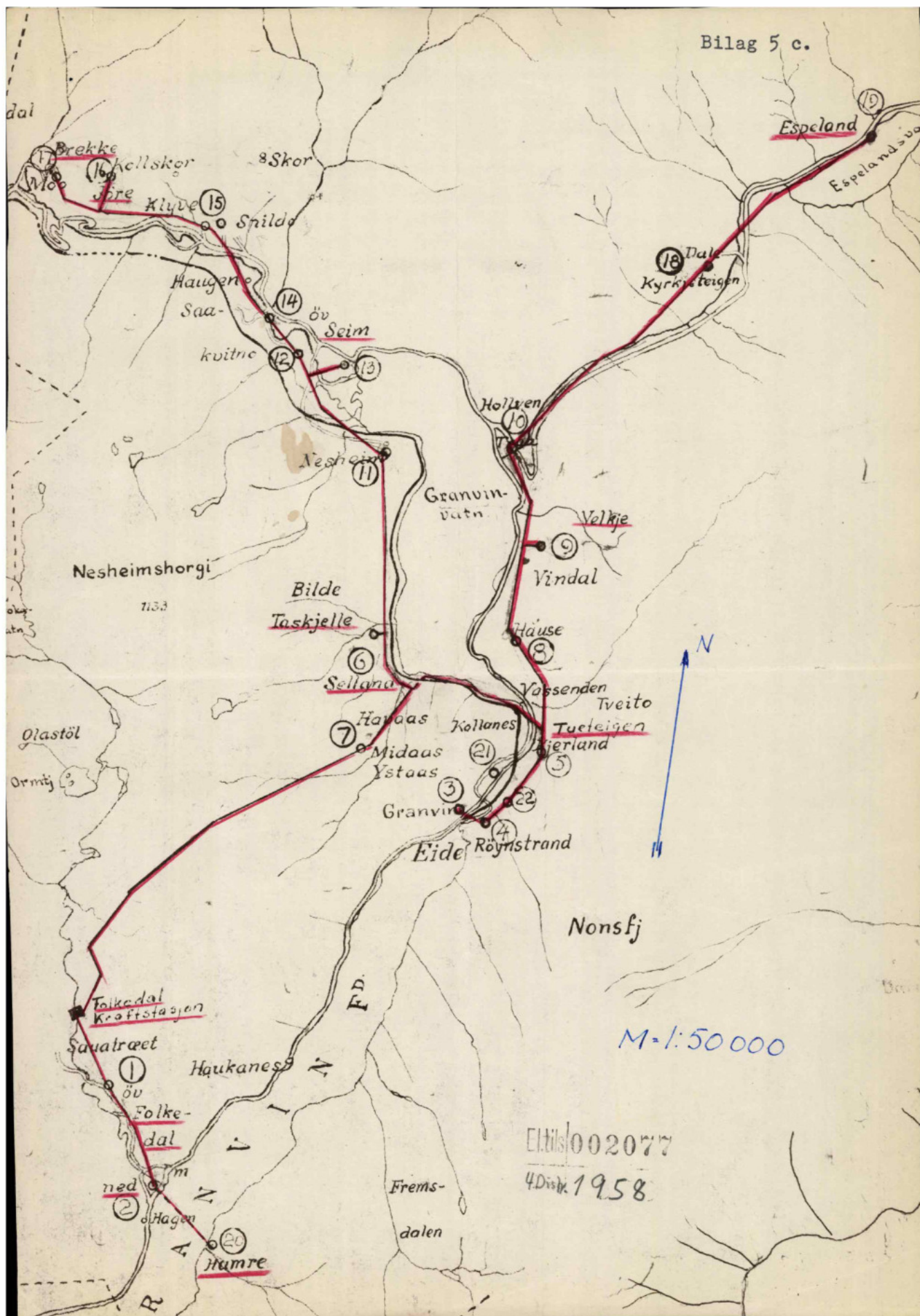
5. Vedlegg:

- a. Kopi av konsesjonssøknader.
- b. Kopi av konsesjonsløyver.
- c. Kart over linja.
- d. Fråsegn frå tilsynsmannen om at linja er samanhengande og

utført etter konsesjonen.
e.Fråsegn frå heradet om hefte på linja frå før.
f.Eigarlegitimasjon.
g.Gebyr kr.50.00.

Granvin formannskap 23/2 1959.
Karl Teigland (S)

Rett avskrift.



Avskrift av dagbok nr. 768 1943
Vedlegg til 4/12
Voss sorenskrivarembete

Skjema nr. 66
Statens veivesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksveiene.

ERKLÆRING

Undertegnede fru Norby Medås eier av eiendommen
Kongstun gnr. 122 bnr. 4. i Granvin herred som har fått tillatelse fra veivesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom riksvei nr. 270 vedtar for mig selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte betingelser, som er fastsatt ved rundskrivelse fra veidirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres efter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes veien i forsvarlig stand etter veivesenets anvisning.
3. Mulig ulempe for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyses på hans bekostning som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette forlanges av veivesenet.

Granvin den 27. november 1943 .
Fru Gurhild Medås

Kfr.
Sch / V

C. D. 12-38. 3000 + 5000.

Overingeniøren
for
Veivesenet i Hordaland fylke. Bergen den 16. november 1943.
3069/43.
OK/M

Herr Fru Norby Medås,
Granvin.

Etter Deres søknad av 27. oktober 1943 meddeles herved tillatelse
til å legge kloakkledning
riksveg nr. 270
gjennom Eide i Granvin
ved , som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

Veivesnets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes igang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til
lensmannen i Ulvik
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Sendes herr veitilsynsmannen i Ulvik
for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.
Søknad med bilag vedlegges og bes tilbakesendt sammen med
den tinglyste erklæring.

Tven Waage

Tven Waage

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 geografien 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 profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

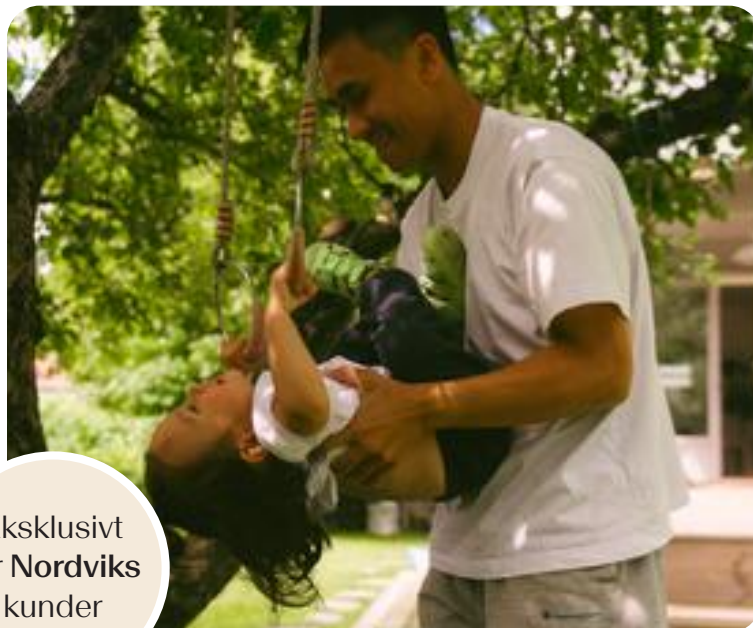
Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss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



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Eidesvegen 29 5736 GRANVIN
Matrikkel: Gnr 622, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Voss 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 besøkt 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



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Gjerde

Daglig leder / Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236