

Onarheimslio 225



Velkommen til

Onarheimslio 225



Salgsoppgaven produsert 7. november 2025

2 min til Husnes sentrum

Innholdsrik enebolig på romslig tomt (6 989,9 m²) i naturskjønne omgivelser. Innredet kjeller. Solrik terrasse! Garasje.

Prisantydning	2 500 000,-
Omkostninger	63 880,-
Totalpris	2 563 880,-
BRA-i	292 kvm
Totalt BRA	334 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no
Megler	Tarjei Bjørgum
Telefon	977 54 059
E-post	t.bjorgum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Hardanger har gleden av å presentere Onarheimslio 225 - En flott enebolig beliggende på en generøs tomt på hele 6 989,9 m². En eiendom som må oppleves! Fra eiendommen er det kun 2 min kjøring til Husnes sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert skole, barnehage, idrettsanlegg og helsesenter!

- Fantastisk tomt på hele 6 989,9 m²
- 25 m² solrikt terrasseareal
- Familievennlig planløsning m/4 soverom
- Innredet kjeller m/bl.a. stue, kjøkken, soverom og bad
- Peis
- Gode parkeringsmuligheter

- 5 min gange til busstopp
- 6 min kjøring til barnehage og skoler
- 9 min gange til Bunnpris Husnes
- 19 min gange til Rema 1000 Husnes
- 5 min kjøring til idrettspark

Arealer og innhold

BRA-i:	292 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	334 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 144 kvm. Kjøkken, kjellerstue, entré, soverom, bad, vaskerom, gang, garderobe, bod, arbeidsrom, bod 2.
Total BRA: 144 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom, bad og 4 soverom.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 42 kvm.

NORDVIK



1.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.

Forklaring av bilde/rommet

NORDVIK



Kjeller

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Forklaring av bilde/rommet

studiovest.



Informasjon

Onarheimslio 225

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0119/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143, bnr 133 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Selgere
Anne Lise Tysse Frøystein
Ulf Frøystein

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

2 563 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 080,- (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
1972

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 292 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 334 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 144 kvm. Kjøkken, kjellerstue, entré, soverom, bad, vaskerom, gang, garderobe, bod, arbeidsrom, bod 2.
Total BRA: 144 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom, bad og 4 soverom.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom og i garasje.

Modernisering og påkostninger

Overflateoppusset i tidsrommet 2017-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Montert badepanel, ny membran, fliser på golv, sett inn ny dusjkabinett, sommaren 2012.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Fjerna gamle fliser og retta av golv med flytemasse. Etter herding av flytemasse påført flytande membranmasse etter beskrivelse frå produsent, etter utherding montert nye fliser på golv, sommaren 2012.

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, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Satt fast løse heller.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nils Bjarne Eik Rørleggerfirma beskreiv korleis spreiegrøfter skulle utførast med omsyn til materialar og utforming. Utført etter beskriverlse, haust 2017.

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

Eventuell kommentar:
- Tatt soverom inn i kjøkken til kjellerleilighet, tatt kjellerbod til oppholdsrom

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Privat kloakk.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Lekasje i tilførsel til vask i kjøkkenbenk, fjernet tak samt isolasjon i kjellerbod og skiftet parkett på kjøkken.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Hus godkjent med kjellerleilighet som nytt.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Raymond Bård Olsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taktekkingen er av skiftertakstein.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Takrenner og nedløp er utført i aluminium.
- Pipegjennomføring er montert med tradisjonelt plattlodd.
- Veggene har bindingskonstruksjon fra byggeåret.
- Fasade/kledning består av både liggende og stående bordkledning.
- Ytterveggene er oppført med 4" bindingsverk, vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater gulv på vaskerom i 1. etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 1. etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i kjeller.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking.
- Nedløp og beslag.
- Veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft.
- Vinduer utvendig.
- Dører utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Overflater innvendig.

- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Radon.
- Pipe og ildsted.
- Rom under terreng.
- Innvendige traper.
- Innvendige dører.
- Andre innvendige forhold.
- Vannledninger.
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Septiktank.
- Overflater og innredning på kjøkken 1. etasje.
- Avtrekk på kjøkken 1. etasje.
- Overflater vegger og himling på vaskerom 1. etasje.
- Ventilasjon vaskerom 1. etasje.
- Overflater gulv på bad 1. etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje.
- Sanitærutstyr og innredning på bad 1. etasje.
- Ventilasjon på bad 1. etasje.
- Overflater vegger og himling på bad kjeller.
- Overflater gulv på bad kjeller.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad kjeller.
- Ventilasjon på bad kjeller.
- Tilliggende konstruksjoner på bad kjeller.
- Overflater vegger og himling på vaskerom kjeller.
- Overflater gulv på vaskerom kjeller.
- Ventilasjon på vaskerom kjeller.
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom kjeller.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utstyr for varsling og slukking av brann.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn i stue i 1. etasje, kjellerstue og kjøkken.
- Peis i stue i 1. etasje.
- Gulvvarme på begge badene.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 212,-pr. 2024

Det ble fakturert kr 8 212,- for kommunale avgifter foregående år. I dette inngår gebyr for vann og feiing.

I tillegg kommer det kostnader til SIM (Sunnhordaland interkommunale miljøverk IKS) for renovasjon og slamtømming (Kr. 4 614,- pr. 2024). Beløpet blir fakturert i 2 terminer. Et standardabonnement i Kvinnherad kommune består av: Grunngebyr 140 l bio-, 140 l restavfallsdunk og 140 l glas/metall dunk og koster kr. 3 112,00 per år. Årlig gebyr for slamavskiller hus kr 920,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 703 551,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 814 204,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 9369784843

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 989 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Iht. skyldskifte er tomtestørrelsen 6 989,9m^2. I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer middels-høy nøyaktighet.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger solrikt til med fantastisk utsikt over Husnesfjorden. Området byr på flere populære turmuligheter, med flotte stier som Postvegen og Sørallløypa. Det er kun 2 minutters kjøring til Husnes sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert skole, barnehage, idrettsanlegg og helsesenter. I nærområdet finner du også merkede turstier til fjells, og området er kjent for gode fiskemuligheter og annen sjøsport.

Skoler og barnehager
3.0 km - Undarheim barnehage (1-5 år)
3.1 km - Myrane barnehage (0-5 år)
6.0 km - Eventus Valen barnehage (0-5 år)
2.9 km - Undarheim skole (1-7 kl.)
3.2 km - Husnes ungdomsskole
3.4 km - Kvinnherad videregående skole

For ski- og friluftselskere er det kort vei til Fjellhaugen skisenter (ca. 35 minutter) og Røldal skisenter (ca. 1 time og 45 minutter).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
- Vaskerom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som arbeidsrom, jf. byggetegninger.
- Rom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som del av stue, jf. byggetegninger.
- Bod i kjeller er opprinnelig byggemeldt som badstue, jf. byggetegninger.
- Begge vaskerommene i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger.
- Kontor er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger.
- Deler av kjøkken i kjeller er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen Arealdel til kommuneplanen for Kvinnherad 2016-2026, datert 22.03.2018, avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Deler av eiendommen er også avsatt til LNRF-areal (29m^2).

Hensynssoner i kommuneplanen:
- H320_10 - flomfare - delareal 4m^2
- H220_45 - gul sone iht. T-1442 - delareal 560m^2

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 20190007 - Kommuneplan Kvinnherad 2050-Arealdel - Planforslag

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet, da eiendommen er større enn 2 mål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 05.09.1973 - Dokumentnr: 5929 - Bestemmelse om gjerde / Registrering av grunn / Bestemmelse om veg
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4617 Gnr:143 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:143 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:143 Bnr:227
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:143 Bnr:228
Bestemmelse om vannrett
Dokumentet inneholder målebrev med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.
Parsellen får bruksrett til eksisterende vei over hovedbruket frem til riksveien.
Parsellen får gjerdeplikt mot hovedbruket og overtar hovedbruket sin gjerdeplikt mot 143/31 for grense C-D-E.
Parsellen har iflg. overenskomst med Sør-Norge Aluminium AS av 18.01.1965 rett til å koble til ledning for sivil vannforsyning på nærmere vilkår.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade ca. - Faktureres kunden dirkete kr. 4 700,-
Tilstandsrapport ca. - Faktureres kunden dirkete kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 790,- 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 7. november 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Ansvarlig megler

Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Onarheimslio 225

Tilstandsrapport

Enebolig
Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
KVINNHERAD kommune
gnr. 143, bnr. 133

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 16674-2352 **Referansenummer:** GT8894

Autorisert foretak: FONNATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Bård Olsen **Vår ref:** Ulf Frøystein

FonnaTakst AS

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.

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen.
Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet.
Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring.
Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner og Fylkeskommune.
FonnaTakst AS leverer boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter.
Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseiendommer og utarbeider energirapporter/energirådgivning.



Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen
Uavhengig Takstingeniør
raymond.olsen@knett.no
920 17 717

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført år 1972- oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er gjennom fuktmåling mot tilstøtende terreng i kjeller påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av kledningen for å forhindre ytterligere oppsprekking og værslitasje.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vaskerom i 1. etasje har punktert glassfelt på ytterdør

Vaskerom 1 etasje: Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring- skader på belegg.
Bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vaskerom kjeller: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er utført i aluminium.
Pipegjennomføring er montert med tradisjonelt plattlodd (blybeslag).
Det er montert stige på takflaten.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasade/kledning består av både liggende og stående bordkledning.
Ytterveggene er oppført med 4" bindingsverk, vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning.
Konstruksjonen er isolert med 10 cm mineralull.
Veggen i front av stuen og gavlveggen mot vei er skiftet i ettertid.
Kledningen ble sist malt utvendig i 2015.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Sutak med sutaksbord.
Isolert konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i stue begge plan og soverom begge plan i front, samt bad 1 etasje-skiftet år 2007.
Vindu arbeidsrom kjeller produsert 2008

Bygningen har teak hovedytterdører.
Teak Terrassedører fra et soverom og arbeidsrommet 1 etasje
Terrassedør av type kobla utførelse med to dører m/enkle glassfelt

Terrasse med tilkomst fra 1 etasje og tretrapp fra terreng på bakside montert med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk.
Opprinnelige søyler med stålrør- etablert nye støpte fundament og tresøyler i ettertid.

Treplatting oppført på uteområdet i front kjeller- impregnerte trebjelker og terrassebord.
Hovedinngang og inngang kjeller med støpt betongtrapp belagt med fliser/ skifer.
Hovedinngang med smijernsrekkverk.

Det er oppført trapper i naturstein på begge gavler

INNVENDIG Gå til side

Gulv med eikeparkett, gang med nyere laminat montert år 2025
Eikeparkett montert i ettertid.
Veggflater med tapet og stedvis panel- enkelte veggflater med ferdigmalte huntonittplater.
Stedvis malte overflater som del av det periodevise vedlikeholdet.
Huntonitt med papir i himling.

Innbygde garderobeskap

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke i kjeller- opplyst isolert

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, samt peis.
Det er tilkoblet vedovn på kjøkken.
Kjellerstue med vedovn som er skiftet i ettertid, år 2015.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Gulv med laminat og eikeparkett, vegger med malte plater og tapet
Himling i stue og kjøkken, arbeidsrom med mdf ferdigmalte panelbord. øvrige rom med huntonitt med papir.

Laminatgulv på kjøkken og stue montert år 2017
Arbeidsrom med ny eikeparkett år 2017, ferdigmalte veggplater og tapet. mdf panelbord i himling.G
Garderoberom/ tidligere badstue- gulv med laminat, panel på vegg, panelt himling.
Bod med betonggulv, panel og malt puss på vegg, panelt himling
Bod ved vaskerom med betonggulv, panel og puss på vegg. Panelt

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Beskrivelse av eiendommen

himling

Innbygget garderobeskap på enkelte soverom.

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,6.
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører.
To dører er foliert i ettertid grunnet skade i 1. etasje.
Foldedør i kjeller i gang mot trapp.
Skyvedør mellom stue og kjøkken i 1. etasje.
En hvitmalt formpresset dør til soverom i 1. etasje.
Boligen med innbygde skapløsninger på soverom.
Skyvedørsgarderobe i gang 1 etasje

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 etasje
Aktuell byggeforskrift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfritt stål
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.

Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.

Vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer og puss. Taket har panel.
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfri utførelse.
Furukjøkken, gjenbruk, er montert på vaskerommet.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bad kjellerplan
Aktuell byggeforskrift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Baderomsplater i dusjsonen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. dusj på vegg
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt uten å påvise unormale forhold. Prøvetaking er foretatt ved/i Garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

KJØKKEN Gå til side

1 etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Fliser over benk
Det er platetopp og stekeovn.
Overflater med parkett, tapet og panel i tak.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjellerplan:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Ikeakjøkken
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Platetopp og stekeovn, oppvaskmaskin ble skiftet i ettertid- år 2022
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Overflater med belegg, tapet, malte takplater
Innredet med vannklosett, servant
Ventil i vegg

Merk:
Noe slitt folie på dør

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekrane med eldre sluseventil

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med tradisjonelle skrisikringer
Minusmåler for leilighet

Det er montert brannslokkeapparat og røykvarlsere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1972.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er planert inn mot byggegrunn
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Frost i vannrør utvendig- vanskelig kobling for tining til boligen.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1972.
Etablert nytt filtreringsanlegg med stein i ettertid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	334 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	292 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Omsøkte tegninger datert 14.08.1972
1 etasje-Det er avdelt et soverom i spisetue-lettvegg
kjeller- opprinnelig soverom er integrert i kjøkken.
To inntegnede boder i kjeller ved arbeidsrom er kun oppført med et bodrom.
Badstue i bruk som garderobe
Vaskerom i kjeller er omsøkt som bod

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

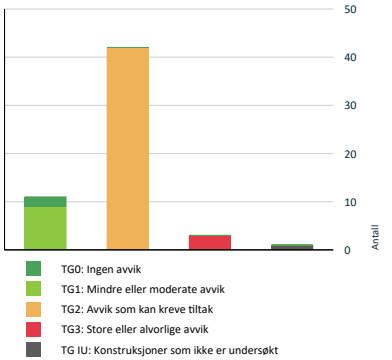
Det er ikke forelagt bygningstegninger

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

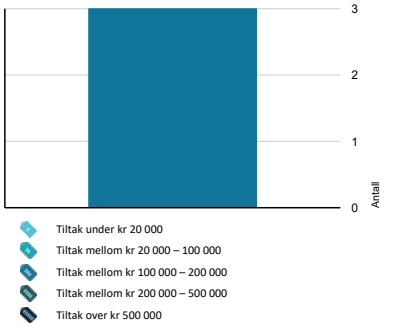
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Eier har opplyst om byggeår

Anvendelse
Bygget er innredet til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader, vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.
Pipegjennomføring er montert med tradisjonelt plattlodd (blybeslag).
Det er montert stige på takflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales ytterligere kontroll av takflate og tekking rundt pipegjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, spesielt der personer kan oppholde seg.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Konsekvens av manglende bortledning av takvann, vil kunne medføre ytterligere fuktpåkjenning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner for kjeller.

Ytterligere kontroll av takflate og tekking rundt pipegjennomføring bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler, da begrenset inspeksjon fra bakkenivå gir økt usikkerhet om tilstanden. Konsekvens av redusert tetthet vil kunne medføre fuktpåkjenning på underliggende konstruksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av både liggende og stående bordkledning.
Ytterveggene er oppført med 4" bindingsverk, vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning.
Konstruksjonen er isolert med 10 cm mineralull.
Veggen i front av stuen og gavlveggen mot vei er skiftet i ettertid.
Kledningen ble sist malt utvendig i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av kledningen for å forhindre ytterligere oppsprekking og værslitasje.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner, noe som kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Sutak med sutaksbord.
Isolert konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert lokale felt med missfarging på underside av sutaksplater - ytterligere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales ytterligere kontroll av tekkingen på grunn av fuktskjolder på underside av undertaket, synlig på kaldloftet.
Missfarging kan skyldes eldre fuktmerker, men også lekkasje fra inndriv, sprukket takstein eller utett tekking.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i stue begge plan og soverom begge plan i front, samt bad 1 etasje-skiftet år 2007.
Vindu arbeidsrom kjeller produsert 2008

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres overflatebehandling av utvendige karmer og vannbord for å hindre videre forringelse av treverket.
Stedvise innvendige overflatebahndliger av karmer må kunne påregnes-vindu på bad 1 etasje med malingsavskaling grunnet kondens.

Tiltak bør også vurderes for å forbedre U-verdi og redusere varmetap på eldre vinduer, da manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter og ytterligere skader på vinduene.

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport



Vindu på bad 1 etasje

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører.
Teak Terrassedører fra et soverom og arbeidsrommet 1 etasje
Terrassedør av type kobla utførelse med to dører m/enkle glassfelt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vaskerom i 1. etasje har punktert glassfelt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket funksjon på dørene.

Tiltak må vurderes opp mot forbedring av u-verdi og varmetap på eldre dører, da manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter og ytterligere skader på vinduene.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra 1 etasje og tretrapp fra terreng på bakside-montert med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk.
Opprinnelige søyler med stålrør- etablert nye støpte fundament og tresøyler i ettertid.

Treplatting oppført på uteområdet i front kjeller- impregnerte trebjelker og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendig overflatebehandling bør utføres for å beskytte værslitte overflater.
Dette vil bidra til å forlenge materialenes levetid og redusere risikoen for ytterligere forringelse og skader på konstruksjonen.





Tilstandsrapport





Treplatting på uteområdet i front

TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngang og inngang kjeller med støpt betongtrapp belagt med fliser/ skifer.
Hovedinngang med smijernsrekkverk.

Det er oppført trapper i naturstein på begge gavler









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med eikeparkett, gang med nyere laminat montert år 2025
Eikeparkett montert i ettertid.
Veggflater med tapet og stedvis panel- enkelte veggflater med ferdigmalte huntonittplater.
Stedvis malte overflater som del av det periodevise vedlikeholdet.
Huntonitt med papir i himling.

Innbygde garderobeskap

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gangg med lokal skade inne i garderobe på panel på vegg.
soverom med slitt parkett- dør tar i gulv
Hovedsoverom med slitt parkett, lokale rifter på tapet
soverom 2 med stedvise rifter på tapet, knirk i gulv, bulning på parkett.

Stue med eikeparkett, slitt. betydelig knirk, himling ved pipe-tegn til tidligere fuktmerker på panel.
-lokale skader på vegg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales ytterligere kontroll av knirk i gulv for å kartlegge tilstand og omfang. Kontroll av klaring mot tilstøtende veggflater anbefales generelt.

Ved montering av denne typen gulv bør det monteres gulvlister med større dekkbredde mot gulv/parkett.

Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert brukskomfort og mulig forverring av skader over tid.

Påkostninger med utbedringer av lokale skader/rifter og mangler må påregnes.

Det anbefales ytterligere kontroll av tekking rundt pipegjennomføring.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke i kjeller- opplyst isolert

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjelleren har støpt betonggulv, utført etter datidens tradisjonelle, enkle standard uten kapillærbrytende sjikt mot grunnen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for fuktinntrengning, for eksempel etablering av kapillærbrytende sjikt eller andre fuktsikringstiltak.

Konsekvensen av manglende kapillærbrytende sjikt er økt fare for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid, dårligere inneklima og behov for kostbare utbedringer.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

Om dataene
Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.
Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som gir økt risiko for helseskader, spesielt utvikling av lungekreft.

Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, samt peis.
Det er tilkoblet vedovn på kjøkken.
Kjellerstue med vedovn som er skiftet i ettertid, år 2015.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.



Vedovn på kjøkken







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Gulv med laminat og eikeparkett, vegger med malte plater og tapet
Himling i stue og kjøkken, arbeidsrom med mdf ferdigmalte panelbord. øvrige rom med huntonitt med papir.

Laminatgulv på kjøkken og stue montert år 2017
Arbeidsrom med ny eikeparkett år 2017, ferdigmalte veggplater og tapet. mdf panelbord i himling.G
Garderoberom/ tidligere badstue- gulv med laminat, panel på vegg, panelt himling.
Bod med betonggulv, panel og malt puss på vegg, panelt himling
Bod ved vaskerom med betonggulv, panel og puss på vegg. Panelt himling

Innbygget garderobeskap på enkelte soverom.

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,6.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Gulvlister er montert med liten dekkflate mot laminat.
Laminat legges som flytende gulv og skal ha tilstrekkelig klaring mot tilstøtende veggflaternormal 7-8mm.
Ved bruk av lister med liten dekkflate vil det kunne medføre glipper mellom gulv og list- det
blir også fare for at laminat ikke blir montert med tilstrekkelig klaring, noe som igjen kan medføre buler på overflate.

Det er gjennom fuktmåling påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er enkelte overflater med gjennstående listverk.
Det er registrert saltutslag i boder

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Gulvlister med liten dekkflate bør vurderes skiftet ut eller suppleres for å sikre tilstrekkelig klaring mellom laminat og vegg, slik at man unngår glipper og buler i gulvet.

Gjenværende listverk bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt interiør.

Saltutslag i boder indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen for å unngå skader på materialer og konstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde bør økes, og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for fallskader.
Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskader.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.
To dører er foliert i ettertid grunnet skade i 1. etasje.
Foldedør i kjeller i gang mot trapp.
Skyvedør mellom stue og kjøkken i 1. etasje.
En hvitmalt formpresset dør til soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom gang og entre i kjeller tar i karm
Soverom 1 etasje med eikeparkett-dør tar i gulv

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene bør justeres slik at de går fritt uten å ta i karm eller gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dørblad og karm, samt redusert funksjonalitet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Boligen med innbygde skapløsninger på soverom.
Skyvedørsgarderobe i gang 1 etasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innbygde skapløsninger med manglende fronter

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres fronter der det mangler for å sikre funksjonalitet og estetikk. Manglende fronter kan føre til redusert brukervennlighet og svekket inntrykk av boligens standard.







Skyvedørsgarderobe gang 1 etasje



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe gjenstående overflatebehandling på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig overflatebehandling på veggen for å sikre et jevnt og beskyttende sjikt. Manglende overflatebehandling kan føre til redusert holdbarhet og økt risiko for slitasje eller fuktskader på veggkonstruksjonen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende varmekilde kan også påvirke inneklimaet negativt og bør vurderes etablert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommets tettesjikt og sluk for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfritt stål

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å oppgradere til balansert ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt tilstand og økt risiko for skader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svellinger på fronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av innredningen. Dersom svellingene forverres, kan det bli nødvendig å skifte ut deler av eller hele baderomsinnredningen.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller kontroll på den elektrisk styrte viften, da økt alder på mekanisk installasjon kan medføre redusert funksjon eller driftsstans, noe som kan gi dårlig ventilasjon og inneklima.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Baderomsplater i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av generell alder. Forventet brukstid på baderomsplater er oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig, da forventet brukstid på baderomsplater er oversteget.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes eller utbedres.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det er vanskelig å angi nøyaktig når tiltak vil være nødvendig, men det bør vurderes fortløpende.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av alder og usikkerhet rundt membranens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet bør totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og følgeskader på grunn av usikkerhet rundt membranens tilstand og alder på konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukmansjett er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membran og slukmansjett ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Badet er av eldre dato- påkostninger med fornyelse av våtsikre overflater må påregnes og anbefales grunnet levetidsbetraktninger og forventet brukstid som er oversteget.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. dusj på vegg

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt uten å påvise unormale forhold. Prøvetaking er foretatt ved/i Garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å oppdage eventuell økning i fukt, og iverksette nødvendige tiltak dersom nivået stiger.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og puss. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag på overflater

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Saltutslag bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres, for eksempel ved å utbedre fuktkilder eller forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, forringelse av materialer og redusert innemiljø.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag på betonggulv

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre saltutsalg på betonggulvet, for eksempel ved å identifisere og utbedre årsaken til fuktinntrengning. Saltutsalg indikerer fuktproblemer, noe som kan føre til forringelse av betong og økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i rustfri utførelse.
Furukjøkken, gjenbruk, er montert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et balansert system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Vurdering av avvik:
• Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det er tegn til fuktskjolder i nedrekant på panel

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Fliser over benk
Det er platetopp og stekeovn.

Overflater med parkett, tapet og panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det mangler front på hjørneskapet.
Det er noe bruksslitasje på overflater og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres front på hjørneskapet, og slitte overflater og kjøkkeninnredning bør vurderes utbedret eller utskiftet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse av kjøkkenet.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkenventilatoren, da alder på mekanisk installasjon kan medføre redusert funksjon og økt risiko for driftsstans eller ineffektiv ventilasjon.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikeakjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Platetopp og stekeovn, oppvaskmaskin ble skiftet i ettertid- år 2022

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Overflater med belegg, tapet, malte takplater
Innredet med vannklosett, servant
Ventil i vegg

Merk:
Noe slitt folie på dør



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekrane med eldre sluseventil

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og helseplager for beboere.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med tradisjonelle skrisikringer
Minusmåler for leilighet

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier har bekjent som er elektrikker- ble utført flytting av stikkontakter for komfyr i kjeller
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det er opplyst at det har forekommet at kurser kan slå ut i 1 etasje(utleie).
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekseler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet manglende dokumentasjon av anlegget- så anbefales EL-kontroll

Generell kommentar

EL-kontroll anbefales generelt



TG RØ Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert brannslokkeapparat og røykvarlsere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen og etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnet eldre drenering er det fuktpåkjenninger og stedvis saltutsla i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ny drenering og overflatebehandle grunnmuren med egnet produkt for å hindre videre fuktinntrengning og saltutslag.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 2 Terrengforhold

Det er planert inn mot byggegrunn

Vurdering av avvik:

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Frost i vannrør utvendig- vanskelig kobling for tining til boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tiltak bør vurderes for å sikre mot frostskader på vannrør, spesielt med tanke på vanskelig kobling for tining.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, samt kostbare reparasjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1972.
Etablert nytt filtreringsanlegg med stein i ettertid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets funksjon og levetid, og øker risikoen for feil eller skader som kan føre til forurensning av grunn og grunnvann.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det også vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering, lagring, hobby

Byggeår
1973

Kommentar
Eier har opplyst om byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje med støpt ringmur- 4" bindingsverk og utvendig malt bordkledning.
Skiftet bordkledning på begge gavler år 1995
Saltakkonstruksjon plassbygget utførelse, montert med sutaksbord- tekket med skiferheller
Alu-renner og nedløp
Vindu med enkle glassfelt
Innlagt strøm

Innvendig støpt betonggulv
Plassbygget tilkomstdør
Garasje med to vippeporter, malt metallutførelse

Tilbygget vedbod med to innganger
Overflater med tregulv, 2x3" bindingsverk og utvendig malt bordkledning.
Tekket med metallplater
Plassbygget tilkomstdør

Merk:
Det er ikke foretatt tilstandsanalyse for garasje- kun enkel befaring og beskrivelse.
Bordkledning med værslitte overflater og preg av fukt og stedvis råteskade
Vindu med enkle glassgelt- et knust vindusfelt
Fuktmerke og lokal råte på sutaksbord
Påkostninger med oppgradering må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering		
2010	Tilbygg	Tilbygget vedbod

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
292 m²/292 m²

Enebolig: Stue, 2 Kjøkken, 2 Vaskerom, 2 Gang, Toalettrom, 5 Soverom, 2 Bad, Kjellerstue, Entré, Garderobe, 2 Bod, Arbeidsrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raudsteinsvegen 205 ,5460 HUSNES				2 790 000				**18 725**
	149 m²	1965	4 sov						
2	Teigarustene 23 ,5460 HUSNES			04-05-2020	2 690 000	**2 460 000**		2 460 000	**10 513**
	234 m²	1983	6 sov						
3	Onarheimsvegen 16 ,5460 HUSNES			05-03-2025	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**10 156**
	132 m²	1956	2 sov						
4	Onarheimslio 221 ,5460 HUSNES			10-03-2025	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**9 756**
	84 m²	1964	3 sov						
5	Onarheimsvegen 16 ,5460 HUSNES			07-11-2018	2 100 000	**1 850 000**		1 850 000	**9 635**
	132 m²	1956	2 sov						

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	125 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 480 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 300 000**

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	148			148	25
Kjeller	144			144	
SUM	**292**				**25**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Kjøkken, kjellerstue, entré, soverom, bad, vaskerom, gang, garderobe, bod, arbeidsrom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Omsøkte tegninger datert 14.08.1972
1 etasje-Det er avdelt et soverom i spisetue-lettvegg
kjeller- opprinnelig soverom er integrert i kjøkken.
To inntegnede boder i kjeller ved arbeidsrom er kun oppført med et bodrom.
Badstue i bruk som garderobe
Vaskerom i kjeller er omsøkt som bod

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt bygningstegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	285	7
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Ulf Frøystein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	143	133		0	6990.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Onarheimslio 225

Hjemmelshaver
Frøystein Anne Lise Tysse, Frøystein Ulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fint til like nord for Hellandselva v/ vassverket på Husnes
Gangavstand til Husnes sentrum med handelsentere, skoler og barnehage, idrettsanlegg og kulturhus.
Kort gangavstand til nærbutikk.
Fine turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Privat felles tilkomstvei
Asfaltert første del og gruset inn mot bolighuset
Gode parkeringsmuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Septikk med støperinger

Regulering

Nei

Om tomten

Tomten er kupert med opparbeidet uteområdet med plen, busker og bed.
Deler av tomten er naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 13/03-2007Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2007/256768-1/200
Omsetningstype: Gave
Frøystein Anne Lise Tysse IDEELL: 1/2
Født: 09/10-1950
Frøystein Ulf IDEELL: 1/2
Født: 20/06-1951

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
Rettighetshaver:Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Det er ikke innhentet opplysninger om heftelser som eventuelt er registrert på matrikkelenheten for denne rapporten

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.3.2018
Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse

Støysone(gjelder for deler av eiendommen retning vest mot hovedvei)
Støy: Gul sone iht. T-1442

KpFareSone(gjelder liten flik av hjørne på eiendommen ned mot vassverket)
Type fare: Flomfare

Grunndata

Dagbokført: 05/09-1973Registrering av grunn
Doknr: 1973/5929-1/49
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:143 Bnr:1

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Matrikkelopplysninger

TypeBEST.GRUNNEIENDOM
BruksnavnEIKETUN
Etableringsdato05/09-1973
TinglystJa
Arealmerknad
MatrikkelførtJa
Har festegrunnNei
Skyld0,01
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger1
SeksjonertNei
Areal6990.2 m²
ArealkildeBEREGNET AREAL

Bygningsopplysninger

NæringsgruppeBOLIG
BygningsstatusTATTI BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer174403511
Bebygd areal
BRA bolig304,0
BRA annet
BRA totalt304,0
Har heisNei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)01/01-1972
Antall boliger1
Antall etasjer2

NæringsgruppeANNET SOM IKKE ER NÆRING
BygningsstatusTATTI BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer174403538
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet42,0
BRA totalt42,0
Har heisNei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)01/01-1972
Antall boliger
Antall etasjer1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordregrunnlag	21.10.2025		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	21.10.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2025		Innhentet		Nei
Infoland.no	04.11.2025		Innhentet		Nei
Norkart AS	04.11.2025		Innhentet	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GT8894

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

Onarheimslio 225, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 133
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Andre bilder



Bilde av garasje



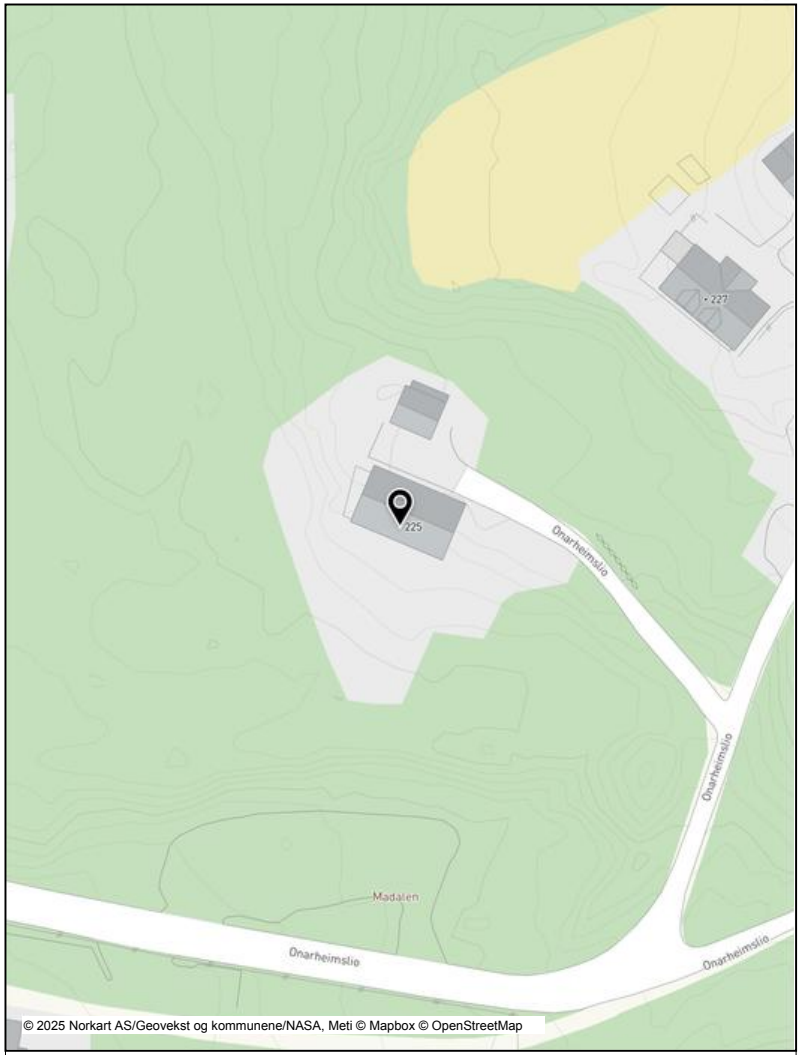
Takoverbygget uteplass/ lagringsplass



Tilbygget overbygg på bakside av garasje

Onarheimslio 225

Dato: 04.11.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N

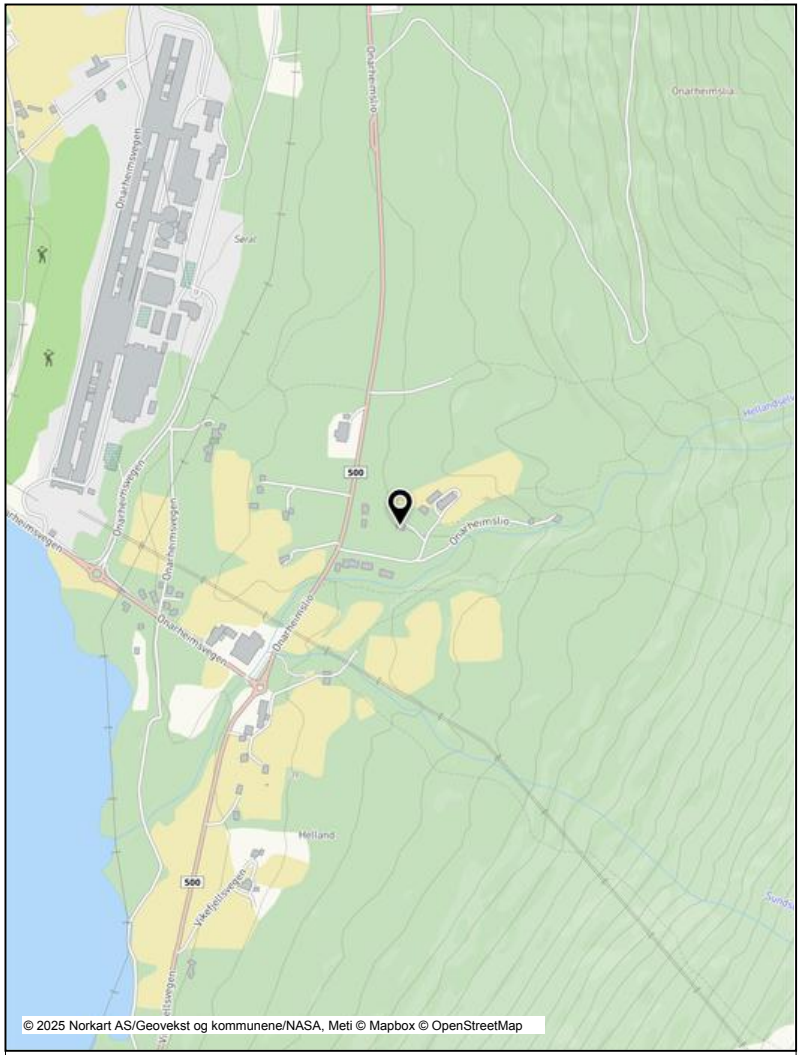


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Onarheimslio 225

Dato: 04.11.2025 Målestokk: 1:10000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frøystein, Anne Lise Tysse	9578-5993-4-4359963	2025-09-28 19:31:12
Frøystein, Ulf	9578-5993-4-3736845	2025-09-28 19:28:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
37-0119/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Onarheimslio 225, 5460 HUSNES

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Anne Lise Tysse Frøystein, Ulf Frøystein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

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: 9369784843
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert badepanel, ny membran, fliser på golv, sett inn ny dusjkabinett, sommaren 2012.

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

Arbeid som er utført: Fjerna gamle fliser og retta av golv med flytemasse. Etter herding av flytemasse påført flytande membranmasse etter beskrivelse frå produsent, etter utherding montert nye fliser på golv, sommaren 2012.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt fast løse heller.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nils Bjarne Eik Rørleggerfirma beskreiv korleis spreiegrøfter skulle utførast med omsyn til materialar og utforming. Utført etter beskriverlse, haust 2017.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tatt soverom inn i kjøkken til kjellerleilighet, tatt kjellerbod til oppholdsrom

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

Ja

Beskriv: Privat kloakk.

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?

Nei

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?

Nei

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

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: Lekasje i tilførsel til vask i kjøkkenbenk, fjernet tak samt isolasjon i kjellerbod og skiftet parkett på kjøkken.

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.

Nei

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Hus godkjent med kjellerleilighet som nytt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 37-0119/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frøystein, Ulf	**2025-09-28**	**Frøystein, Anne Lise Tysse**	**2025-09-28**

Identifikasjon

bankID Frøystein, Ulf

Identifikasjon

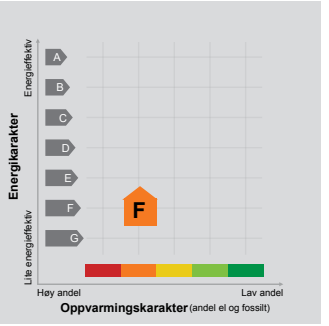
bankID Frøystein, Anne Lise Tysse

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Onarheimslio 225
Postnummer	5460
Sted	HUSNES
Kommunenamn	Kvinnherad
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174403511
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174042
Dato	29.09.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utandørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utelys

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggjeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 8: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 11: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøføler i bakken eller med temperatur- og fuktføler i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 15: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i open peis

I ein open peis (mura peis utan støypejernsinnsats og utan dører) er det berre 10-30 prosent av energiinnhaldet i veden som blir utnytta. Ved å montere ein lukka, reintbrennande eldstad (peisinnsats med tette dører) reduserer ein varmetapet, og energien i veden blir utnytta meir effektivt - opptil 75 prosent i verknadsgrad. I tillegg blir røykgassforureininga og utsleppa reduserte med inntil 90 prosent.

Tiltak 17: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og sløkke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 20: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarrettleiinga som følgjer med.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Onarheimslio 225

Skoler

Undarheim skule (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Husnes ungdomsskule (8-10 kl.) 248 elever, 20 klasser	6 min 3.2 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	7 min 3.4 km

Sport

Idrettsparken - Søral	5 min
Undarheim skule	6 min
Trim X Husnes	5 min

Offentlig transport

Onarheimselva Linje 760	5 min 0.4 km
Stord Lufthamn Sørstokken	2 t 32 min
Bergen Flesland	3 t 19 min

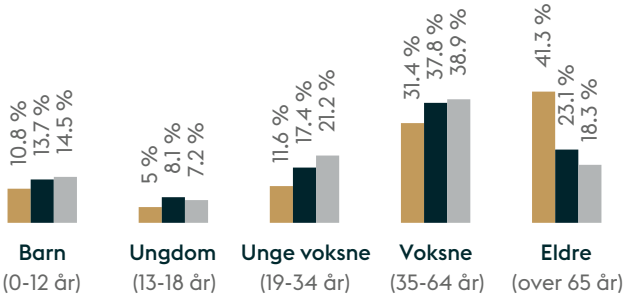
Barnehager

Undarheim barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 3 km
Myrane barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 3.1 km
Eventus Valen barnehage (0-5 å... 58 barn	7 min 6 km

Dagligvare

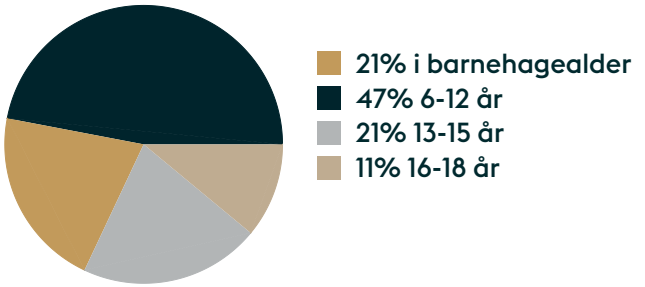
Bunnpris Husnes	9 min
Rema 1000 Husnes	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Helland	124	75
Kommune: Kvinnherad	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Husnes	9 min
Rema 1000 Husnes	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

Boligmasse



72% enebolig
28% annet



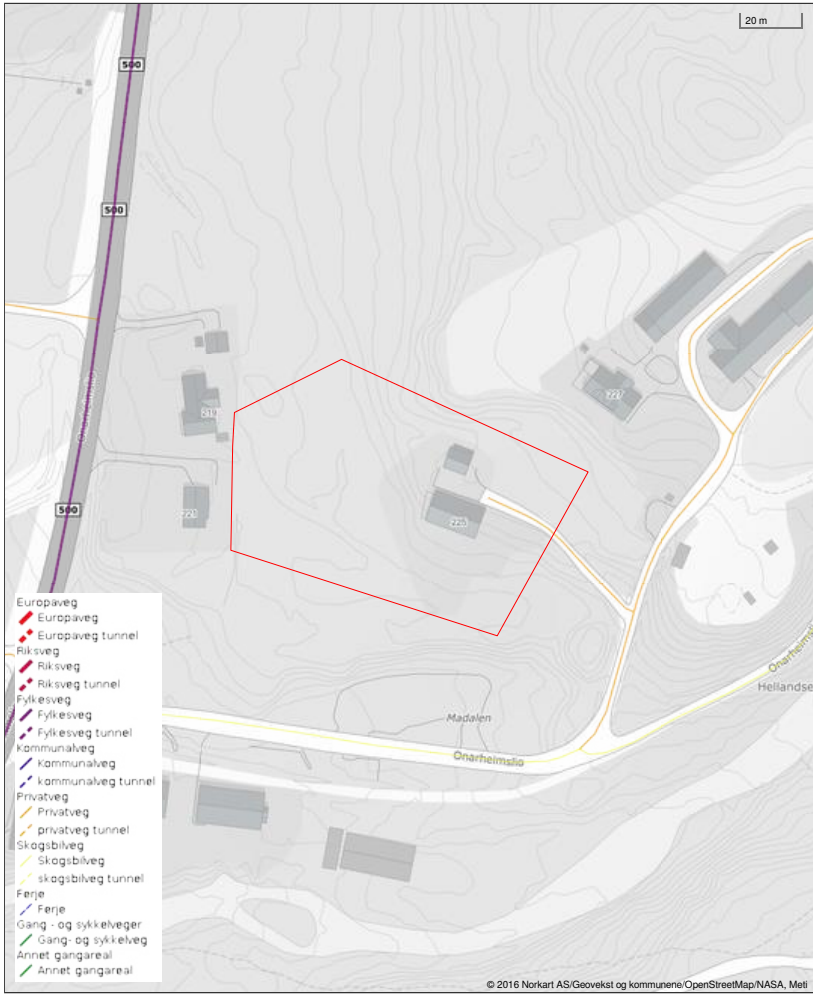
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Kommunen

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 143/133//



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.

Utskriftsdato: 16.09.2025

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Onarheimslio 225, 5460 HUSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEOVERSIKT_25042019.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEOVERSIKT_02122021.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_10 **KPFare** Flomfare
	Delareal 560 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_45 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal 29 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L512
	Delareal 6 962 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B109

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

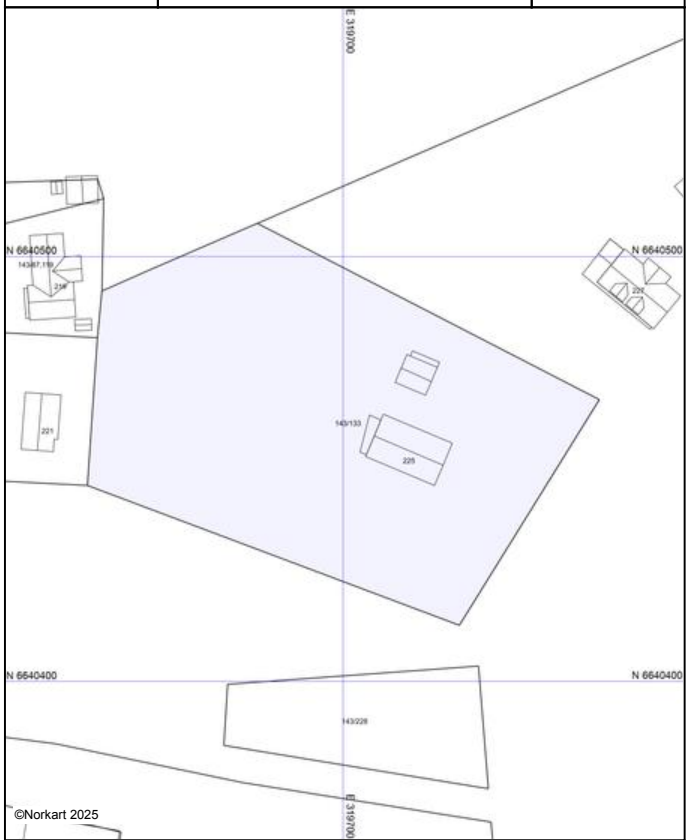
Kvinnherad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 143/133
Adresse: Onarheimslio 225
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 143/133
Adresse: Onarheimslio 225
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Føresegner og retningsliner

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002
Arkiv: 2012/2984

KVINNHERAD KOMMUNE

Innhold

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

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

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

1. Innleiing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Generelle føresegner og retningsliner

2.1. Generelt

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

2.2. Forhold til andre planar

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

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

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

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

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

2.2.3. Vedtekne/eigengodkjende reguleringsplanar som ikkje er nemnt over i punkt 2.2.1 og 2.2.2, skal gjelda saman med kommuneplanen og er merka med føresegnsone #A_ og løpenummer i plankartet.
Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnsone #A. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø.

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

2.3. Plankrav m.m.

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

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

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

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

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

2.4.1. Reguleringsplanar skal vise byggegrenser/-høgder for bygningar. Vegar, plassar og grøntområde skal påførast høgdekoter som illustrasjonsplan (jf. pbl. § 11-9 nr. 1). Bygningar kan visast som illustrasjon på illustrasjonsplanen.

2.4.2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, born og unge sine interesser, folkehelse, samfunnstryggleik, naturmangfald, støy, estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).

2.4.3. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, skal det vurderast om det skal setjast byggjegrense mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjonen skal vurderast samstundes.

2.4.4. I byggeområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bustadeiningar utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:

1. I regulerte område kan igangsetjing av tiltak ikkje skje før kommunen har godkjent at teknisk infrastruktur og fellesareal er tilstrekkeleg etablerte eller planlagt (jf. pbl. §§ 18-1 og -2). Kommunen kan setja rekkefølgjekrav, slik at bruksløyve først kan gjevast når infrastruktur, grønstruktur, eksterne anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og4 og § 29-5 til 6).
2. I reguleringsplan for byggeområde skal det setjast rekkefølgjekrav om godkjent sløkkevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med teknisk anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for born og unge lokaliserast før bustader, fritidsbustader og vegar vert plasserte. Felles leikeareal skal vere opparbeidde før bustader og fritidsbustader kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4 og 8).
4. Utbyggingsavtalar kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
5. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført», gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

Retningsliner

2.4.6. Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar bør kommunen si startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.

2.4.7. Ved reguleringsplanarbeid kan forholda som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, sikring i høve til ras, flaum, stormflo, stråling og støy, vurderast som rekkefølgjekrav.

2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen

2.5.1. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområdet med omsynssone H810_122 på Skarveland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard Sa1 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) med minimum einsidig fortau frå hovudveg fram til byggeområde (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.2. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområda med omsynssone H810_106 på Ersland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.3. Før det vert gjeve bruksløyve i fritidsbustadområda med omsynssone H810_74, H810_75 og H810_76 (Ersland og Storvika), skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.4. I samband med reguleringsplanarbeid for næringsområdet med omsynssone H810_11 i Veravågen på Hatlestrand, skal det utarbeidast konsekvensutgreiing.

2.5.5. For fritidsbustadområdet med omsynssone H320_3 i Indre Matre, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik med omsyn til flaum og erosjon før det kan gjevast løyve til tiltak.

2.6. Utbyggingsavtalar

2.6.1. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav (jf. punkt 2.4.5 ovanfor) om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.

2.6.2. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført» gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

2.7. Risiko- og sårbarhet

2.7.1. Reguleringsplanar skal dokumentere tilfredstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9).

2.7.2. Før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b, d, g, j, m skal det dokumenterast tilfredsstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9 nr. 8). For område der det ikkje er stilt krav om reguleringsplan, skal tiltaka vurderast med omsyn til risiko og sårbarheit før tiltak kan godkjennast. Om det er stor risiko og/eller sårbarheit, kan det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging med risikoreduserande tiltak.

2.7.3. I område med potensiell fare for ras må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomførte før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.7.4. I område med potensiell fare for flaum, må det utarbeidast fagkunning utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for flaum (varig opphald eller liknade). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.7.5. Dei områda der ROS-analysen i kommuneplanen viser forholda som kan medføra auka risiko og sårbarheit og som er viste i raud eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

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

2.8. Støy

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

2.9. Stormflo

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

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

* År 2100

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

2.10. Universell utforming

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

2.11. Tilpassing og tomtestorleik

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

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

Retningsliner

2.11.3. Minste tomteareal for einebustader bør ikkje vere mindre enn 650 m^2 og for fleirmannsbustader 500 m^2 per bustadeining.

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

2.13. Flytande konstruksjonar

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

2.14. Leike-uteareal

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

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

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

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

2.15. Avkøyrsler og tilkomst

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

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

2.16. Parkering

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

Tiltak	**Minimumskrav**	**Maksimumskrav**
Hus med inntil 4 bustadeiningar	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Hus med 5 el. fleire bustadeiningar	1,5 plassar pr. bustadeining	2 plassar pr. bustadeining
Hybel/hybelhus*	0,5 plassar pr. hybel	1 plass pr. hybel
Fritidsbustad	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Naust med eige gnr. bnr.	1 plass pr. nausteining	1 plass pr. nausteining
Småbåtanlegg	0,3 plassar pr. båtplass	0,3 plassar pr. båtplass
Forretning og tenesteyting	1 plass pr. 30 m² BRA	1 plass pr. 20 m² BRA
Næring elles	1 plass pr. 100 m² BRA	1 plass pr. 50 m² BRA
Fritids- og turistføremål **	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom
Barnehage	1 plass pr. 5 born	1 plass pr. 3 born
Barne- og ungdomsskule	1 plass pr. årsverk	

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

* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.
**Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.

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

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

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

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

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

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

Retningsline

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

2.18. Estetikk

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

2.19. Natur

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

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

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

Retningsline

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

2.20. Friluftsliv

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

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

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

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

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

Retningsline

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

2.22. Mineralressursar

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

2.23. Ureina grunn

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

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

3.1. Bustader

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

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

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

3.2. Fritidsbustader

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

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

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

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

3.3. Sentrumsføremål

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

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

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

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

Retningsliner

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

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

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

3.5. Fritids- og turistføremål

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

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

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

3.6. Råstoffutvinning

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

3.7. Næringsføremål

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

3.7.2. Det kan etablerast ny eller utvida detaljhandel med inntil 3000 m^2 samla bruksareal i regionsenteret, kommunesenteret og lokalsentra, jf. planforklaringa pkt. 6.2. Samla bruksareal for detaljhandel skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen.

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

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

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

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

3.8. Idrettsanlegg

3.8.1. I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

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

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

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

3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust

3.9.1. I område for andre typar bygningar og anlegg – naust kan det etablerast naust (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

3.9.2. Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m^2 BRA, med ein etasje og ei mønehøgd på maks 5,0 meter frå naustgolv (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.9.3. Naust innan eksisterande naustmiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunnar. I naustmiljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20 % (av 40 m^2 BRA og 5 m høgd) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.9.4. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje, samt gjerde er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.5. Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.6. Det kan leggjast til rette for toalettrom i naust på 2×2 m^2, føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.9.7. Ved bygging av fleire naust i rekkje, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.8. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei bredde på minimum 2 m (minst mellom kvart 4. naust) (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).

3.9.9. I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til naust i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).

3.9.10. I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak.

3.9.11. Alle tiltak i nye naustområde utan plankrav skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

3.10. Grav- og urnelund

3.10.1. Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som får inn under lov om kyrkjegardar (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2

4.1. Veg

4.1.1. Føremålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelvegar og fortau (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.2. Farlei

4.2.1. Hovudfarleier og bifarleier er viste i plankartet med linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Lina er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

4.3. Energi

4.3.1. I område for teknisk infrastruktur er det tillate med anlegg for energiproduksjon (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4.4. Hamn

4.4.1. I område for hamn/kai er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.4.2. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 5).

4.5. Parkering

4.5.1. Føremålet gjeld parkeringsanlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3

5.1. Friområde

5.1.1. Føremålet gjeld område for grønstruktur – friområde (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

5.1.2. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett (jf. pbl. § 11-7 nr.3).

6. Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5

6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)

6.1.1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det tillate med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (jf. pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a).

6.1.2. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknyting til tunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1) (område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):

- Fasadeendring (jf. pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c)

- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

6.1.3. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

6.1.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknyting til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).
Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF-føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonevurdering godkjent ved byggesakshandsaming.

6.1.5. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate.

6.1.6. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Difor skal breidda på kantvegetasjonen vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jamfør vassressurslova § 11.

6.1.7. På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden skal natur- og friluftsinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

Retningsline

6.1.8. Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur må vurderast i høve til rettleiaren «Garden som ressurs» som definerer bygge- og anleggstiltak og bruksendringar i samband med landbruksdrift. Ordinære akvakulturanlegg er vist som eigne akvakulturføremål i kommuneplanen og ikkje konsekvensutgreidd for LNF- og LNFS-føremål.

7. Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2

7.1. Felles føresegner for LNFS

7.1.1. I område for LNFS kan det etter reglane nedanfor og tabellen i pkt. 7.1.8 gjevast løyve til spreidde bustader, fritidsbustader, naust og næringsbygningar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal i tillegg til nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.2. Spreidd utbygging er enkeltståande bygg, eigedomar bygd ut/frådelt over lengre tid og der utbygginga vert gjennomført med god avstand mellom einingane og med landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde i mellom (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.3. Tabellen under i pkt. 7.1.8 viser maksimalt tal einingar som kan førast opp/delast frå i dei ulike LNFS-områda (jf. pbl. § 11-11 nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. strandsone, landbruk, miljø, landskap, natur, kulturminne, kulturlandskap, tryggleik osb.

7.1.4. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg vegtilkomst. Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrsle skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrsler (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

7.1.5. Byggegrensa mot sjø for LNFS-tiltak er sett til 100 meter, med unnatak for naust.

7.1.6. Alle tiltak i LNFS-område skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren for vurdering i høve til potensial for funn av automatisk freda kulturminne.

7.1.7. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknyting til hovudbygningen (nærare enn 25 meter) (jf. pbl. § 11-11 nr. 1):

- Fasadeendring (jf. pbl. 1. ledd, bokstav c)
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5, 20-6.
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

7.1.8. Maksimum tal einingar i dei einskilde LNFS- områda (jf. pkt. 7.1.3 og pbl. § 11-11 nr. 2):
N = Næringseining (verksemd som tilleggsnæring på gardsbruk)
B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining
F = Fritidsbustadeining
Na = Nausteining (jf. pkt. 3.9.1)

Føresegna omfattar ikkje tiltak som etter pbl. § 12-1 krev forsvarleg planavklaring eller som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Nye einingar: tillate med nye frådelingar til føremålet (gjeld ikkje næring).
På frådelte tomter: nye einingar på allereie frådelte, ubygde eigedomar

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Stussvik	LNFS-01-01	2	-	2	4	-	2	2
Nordheim, Gjersheim	LNFS-01-02	1	-	-	3	-	1	1
Håvik	LNFS-01-03	1	-	-	-	-	1	1
Ølve	LNFS-01-04	-	-	-	-	1	2	2

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Husa	LNFS-01-05	-	-	-	2	-	-	1
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	-	-	-	5	-	-	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	-	-	-	-	-	-	2
Ulvenes	LNFS-01-08	-	-	-	-	-	-	-
Hatlestrand	LNFS-01-09	-	-	-	5	2	-	3
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	-	-	-	2	-	-	-
Nedre Boland	LNFS-01-11	2	-	-	-	-	-	1
Boland	LNFS-01-12	-	-	-	1	-	-	-
Hamnarås vest	LNFS-01-13	-	-	-	-	-	-	-
Sandvika	LNFS-02-01							3
Kjerland	LNFS-02-02	2	-	-	-	2	-	
Kjæravik	LNFS-02-11							
Vågsvikane	LNFS-02-03							2
Midtstølen	LNFS-02-04							
Våge øvre	LNFS-02-05	5	5	3	5	-	-	
Haukås	LNFS-02-06							
Skjelnes	LNFS-02-07							
Trå, Haukås m.fl.	LNFS-02-12							
Gjuvsland	LNFS-02-08	1	3	1	-	2	-	1
Fjellgardane - Åkre	LNFS-02-09	0	0	1	-	3	-	2
Haukanes	LNFS-02-10	-	2	-	-	2	-	1
Gjetingsdalen I	LNFS-03-01	1	2	-	3	-	-	1
Gjetingsdalen II	LNFS-03-02							
Nordrepollen I	LNFS-03-03							1
Nordrepollen II	LNFS-03-04	2	2	2	2	-	-	
Nordrepollen III	LNFS-03-05							
Nordrepollen IV	LNFS-03-06							
Austrepollen I	LNFS-03-07	2	2	1	-	-	-	1
Austrepollen II	LNFS-03-08							
Sunndal	LNFS-03-09	4	-	-	-	-	-	2
Fureberg	LNFS-03-10	-	-	-	2	-	-	1
Ænes	LNFS-03-11	-	-	-	2	-	1	2
Svoldal	LNFS-04-01	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand I	LNFS-04-02							-
Løfallstrand II	LNFS-04-03							
Løfallstrand II	LNFS-04-04	-	-	-	-	-	-	
Løfallstrand IV	LNFS-04-05							
Løfallstrand V	LNFS-04-07							
Løfallstrand VI	LNFS-04-08							
Rosendal I	LNFS-04-09							3
Rosendal II	LNFS-04-10	-	-	-	4	-	-	
Rosendal III	LNFS-04-11							
Skeie/Seim/Seglem	LNFS-04-13	-	-	-	-	-	-	3
Seimsfoss	LNFS-04-14							3
Guddal	LNFS-04-15	-	-	-	-	-	-	
Naterstad	LNFS-04-16							
Kalven	LNFS-04-17	-	-	-	-	2	-	-
Snilstveitøy	LNFS-04-18	-	-	-	-	2	-	-

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Omvikdalen I	LNFS-05-01	-	-	-	3	-	-	3
Omvikdalen II	LNFS-05-02							
Omvikdalen III	LNFS-05-03							
Omvikdalen IV	LNFS-05-04							
Ljosnes	LNFS-06-06	2	-	-	-	-	-	-
Flatholmen	LNFS-06-01	-	-	-	-	-	-	-
Uskedalen I	LNFS-06-02	-	-	-	3	-	-	3
Uskedalen II	LNFS-06-04							
Steinsletta	LNFS-06-07	4	-	-	-	-	-	-
Skorpo I	LNFS-06-08	-	-	-	-	1	-	-
Skorpo II	LNFS-06-09	-	-	-	-	-	-	-
Skorpo III	LNFS-06-10	-	2	-	-	-	-	-
Herøysund	LNFS-07-01	-	-	-	5	-	-	3
Raudstein I	LNFS-08-01	-	-	2	2	-	-	-
Raudstein II	LNFS-08-05							
Prestnes	LNFS-08-03	-	-	3	-	-	-	-
Teigen	LNFS-08-04	-	-	-	-	-	-	-
Røyrvik	LNFS-09-01	3	-	-	5	-	-	-
Troåsen	LNFS-09-02	3	-	-	-	-	-	-
Vågsvegen	LNFS-09-03	-	-	-	3	-	-	2
Bjelland	LNFS-09-04	-	-	-	3	-	-	-
Sunde	LNFS-09-05	-	-	-	-	-	-	-
Gangstø	LNFS-09-06	-	-	-	-	-	-	-
Handeland I	LNFS-10-01	-	-	-	4	-	-	-
Handeland II	LNFS-10-02							
Skarvelandsfjellet	LNFS-11-01	-	2	-	-	-	-	2
Ølfernes	LNFS-11-02	2	-	2	-	-	-	-
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	2	-	-	-	-	3
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04							
Sandvoll	LNFS-11-05	-	-	-	3	-	-	-
Indre Matre	LNFS-12-01	2	-	3	-	-	-	1
Ytre Matre I	LNFS-12-02	2	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre II	LNFS-12-03							
Heggland I	LNFS-12-04	1	-	-	1	-	-	1
Heggland II	LNFS-12-05							
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	-	-	-	-	-	-	-
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	-	-	-	-	-	-	1
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	-	-	-	-	-	-	-
Sunde i Matre	LNFS-12-09	-	-	-	-	-	-	-
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	-	-	-	-	-	-	1
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	3	-	-	-	-	-	1
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	-	-	-	-	-	-	1
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	3	-	-	-	-	-	1
Støa	LNFS-13-05	-	-	-	-	-	-	3
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	-	-	-	-	-	-	1
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08							
Åkra I	LNFS-13-09	3	2	-	-	-	-	4

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Åkra II	LNFS-13-10							
Åkra II	LNFS-13-11							
Åkra IV	LNFS-13-12							
Vikaelva (kraftverk)	LNFS-13-13	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-14	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-15							
Stemhaugane	LNFS-13-16	-	5	-	-	-	-	-
Eidsvika - Danielsvika	LNFS-14-01	-	-	3	5	-	-	3
Tofte	LNFS-14-02	-	-	-	3	-	-	2
Fjelland	LNFS-14-03	-	-	-	-	-	-	-
Høylandsbygd I	LNFS-14-04	3	-	-	2	-	-	2
Høylandsbygd II	LNFS-14-12							
Ådnavika I	LNFS-14-05	4	-	-	1	3	-	1
Ådnavika II	LNFS-14-13							
Ådnavika III	LNFS-14-14							
Fatland I	LNFS-14-15	-	-	-	4	-	-	-
Fatland II	LNFS-14-16							
Fatland III	LNFS-14-17							
Fatland IV	LNFS-14-18							
Sydnes	LNFS-14-06	-	-	-	-	-	-	2
Sydnesøy	LNFS-14-07	-	-	-	-	4	-	-
Sjøvangen I	LNFS-14-08	-	-	-	2	4	-	2
Sjøvangen II	LNFS-14-09							
Sjøvangen III	LNFS-14-11							
Fjelbergøy	LNFS-15-01	2	-	4	-	3	-	2
Borgundøy	LNFS-15-02	2	-	-	3	2	-	2
Sæbø - Øvrabø	LNFS-15-03	3	-	-	2	3	-	3
Hammersland - Gjerde	LNFS-15-04							
Dyrnes	LNFS-15-05							
Bjøllebøvågen	LNFS-15-06	-	-	-	-	2	-	-

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

Områdenamn	
LNFS-11-01	I dette område kan det byggjast mindre hytter knytta til ressursgrunnlaget på garden. Hytta skal tilpassast terrenget. Ei hytte skal ikkje overstige BYA 60 m^2. Maksimal mønehøgd hytta er 5,0 m. Det skal ikkje leggjast inn vatn eller straum i hytta. Hytta skal ikkje ha vegtilkomst.

7.1.10. Krav til utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under punkt 2.

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

8.1. Felles føresegner

8.1.1. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).

8.1.2. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.

8.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

8.2.1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.2.2. I føresegnsonene, merka med #_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).

8.2.3. Lista under viser maksimum tal nye naust i føresegnsonene:

Løpenr.	*Område*	*Stad*	*Maksimum tal nye naust*
#1	V-01-01	Norheim, Ølve	1
#2	V-01-02	Bergeøyra, Ølve	0
#34	V-02-01	Vågsvikane, Varaldsøy	3
#3	V-03-01	Bakke, Mauranger	3
#4	V-03-02	Ænes	1
#5	V-03-03	Ænes	1
#8	V-04-01	Ruglebarm, Løfallstrand	2
#9	V-04-02	Tånesvika, Rosendal	0
#10	V-06-01	Gulholmsvika, Uskedalen	2
#11	V-06-02	Eikelandet, Uskedalen	3
#12	V-07-01	Ljosmyr, Herøysund	4
#13	V-07-02	Berge, Herøysund	3
#14	V-07-03	Berge, Herøysund	3
#20	V-08-01	Langot	2
#25	V-08-02	Risnes, Opsangervatnet, Husnes	1
#21	V-08-03	Naustvik, Røssland	4
#22	V-08-04	Kuneset, Kaldedstad	4
#23	V-09-01	Bjellandshamn, Sunde	0
#24	V-09-02	Bjellandshamn, Sunde	0
#26	Nov. V	Holmedal	7
#27	Nov. V	Åkra	3
#28	V-14-03	Ådnavik	1

Løpenr.	*Område*	*Stad*	*Maksimum tal nye naust*
#30	V-14-01	Lande, Halsnøy	3
#31	V-14-02	Høylandsbygd, Halsnøy	2
#32	V-15-02	Karteig, Borgundøy	2
#33	V-15-01	Dalavika, Borgundøy	2

8.2.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

8.3.1. Ved søknad om oppføring av småbåthamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1. For områda avsett til småbåthamn er det alltid krav om reguleringsplan når anlegget skal ha meir enn 10 båtplassar (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

8.3.2. Etablering av molo og bølgjebrytar utløyser krav om reguleringsplan (jf. pbl. § 11-9 nr.2).

8.3.3. Småbåthamner skal ha tilkomst for køyrande og gåande. Det kan anleggjast fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/ dusjrom og felleslokale (jf. pbl. § 11-9, nr. 3 og 5).

8.3.4. Ved søknad om oppføring av småbåthamn, skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje skal ureina omgjevnadane.

Spesielle føresegner

8.3.5. For småbåthamn-føremålet med omsynssone H810_17 i Ferjevågen på Varaldsøy skal det leggjast til rette med gjesteplassar. Utbygging skal skje veglaust og utan andre byggeområde på land enn sjølve kaianlegget. Alle naturinngrep skal vera reversible (jf. pbl. §§ 11-10 nr. 2 og 11-11 nr. 3).

Retningsliner

8.3.6. Småbåthamn bør ha båtopptrekk og gjestebrygge som er ålment tilgjengeleg.

8.3.7. I område for småbåthamn som grensar til naustområde og område for fritidsbustader bør tiltaka opparbeidast som fellesanlegg.

8.4. Hamn

8.4.1. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak eller endringar i hamneføremålet (jf. pbl. § 11-10 nr 1).

Følgjande tiltak er tillate innanfor føremålet om reguleringsplikta etter pbl. § 12-1 ikkje gjer seg gjeldande: mindre utvidingar av eksisterande kaiar og moloar, mindre utfyllingar (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Nye og større utvidingar av større kaiar, moloar og utfyllingar krev godkjent reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Hamneområde der det er plass til inntil 10 småbåtar eller til andre hamneføremål som krev tilsvarande arealstorleik, vert definert som mindre tiltak.

Retningsline

8.4.2. Ved søknad om tiltak i hamneføremål som ikkje utløyser krav om reguleringsplan, skal det bli lagt særleg vekt på å hindre ureining, samt å syne konsekvensar for naturmangfaldet i sjø.

8.5. Akvakultur

8.5.1. I områder innanfor kvit lyktesektor er det ikkje tillate med installasjonar høgare i vassøyla enn 25 m. Omsynet til farleia har forrang i kvit lyktesektor, sjølv om arealet er sett av til akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.2. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.3. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter til sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3).

8.5.4. Kommunen kan etter eige skjønn krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærare retningsliner/føresegner (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

8.5.5. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

8.5.6. Alle tiltak innanfor akvakulturområde skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

Retningsliner

8.5.7. Akvakulturområde omfattar òg område forankrings- og fortøyingsanlegg over sjøoverflata. Forbodssone for ferdsel og fiske kan omfatte areal utanfor Akvakulturområdet. Akvakulturområda er prioriterte for fisk-, skjel- og skaldyroppdrett.

8.5.8. Oppdrettsanlegg bør ikkje lokaliserast slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar til tradisjonelt fiske vert hindra. Lokalisering av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til busetnad/fritidsbusetnad. Likeins må akvakulturområde ikkje plasserast i nærleiken av utslepp eller andre aktivitetar som kan verka negativt på mattryggleik eller skada akvakulturorganismar.

8.5.9. Akvakulturanlegg bør utformast og plasserast på ein slik måte at det vert høve til fri ferdsle for småbåtar i ei sone langs land: 30 m for skjelanlegg og 50 m for matfiskanlegg.

8.6. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdsle (VKA)

8.6.1. Område for kombinert føremål for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er fleirbruksområde der akvakultur, friluft og ferdsle er likestilte. Akvakulturbruk er konkret avgrensa i føresegn §§ 8.6.2 og 8.6.3.

8.6.2. I områda er det tillate med mindre utviding, justering og endring av anlegg i tilgrensande område for akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.6.3. Fortøyingar av anlegg knytt til akvakultur kan leggjast innanfor VKA føremålet (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.6.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med akvakultur, friluft og ferdsle er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.6.5. Område for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er meint å sikre ålmenne interesser nær akvakulturanlegg, samtidig som dei skal gje ein viss fleksibilitet for akvakulturområda. Tiltak og installasjonar som vil vere til hinder for ålmenne interesserer, er i strid med planen.

8.6.6. Tiltak og installasjonar for akvakultur i VKA-føremål skal ikkje vere i konflik med seglingsleia til rutegåande båttrafikk ved Melsneset, Dyrnesklubben, Utåker, Krabbaneset og Stonganeset.

8.7. Friluftsføremål i sjø

8.7.1. All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftsaktivitetar som segling, padling, fisking, bading og dykking. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsel eller fiske er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.8. Drikkevatn

8.8.1. Område for drikkevatn omfattar klausulerte drikkevatn (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentlig tenesteyting/bustad)

8.9.1. Dei generelle føresegna gjeld for dei ulike arealføremåla (kap. 2).

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

9.1.1. Sikringssonene for drikkevasskjelda omfattar drikkevatn med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a).

9.1.2. Bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2. Støysone – H210

9.2.1. Støysone H210 viser Raud sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.2. Støysone H220 viser Gul sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.3. I omsynssonene for støy skal det gjerast ei støyfagleg utgreiing ved detaljplanlegging og/eller søknad om tiltak for varig opphald, rekreasjon eller leik (jf. pbl. § 11-8 a).

9.3. Faresone – Høgspent – H370

9.3.1. I faresoner H370 langs høgspentliner skal det visast særleg aktsemd i høve til linebrot, is-nedfall o.l. samt mogleg helsefare som følgje av elektromagnetisk stråling (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4. Faresone – Ras – H310

9.4.1. I faresoner med mogleg rasfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.2. Det er ikkje tillate med nye bygg/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.3. I omsynssone H310_1 er det ikkje tillate med nokon tiltak.

9.4.4. I omsynssone H310_2 er det tillate å setja opp bygg/tiltak i tryggleiksklasse S1.

9.4.5. I omsynssone H310_4 må det gjerast nærare vurdering av rasfare i alle plan- og byggesaker.

Retningsline

9.4.6. Det er NVE sine ulike faresone- og aktsemdkart som ligg til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angjer høvesvis reell og potensiell rasfare. I område med aktsemdssone må reell rasfare avklarast før gjennomføring av tiltak innanfor sona.

9.5. Faresone – Flaum – H320

9.5.1. I faresone med mogleg flaumfare skal det gjennomførast ei fagkunnig vurdering før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

9.6.1. I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til storulukkeverksemda.

9.6.2. I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.6.3. I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningsliner

9.7.1. I sonene H530 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. Naturkvalitetar og verdiar knytte til friluftsliv og born og unge sin bruk av uteområda skal bevarast (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.7.2. Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

9.7.3. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek føremålet LNF er tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd).

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningsliner

9.8.1. I sonene H560 er natur ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.8.2. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.3. I LNF-område er tiltak som er i strid med arealføremålet og omsynet til naturmiljø ikkje tillate (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.4. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealføremålet kan tillatast innanfor sonene om viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11 c).

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningsliner

9.9.1. I sonene H570 er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.9.2. Nye tiltak eller tilbygg skal ta vare på det visuelle inntrykket (jf. pbl. § 11-8 c).

9.10. Føresegnsone -

9.10.1. Føresegnsonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

9.10.2. Føresegnsonene er markert i arealplankartet med # og nummer.

9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740

9.13.1. Sonene viser område som er bandlagt etter andre lover.

9.14. Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM)

9.14.1. I detaljeringssoner skal tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjelda uendra (jf. pbl. § 11-8 f). Dei aktuelle reguleringsplanane er lista opp i § 2.2.2.

9.15. Gjennomføringssone – H810

9.15.1. For områda med gjennomføringssonene H810 er det krav om samla reguleringsplan (jf. pbl. § 11-8 e).

9.15.2. Særskilte føresegner og rekkefølgjekrav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.5, 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, 3.9 og 8.3 (jf. pbl. §§ 11-8 e og 11-9 nr. 1 og 8).

9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova

9.16.1. Sonene H710_ bandlegg arealet i påvente av regulering etter plan- og bygningslova (jf. pbl. § 11-8, bokstav d).

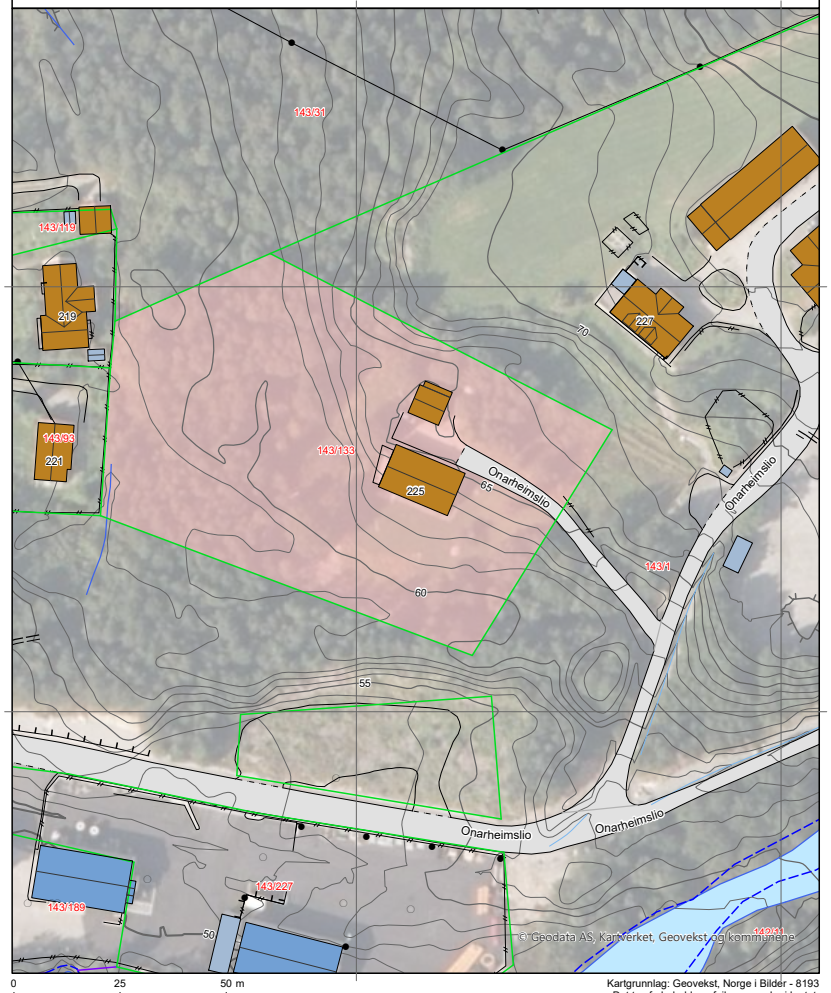
ambita

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/143/133/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



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.

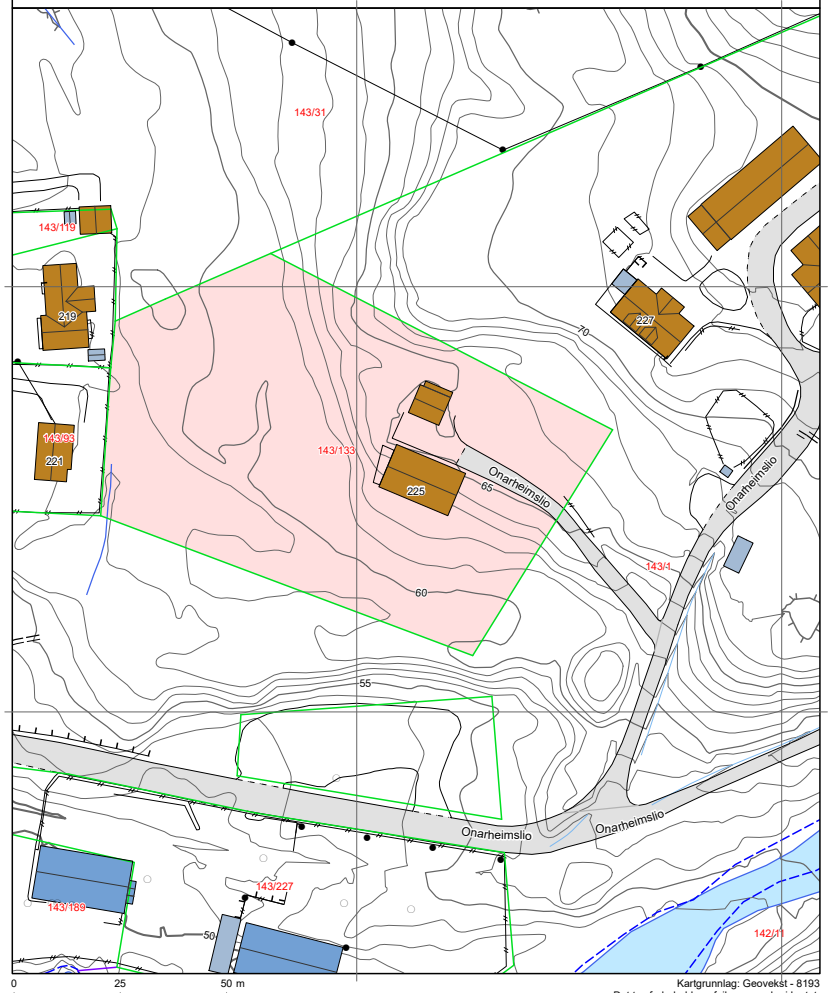
ambita

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/143/133/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025

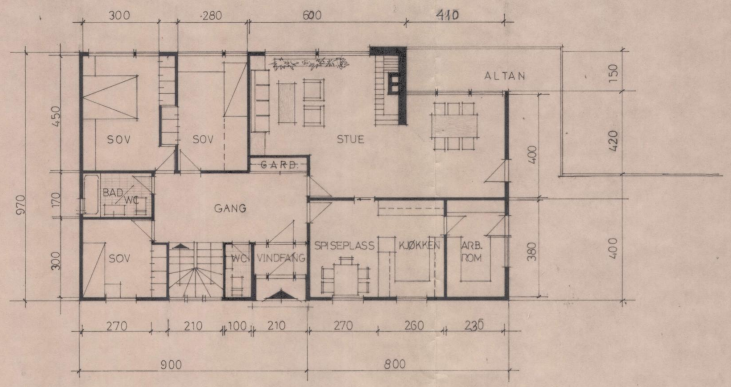


0 25 50 m

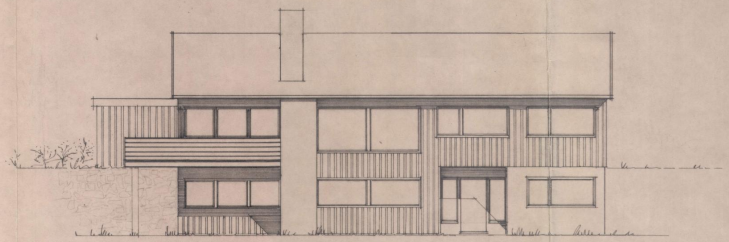
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

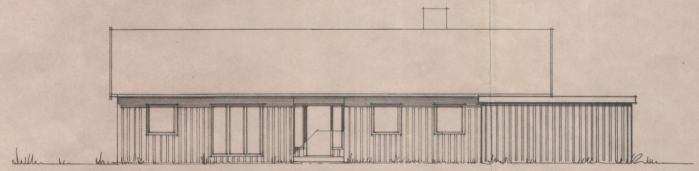




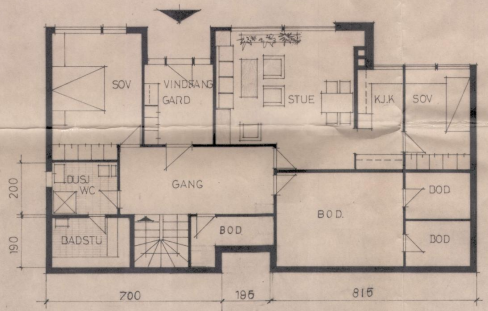
PLAN 1. ETG.



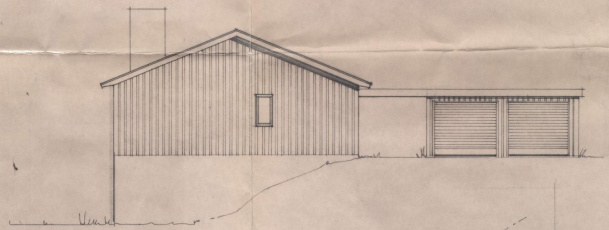
FASADE MOT SØR



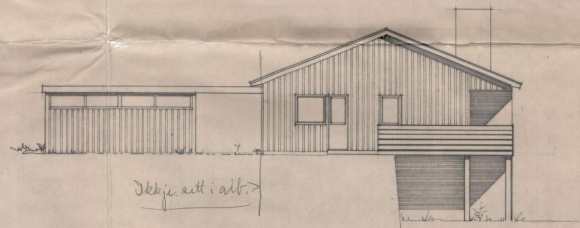
FASADE MOT NORD



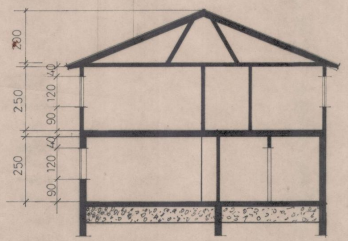
PLAN KJELLER



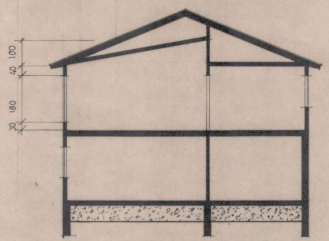
FASADE MOT ØST



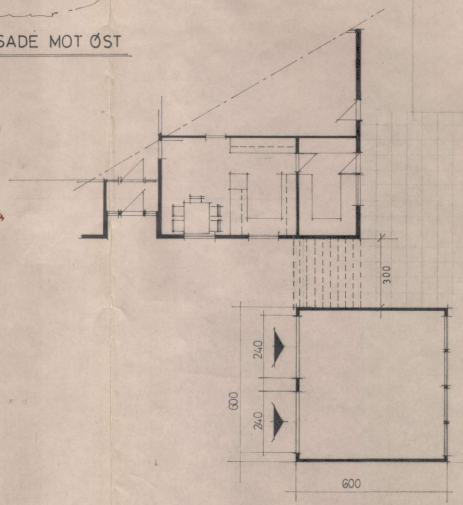
FASADE MOT VEST



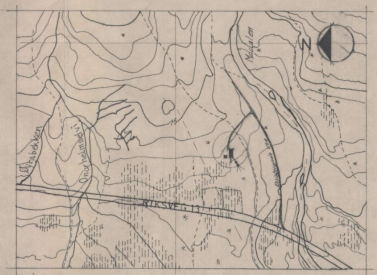
SNITT SOVEROMSFLØY



SNITT STUE - KJØKKEN



PLAN GARASJE



SITUASJONSPLAN MÅL 1:5000

Garasje u ikkje godk. 25.08.73. — T.O.

KVINNHERAD BYGNINGSRÅD
357/72

TEGN. AV	KONF.	DATO	MÅL	ERLING SKORVE, ARKITEKT MNAL
K. Sandvik		14.8.1972	1:100	HUSNES

ENEBOLIG FOR TORBJØRN FRØYSTEIN
HUSNES

PLANER, SNITT OG FASADER

TEGN. NR. 70-101

Kvinnherad kommune
Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Onarheimslio 225, 5460 HUSNES								

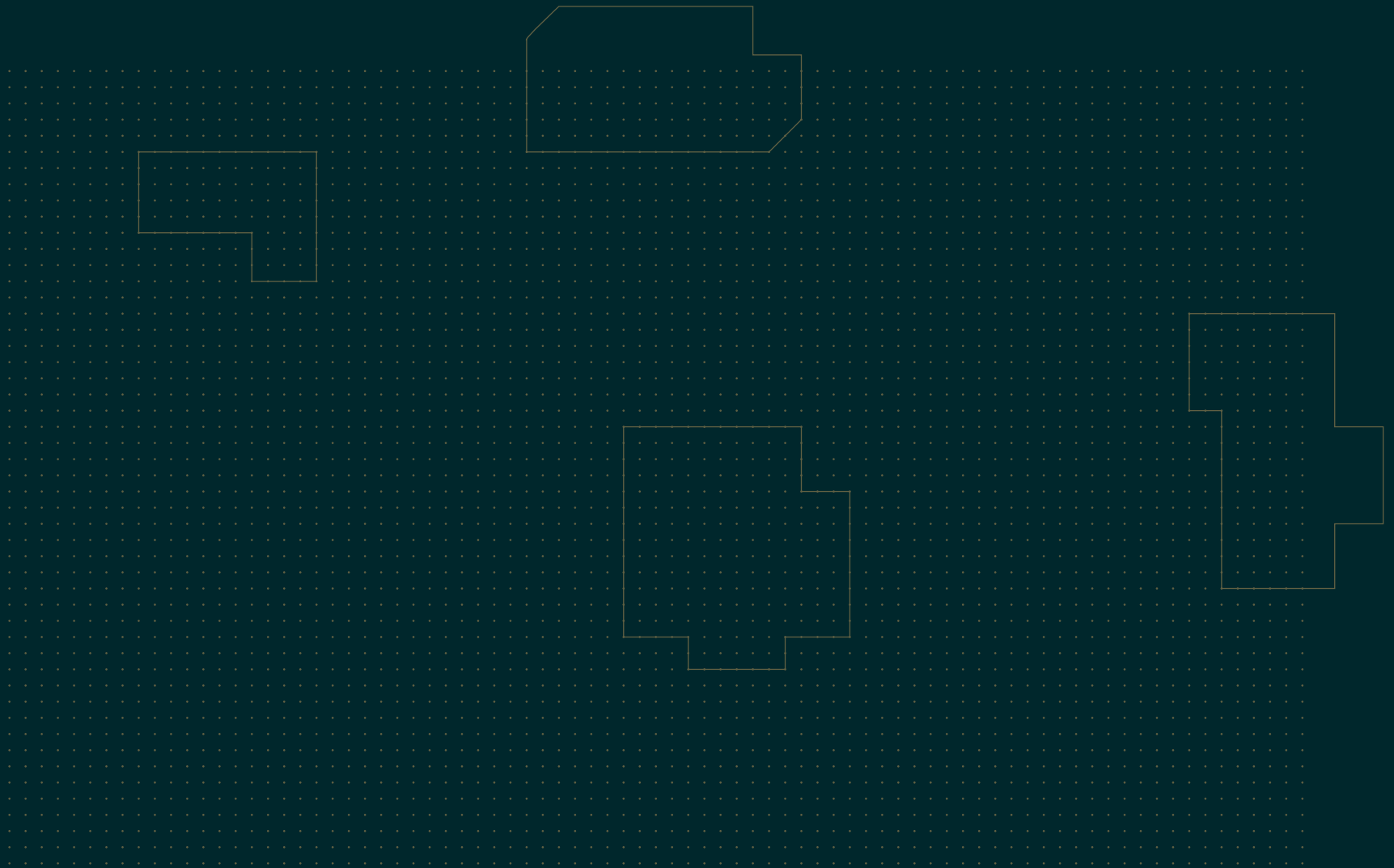
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger

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.

941 43 236

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

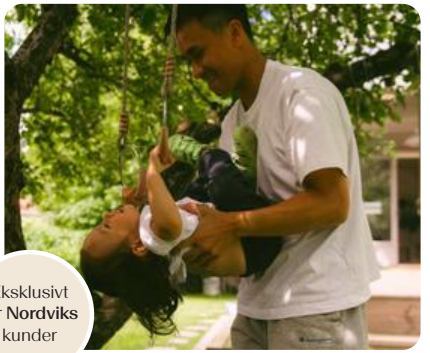
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 37-0119/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Onarheimslio 225 5460 HUSNES

Betegnelse: Gnr 143, bnr 133 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no