NORDVIK

# Høysetevegen 352

2 soverom | 55 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Høysetevegen 352

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 19 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 31 | Tilstandsrapport |
| 54 | Egenerklæringsskjema |
| 62 | Andre vedlegg |
| 66 | Vedlegg |
| 111 | Kontaktinfo |
| 114 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 117 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 118 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 03.02.2026

# Nøkkelinformasjon



Flott familiehytte med fri beliggenhet, peis, hems og gode solforhold! Naturskjønn utsikt.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **1 200 000,-** |
| Omkostninger | **31 380,-** |
| Totalpris | **1 231 380,-** |
| BRA-i | **55 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **1952** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

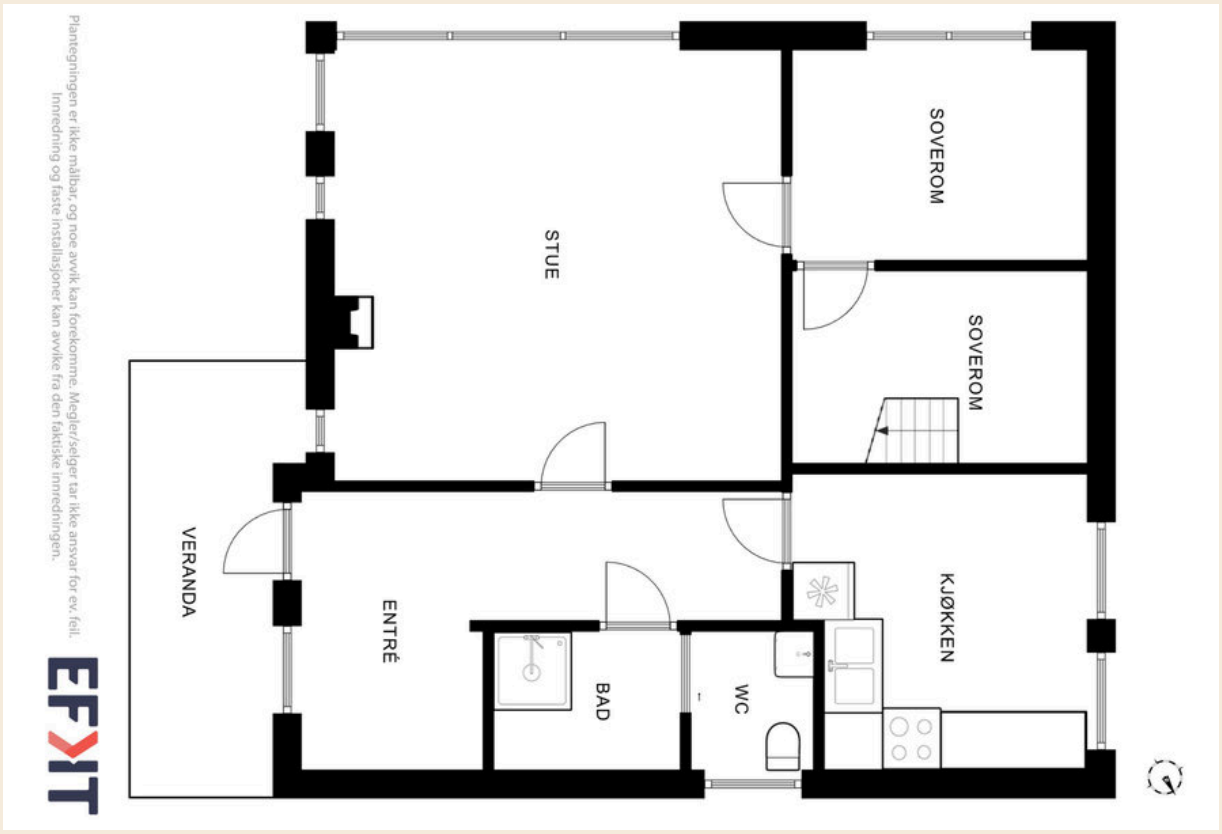
Nordvik Hardanger har gleden av å presentere Høysetevegen 352 - en sjarmerende hytte med fri beliggenhet i et frittliggende hyttefelt på Høyseter. Et tilbaketrukket, naturskjønt område med lite trafikk, bare en times biltur fra Bergen!

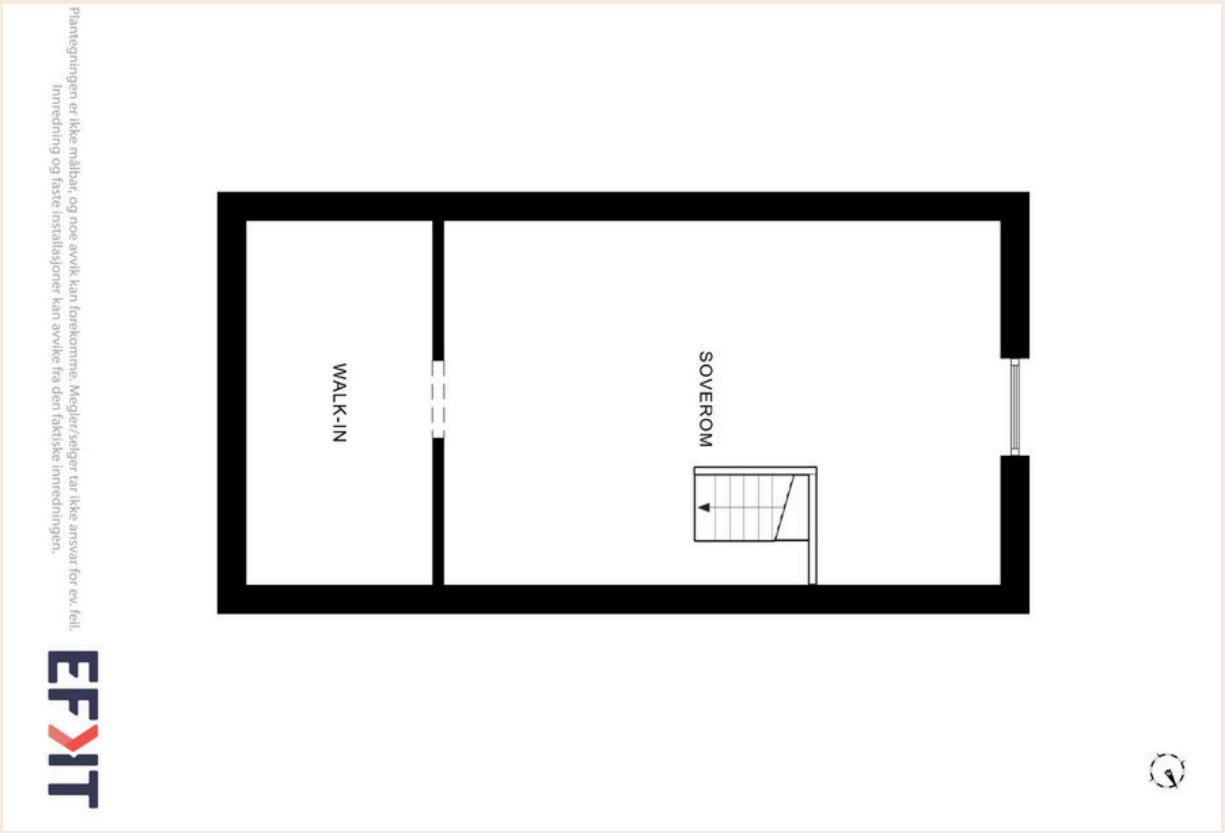
- Landlig beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold
- Familievennlig og praktisk planløsning m/hems og flere sengeplasser
- Peis som sørger for en behagelig innetemperatur
- Gjerde rundt eiendommen

- Nydelige turmuligheter i kort avstand fra hytta
- Nærhet til sjø/vann for fiske/bading
- 10 min kjøring til nærmeste alpinanlegg
- 10 min kjøring til Snarkjøp Tysse Landhandel AS
- 12 min kjøring til Kiwi Bjørkheim

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm
























Smørredassen

















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
37-0004/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Høysetevegen 352, 5650 TYSSE
Gnr 33, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Samnanger kommune

**Selger**
Bergit Valland Minde

**Kjøpesum og omkostninger**
1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
30 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
31 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
51 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 231 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 251 080,- (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**
1952

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 55 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, bad (todelt), kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 55 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 en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Ikke målbare arealer:

Det er krypkjeller og hems uten måleverdig areal.

Hems har mønt himling med takhøyde på ca 1,50 meter i møne og et gulvareal på 29 m².

**Parkering**
Tinglyst rett til parkeringsplass i tilknytning til gangvei, på nordsiden av felles gårdsvei. Selger opplyser om at det er plass til ca. 4 biler på parkeringsplassen.

**Modernisering og påkostninger**
- Tilbygget, ukjent årstall.
- Lokale utskiftinger på fasade.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Taktekking er skiftet i 1987.
- Vedovn er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
- Bad er etablert i 2008.
- Deler av innredning på kjøkken er skiftet.
- Oppgradering av brønn og ny vannledning, ukjent årstall.
- Skiftet varmtvannsbereder i 1992.

**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:
- Set opp dusjkabinett og håndvask, cirka 2006

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Våtromsbelegg og sluk, 2006.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I samarbeid med pensjonert snekker, lagt nytt tak, 1987. Skiftet kledning 1 side og utvidet gang 2006. Ny ovn 1995, Fikset brannmur inne og ny feieluke. Skiftet 3 vinduer stue, 2 vinduer kjøkken, og soverommene ,1 vindu loft og flyttet en vegg og utvidet kjøkken medio 90 tallet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Slutten på 80 tallet, nytt kjøkken og elektriske installasjoner. Utført godkjent elektriker, har ikke samsvarserklæring pga lenge siden. Ca 2006 utført elektrisk arbeid på gang og bad/ toalett, utført av godkjent elektriker, har ikke papir på samsvarserklæring.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Oppgradering av brønn og ny vannledning brønn hus ca 2005.

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.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Innredet loft ca 1998

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

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Er ikke noe av disse elementer.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke utført

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Monteret ny feieluke etter inspeksjon fra brannvesenet.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Utett ene stuevindu

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Varmeelement i snurredass har jordingsfeil og er koblet fra.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Sprekker i grunnmur

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

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Er ikke noe av disse elementer på hytta

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Uthus er i dårlig stand

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Takstrapporten fra 28. mai 2025 utført av Hardingtakst

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Tinglyst avtale om bruk av parkeringsplass

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Hardingtakst AS v/David Haltvik

**Byggemåte**
Utvendig

Taktekking

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres av fagperson under sikre forhold. Det presiseres at det kun var mulig å se og vurdere deler av taket.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30–60 år.

Vurdering av avvik (TG2):
Over halvparten av forventet levetid er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør også tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier vurderes utskiftet.

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

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere eventuell lekkasje. Fallforhold i takrenner er vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet «drenering». Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik (TG2):
Over halvparten av forventet levetid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med eventuell utskifting av taktekkingen.

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

Snøfanger

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, skal sikres i sin helhet med snøfangere i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, avhenger av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik (TG3):
Det er ikke montert snøfangere, selv om det var/er krav til dette (etter 1985). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av sikkerhet og krav gjeldende da taket/taktekking ble skiftet. Det vil være opp til ny eier om snøfangere ønskes ettermontert.

Konsekvens/tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat: kr 10 000 – 50 000.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger må det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunkt for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller og utførelse.

Vurdering av avvik (TG2):
Fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som øker risiko for fukt- og råteskader. Det er heller ikke observert musebånd.

Konsekvens/tiltak:
Ved utskifting av kledning anbefales etablering eller utbedring av luftespalte, samt montering av musebånd. Viser ellers til vurderinger og anbefalte tiltak.

Takkonstruksjon / Loft

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll eller inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt (TGIU). Punktet må sees i sammenheng med taktekking.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblede glass. Ytterdører i trevirke. Vindu med blykarm og ornament/farget glass i stue.

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

Vurdering av avvik (TG3):
Det er fukt- og råteskader i enkelte vinduer og dører, som medfører behov for utskifting. På grunn av alder og slitasje bør utskifting av boligens eldre vinduer og dører påregnes. Det er også indikasjoner på punkterte glassruter, og risiko for ytterligere punktering i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak:
Utskifting av skadde vinduer og dører må påregnes. Kostnadsestimat: kr 10 000 – 50 000.

Innvendig

Overflater

Innvendige overflater har en eldre og utidsmessig standard etter dagens krav.

Kommentar:
Det ble ikke flyttet på møbler, innbo eller tepper under befaringen. Enkelte overflater, som på våtrom, er vurdert under egne punkter.

Vurdering av avvik (TG2):
Overflatene har slitasje og varierende standard. Eventuell oppussing bør vurderes ut fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak:
Viser til vurderinger og anbefalte tiltak.

Etasjeskille / gulv mot grunn

Det er utført stikkprøve for eventuelle skjevheter i gulv i stue.

Kommentar:
Kontrollen er utført med laser på tilfeldig valgte punkter for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter.

Dette er kun en stikkprøve, og det kan ikke garanteres at det ikke finnes andre avvik.

Vurdering av avvik (TG2):
Det er målt lokale høydeforskjeller/skjevheter på mellom 1–2 cm, eller 1,5–3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i eldre boliger. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjelden er økonomisk eller hensiktsmessig som enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak:
Viser til vurderinger og anbefalte tiltak.

Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet «taktekking». Den øvrige delen av pipen og ildstedet er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke er et kontrollpunkt etter forskriften til avhendingsloven. Det anbefales at pipe og ildsted undersøkes av fagperson.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller.

Kommentar:
Dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det var begrenset adkomst på befaringsdagen, og store deler av krypkjelleren kunne ikke inspiseres.

Vurdering av avvik (TG2):
Det er observert forhøyet fuktnivå. Det er begrenset ventilering, og det er ikke, eller mangelfull, fuktsikring på bakken. Dette øker risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak:
Ytterligere undersøkelser og tiltak for å redusere fukt anbefales. Tiltak bør sees i sammenheng med vurderinger under «drenering».

Våtrom

1. Etasje – Bad (todelt)

Belegg på gulv, panel på vegger og malte plater/panel i himling. Rommet er innredet med tørrklosett, dusjkabinett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik (TG3):
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tilfredsstillende fuktsikring, fallforhold og/eller slukløsning. Det er derfor ikke gjennomført en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak:
Oppgradering må påregnes. For å oppfylle dagens krav medfører dette betydelige kostnader. Det anbefales også utskifting av vann- og avløpsledninger i forbindelse med oppgradering.
Kostnadsestimat: kr 100 000 – 300 000.

Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Eldre standard.

Vurdering av avvik (TG2):
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje, skader og mangler funksjoner som forventes etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak:
Utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav.

Tekniske installasjoner

Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik (TG2):
Halvparten av forventet levetid er passert. Det er mangelfull isolering på enkelte vannledninger, og det er registrert redusert vanntrykk.

Konsekvens/tiltak:
Utskifting og forbedring bør påregnes ved behov eller oppgradering.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg/vinduer.

Vurdering av avvik (TG2):
Det er begrenset ventilering i enkelte rom, noe som kan påvirke inneklima.

Konsekvens/tiltak:
Forbedring av ventilasjon anbefales.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, produsert i 1992.

Vurdering av avvik (TG2):
Berederen har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring og tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak:
Utskifting og etablering av lekkasjesikring anbefales.

Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:
Avvik som gir TG2:
– Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
– Eldre installasjon med begrenset restlevetid.
– Mangelfull dokumentasjon.

Avvik som gir TG3:
– Det er observert hull/utettheter i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales el-kontroll utført av kvalifisert fagperson.
Kostnadsestimat: kr 10 000 – 50 000.

Tomteforhold

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er begrenset. Det er ikke utført grunnundersøkelser. Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenering

Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ukjent hvilken type drenering som er etablert.

Vurdering av avvik (TG2):
Forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og taknedløp er avsluttet over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak:
Tiltak for bedre bortledning av vann og reduksjon av fukt anbefales, sett i sammenheng med krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

Vurdering av avvik (TG2):
Det er observert slitasje, avskalling og riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak:
Vedlikehold og eventuelle tiltak må vurderes ved behov.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer medfølger.
Hytten selges slik den fremstår på visning hva gjelder innbo og løsøre, eks. teppe på vegg i stue og speil i gang.

**Adgang til utleie**
Dette er en selveier fritidsbolig som fritt kan leies ut til fritidsformål.

# 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:
- Ildsted i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger hadde et årlig strømforbruk på ca. kr 5 600,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 759,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 759,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for feiing.

**Velavgift**
Kr 7 902,- pr. år
Eiendommen er tilknyttet Helgeland og Sjurane hyttelag, orgnr. 990337713.

Selger opplyser om at det ble betalt kr 7 902,- til hyttelaget i 2025. Dette inkluderer brøyting av vei og parkeringsplass, løypemaskin samt kr 500,- for dugnad. Det gjøres oppmerksom på at årlig kostnad kan variere noe.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 2 997,- pr år.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 302,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 302,- for inneværende år.

**Formuesverdi**
Megler har ikke lykkes i å innhente formuesverdi for eiendommen.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 19782530

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 489 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Iht. opplysninger fra kommunen er tomtestørrelsen 489,7m². I kart er eiendommen tegnet inn med oransje grenselinjer, noe som indikerer lite nøyaktig grensekvalitet.

**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. Området ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Høysetevegen 352!

Eiendommen ligger idyllisk til i et stille og naturskjønt område i Tyss, Samnanger kommune. Området byr på ekte vestlandsnatur med fjell, skog og åpne landskap, og gir gode rammer for ro, avkobling og rekreasjon året rundt. Her kan man nyte stillheten og følelsen av å være tett på naturen, langt unna hverdagens mas.

Vintersport:
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 7

Dagligvare:
- 10 min kjøring til Snarkjøp Tysse Landhandel As
- 12 min kjøring til Kiwi Bjørkheim

Offentlig transport:
- 23 min kjøring til Trengereid stasjon
- 3 min kjøring til busstoppet "Mørkhølen"

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Koselige hytteturer med familien. Turer på fjellet sommer og vinter.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Skiturer til middagsskaret, preparerte løyper.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Trygt nabolag, alle alderer, hyggelige naboer.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- 18 min til Eikedalen skisenter. 18 min til Bjørkheim med både matbutikker, safa, kafe, bensinstasjon og vinmonopol, 15 min til skole/barnehage.

# 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke kjøreadkomst til eiendommen.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Sjurane - Høysæter gnr 33 bnr 5, 11, datert 07.09.1989, planid: 12421989001. Reguleringsplanen er imidlertid overstyrt, men eiendommen er iht. Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027, datert 13.12.2017, avsatt til LNFR-areal - eksisterende.

Det at eiendommen er avsatt til LNFR gjør at det er strengere krav til bygging og ombygging på eiendommen.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Tinglyst 03.08.1987 - Dokumentnr: 10324 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:33 Bnr:53
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har rett til gangvei fra felles gardsvei frem til hytten på gnr 33 bnr 53.
Rett til å opparbeide parkeringsplass i tilknytning til gangveien, på nordsiden av felles gårdsvei.
Parkeringsplassen skal være ca. 6 x 15 meter.

Tinglyst 14.04.1954 - Dokumentnr: 2909 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4623 Gnr:33 Bnr:5
Dokumentet inneholder skyldskifte med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.
Kjøperen har rett til å grave vannbrønn og vannledning frem til luten på hovedbrukets eiendom.
Kjøper skal også ha rett til gangvei fra markavegen over hovedbrukets eiendom, og frem til luten.
Gjerdeplikten påhviler kjøperen.

**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**
Eiendommen er berørt av følgende datasett:
- FKB-AR5: skog og overflatedyrket jord
- Naturtyper i Norge - landskap: innland - dallandskap, relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder.
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter:
- Verneplan for vassdrag
- Løsmasser N50/N250: bart fjell med tynt torvdekke
- Radon: aktsomhetsområde - moderat til lav
- Vannkraft, utbygd og ikke utbygd: Tyssefossen

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Hytteforsikring 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.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 113 700,- 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 3. februar 2026

**Ansvarlig megler**
Sebastian Gjerde, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 94143236

**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).

# Høysetevegen 352

## Høyde over havet

368 moh



## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Bergen | 55 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Hagabotnane idrettsanlegg | 8 min |
| Samnanger ungdomsskule | 10 min |
| Samnanger barneskule | 10 min |
| Nordbygda skule - ballbinge | 13 min |
| Lysanlegg fotballbane | 20 min |
| Trengereid skole ballbinge | 21 min |
| Nore fusa skule | 21 min |
| Trengereid Forsamlingshus | 22 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Hagabotnane idrettsanlegg | 8 min |
| Samnanger ungdomsskule | 10 min |
| Hardanger Treningssenter | 23 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Snarkjøp Tysse Landhandleri As | 10 min |
| Kiwi Bjørkheim | 12 min |

## Vintersport

### Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 7

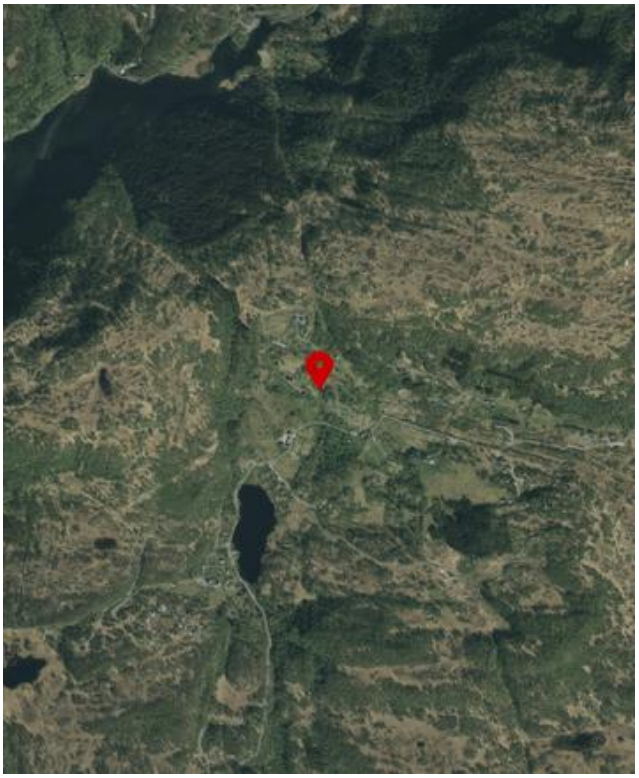


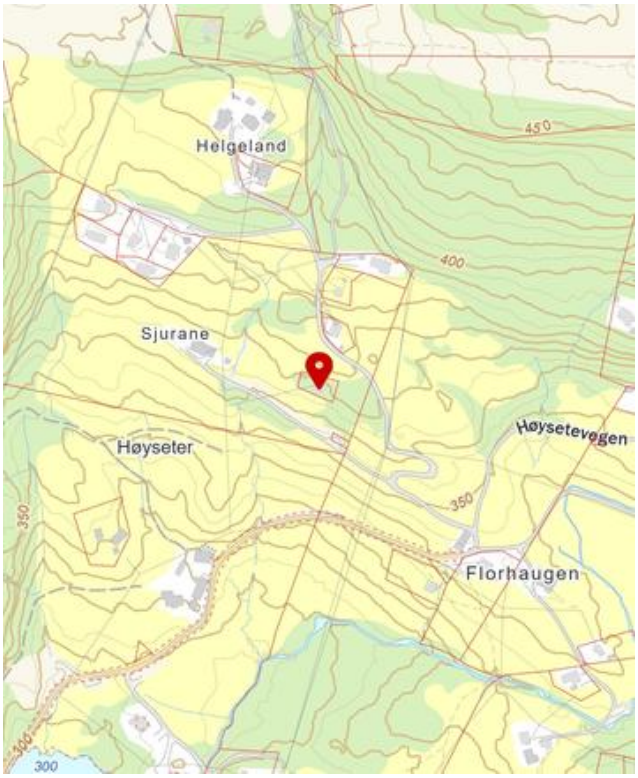
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Trengereid stasjon<br>Linje R40 | 23 min<br>23.9 km |
| Mørkhølen<br>Linje 925, 930 | 3 min<br>3.8 km |
| Frøland kryss Kvitingen<br>Linje 925, 930 | 5 min<br>6.5 km |
| Bergen Flesland | 59 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bjørkheim senter | 12 min |
| Montér Kvam | 22 min |
| Boots apotek Norheimsund | 24 min |
| Norheimsund Vinmonopol | 24 min |






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

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Høysetevegen 352, 5650 TYSSE
SAMNANGER kommune
gnr. 33, bnr. 53

## Markedsverdi

**1 200 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²**



**Befaringsdato:** 19.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14106-1584 **Referansenummer:** DS7794

**Autorisert foretak:** Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Hardingtakst AS

• Ditt lokale takstfirma

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

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

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



**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, branneller 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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

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




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en høy og fri beliggenhet i et frittliggende hyttefelt på Høyseter. Høyseter er et rolig og naturskjønt område som er tilbaketrukket med lite trafikk, bare en times biltur fra Bergen. Området har flotte turmuligheter til fjell som Totlandsfjellet, Geitafjellet og Børdalsfjellet, det er også kort kjøretur til Kvamskogen med mange preparerte løypenett og alpinbakkene i Eikedalen og Furedalen.

TOMT:
Det er etablert parkeringsplass for 3-4 biler og videre gangvei opp til fritidsboligen. Tomten er opprinnelig opparbeidet men fremstår nå som overgrodd og lite stelt i nyere tid. Tomten er inngjerdet.

BEBYGGELSEN:
Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig.
Ellers er det oppført et uthus.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over et plan, med hems over deler av 1. Etasje. Boligen er oppført med ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med stål/aluminiumsplater, med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

OPPVARMING:
Pipe med ildsted i stue.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med skru- og automatsikring.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Tilbygget, ukjent årstall.
- Lokale utskiftinger på fasade.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Taktekking er skiftet i 1987.
- Vedovn er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
- Bad er etablert i 2008.
- Deler av innredning på kjøkken er skiftet.
- Oppgradering av brønn og ny vannledning, ukjent årstall.
- Skiftet varmtvannsbereder i 1992.

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

FASILITETER/KVALITETER
- Landlig beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold
- Uten innsyn / skjermet beliggenhet
- Rolig og lite trafikkert område
- Gode rekreasjonsmuligheter i nærområde
- Nærhet til sjø/vann for fiske/bading
- Gjerde rundt eiendommen
- Eldre fritidsbolig med oppgraderingsbehov

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 63 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 55 m² |
| Totalpris | 1 200 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Fritidsbolig**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

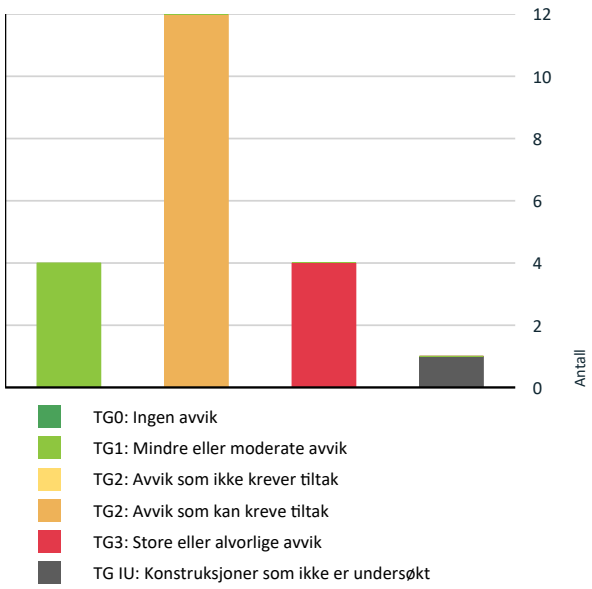
Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger. Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Det opplyses at det er et tilbygg som er tilbygget etter opprinnelig byggeår, og vi anbefaler derfor en nærmere undersøkelse av de byggemeldte tegningene, siden slike tiltak normalt er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

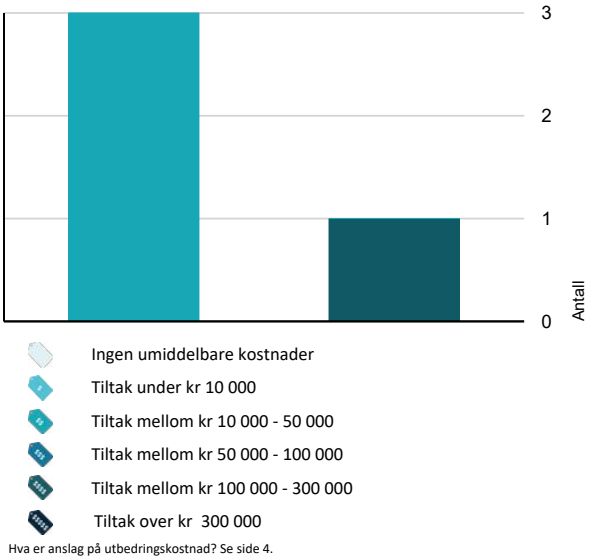
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

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

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

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

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenset adkomst og muligheten til å kontrollere enkelte deler av boligen. Det var særlig mye løsøre og innbo, noe som ytterligere reduserte tilgjengeligheten. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Det var bare adkomst til deler av krypkjelleren.

## Oppsummering av avvik

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

**Fritidsbolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Snøfanger** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og ytterdører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| | **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1. Etasje > Bad (todelt) > Generell** | Gå til side |
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT | |
| | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | 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 |
| | **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| | **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| | **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1952

**Kommentar**
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres av en fagperson under sikre forhold.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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



Bilde viser deler av taktekkingen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 3 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke montert snøfangere, selv om det var/er krav til det (etter 1985). Tilstandsgrad settes på bakgrunn av sikkerhet og krav til det når når taket/taktekking ble byttet. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere. Flere velger å ikke montere snøfangere, på grunn av snømåking og økt risiko for skader på taket. Må vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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


Bilde viser eksempel på slitasje på fasade.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

### TG 3 Vinduer og ytterdører

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.
Vindu med blykarm og ornament/farget glass i stue.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

TG3: Det er fukt- og råteskader i enkelte vinduer/dører, som medfører behov for utskifting.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


Bilde viser eksempel på vindu med bl.a høy slitasje.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

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

Kommentar:
Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

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

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Levetid:
Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

## TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller i boligen.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon med blant annet fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Merk:
Det var ikke adkomst til å besiktige og vurdere store deler av krypkjelleren. Det anbefales ytterligere undersøkelse når forholdene ligger til rette for det, siden det må etableres adkomst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå, som blant annet kan være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering".

Det er begrenset eller lite ventilering av krypkjelleren, som anbefales å utbedre for å redusere risikoen for fukt og råteskader.

Det er ikke fuktsikring på bakken, eller denne er mangelfull. Dette medfører en økt risiko for kondens og fuktproblemer i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

## TG 1 Innvendige trapper

Enkel trapp/stige til hems.

Kommentar:
Trapp og stige til hems og andre områder som ikke regnes som målbart areal, er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en ordinær trapp. Dette innebærer at de kan være bratte, smale og mangle sikkerhetselementer som rekkverk, uten at dette registrert som et avvik.

## Andre innvendige forhold

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

MUS/SKADEDYR:
Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD (TODELT)

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Todelt dush/toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og malte plater/panel i himling.

Rommet er innredet med tørrklosett, dusjkabinett, og vegghengt servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et "hyttebad" som mangler viktige funksjoner som tilstrekkelig fuktsikring, fallforhold og/eller slukløsning som kreves etter dagens krav til våtrom. På bakgrunn av risiko for lekkasje og påfølgende skader bør det påregnes oppgradering.

Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

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

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

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

Det er redusert vanntrykk i anlegget. Redusert vanntrykk i anlegget, kan skyldes flere årsaker og bør undersøkes nærmere. Det kan òg være vanntrykket er generelt redusert for alle i område.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

#### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning.
Størrelse: Ca 30 liter.
Årstall/alder: 1992.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 3 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.*

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
Det er ikke varmekabler i boligen.

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

   **Avvik som gir TG2:**
   - **Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.**
   - **Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.**
   - **Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.**

   **Avvik som gir TG3:**
   - **Det er tegn på hull/utettheter i sikringsskap.**

   **Det anbefales en el-kontroll av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets tilstand og tiltak. Kontrollen koster rundt 10.000,- og kostnader for eventuelle utbedringer vil bli endelig avklart når det foreligger en el-rapport på anlegget.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

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

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

## TG 2 Drenering

Boligen har ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hvilken type drenering det er rundt boligen.

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

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

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning. Det anbefales et fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen. Alternativt bør det iverksettes andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## Andre forhold

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

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

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

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

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

**Årstall:** 1952

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

**Standard**
Uthus med en enkel standard. - Det var ikke adkomst innvendig i bygget på befaringsdagen.

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

Det bør likevel nevnes at bygget har betydelig sig/helning med et betydelig behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

55 m²/55 m²

*Fritidsbolig:* Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, 2 Hemsrom

*Andre bygg:* Uthus
*Bruksareal andre bygg:* 8 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 200 000

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 1 550 000

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** | **1 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 200 000** |

**Markedsvurdering**

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Erfaringsmessig kan det være eit avvik på +/- 5% mellom vår vurdering og reell salgsverdi, siden dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 350 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **1 150 000** |
| **Uthus** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 50 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus** | Kr. | | |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **1 150 000** |

## 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. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **1 550 000** |

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 55 | | | 55 | | | 55 |
| Hems | | | | | | 29 | 29 |
| **SUM** | **55** | | | | | **29** | **84** |
| **SUM BRA** | **55** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Gang, Bad (todelt), Kjøkken, Stue, 2 Soverom | | |
| Hems | 2 Hemsrom | | |

**Kommentar**

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 en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,37 meter i stue.
- Hems har mønt himling med takhøyde på ca 1,50 meter i møne.

Øvrige kommentarer:
- Det er krypkjeller og hems uten måleverdig areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det opplyses at det er et tilbygg som er tilbygget etter opprinnelig byggeår, og vi anbefaler derfor en nærmere undersøkelse av de byggemeldte tegningene, siden slike tiltak normalt er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen.

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

Følgende avvik ble observert:
• Hems har verken tilfredstillende dagslysflate, takhøyde eller rømningsvei for rom med varig opphold, selv om det er innredet med blant annet senger.

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

Øvrig kommentar:

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

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Arealet er estimert basert på en enkel oppmåling utvendig siden det ikke var adkomst på befaringsdagen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 55 | 0 |
| **Uthus** | 0 | 8 |

**Kommentar**

Fritidsbolig

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.5.2025 | David Haltvik | Takstingeniør |
| | Bergit Valland Minde og Randi Haga | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4623 SAMNANGER | 33 | 53 | 0 | 0 | 489.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Høysetevegen 352

**Hjemmelshaver**
Minde Bergit Valland

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 195 000 | 1986 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/DS7794

## 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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Haga, Randi | 9578-5993-4-1653659 | 2026-01-20 22:08:43 |

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
37-0004/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Høysetevegen 352, 5650 TYSSE

**Meglerfirma**
Nordvik Hardanger

**Selgere**
Bergit Valland Minde

**Fullmektige**
Randi Haga for Bergit Valland Minde

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
23. desember 1986

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Bergit Valland Minde

**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: 19782530
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:** Set opp dusjkabinett og håndvask, cirka 2006.

---

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

**Arbeid som er utført:** Våtromsbelegg og sluk, 2006.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I samarbeid med pensjonert snekker, lagt nytt tak, 1987. Skiftet kledning 1 side og utvidet gang 2006. Ny ovn 1995, Fikset brannmur inne og ny feieluke. Skiftet 3 vinduer stue, 2 vinduer kjøkken, og soverommene ,1 vindu loft og flyttet en vegg og utvidet kjøkken medio 90 tallet.

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Slutten på 80 tallet, nytt kjøkken og elektriske installasjoner. Utført godkjent elektriker, har ikke samsvarserklæring pga lenge siden. Ca 2006 utført elektrisk arbeid på gang og bad/ toalett, utført av godkjent elektriker, har ikke papir på samsvarserklæring.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Oppgradering av brønn og ny vannledning brønn hus ca 2005.

---

**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.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Innredet loft ca 1998

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat brønn. Spredning avløpsvann

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Er ikke noe av disse elementer.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke utført

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Monteret ny feieluke etter inspeksjon fra brannvesenet.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Utett ene stuevindu

---

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

Ja

**Beskriv:** Varmeelement i snurredass har jordingsfeil og er koblet fra.

---

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

Ja

**Beskriv:** Sprekker i grunnmur

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Mus

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Er ikke noe av disse elementer på hytta

---

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

Ja

**Beskriv:** Uthus er i dårlig stand

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapporten fra 28. mai 2025 utført av Hardingtakst

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tinglyst avtale om bruk av parkeringsplass

---

## 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: 37-0004/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Haga, Randi** | **2026-01-20** |

Identifikasjon

bankID Haga, Randi

Signicat

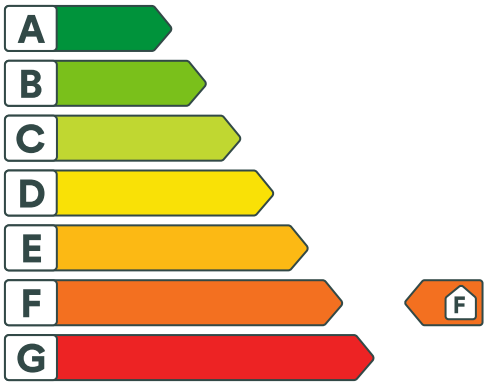
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Høysetevegen 352, 5650 TYSSE** | |
| Dato for energimerking<br>**20.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-247633** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**194740344** |
| Gårdsnummer<br>**33** | Bruksnummer<br>**53** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Brukseiningsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1952** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarma bruksareal<br>**55,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**405,84 kWh/m²** |

**Berekna levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**381,59 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**20 988 kWh** |




# Høysetevegen 352, 5650 TYSSE

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

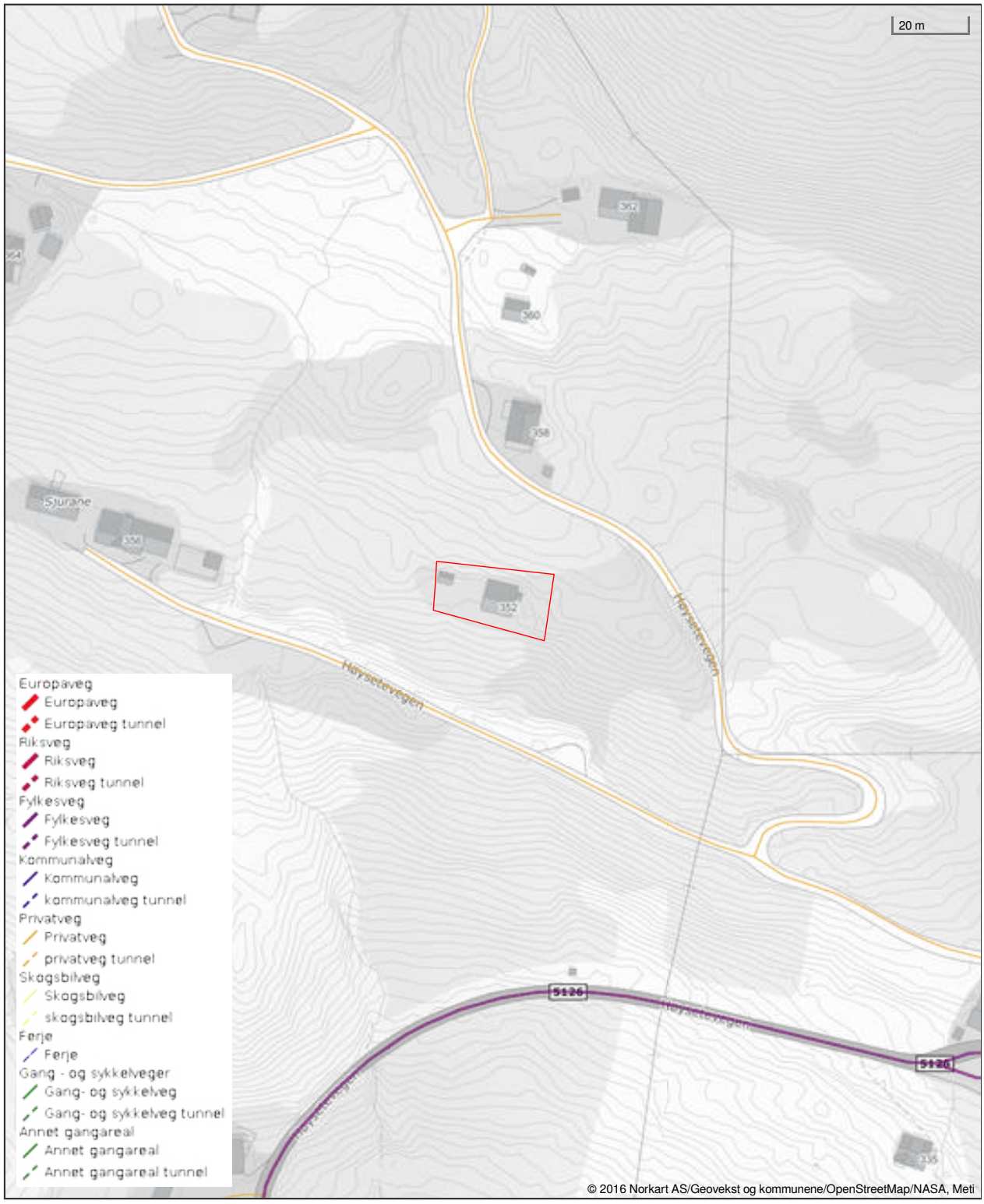
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskriftsdato: 26.01.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4623 - 33/53//




*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: 26.01.2026

# Samnanger kommune

**Adresse:** Tyssevegen 217, 5650 Tysse
**Telefon:** 56587439

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4623 | **Gårdsnr.** | 33 | **Bruksnr.** | 53 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høysetevegen 352, 5650 TYSSE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1242201800 |
| **Navn** | Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.12.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4623/dokumenter/27/Kommuneplan-F%c3%b8resegner.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 490 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202503 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026-2038 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 12421989001 |
| **Navn** | Sjurane - Høysæter gnr. 33 bnr. 5,11 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Overstyrt |
| **Ikrafttredelse** | 07.09.1989 |

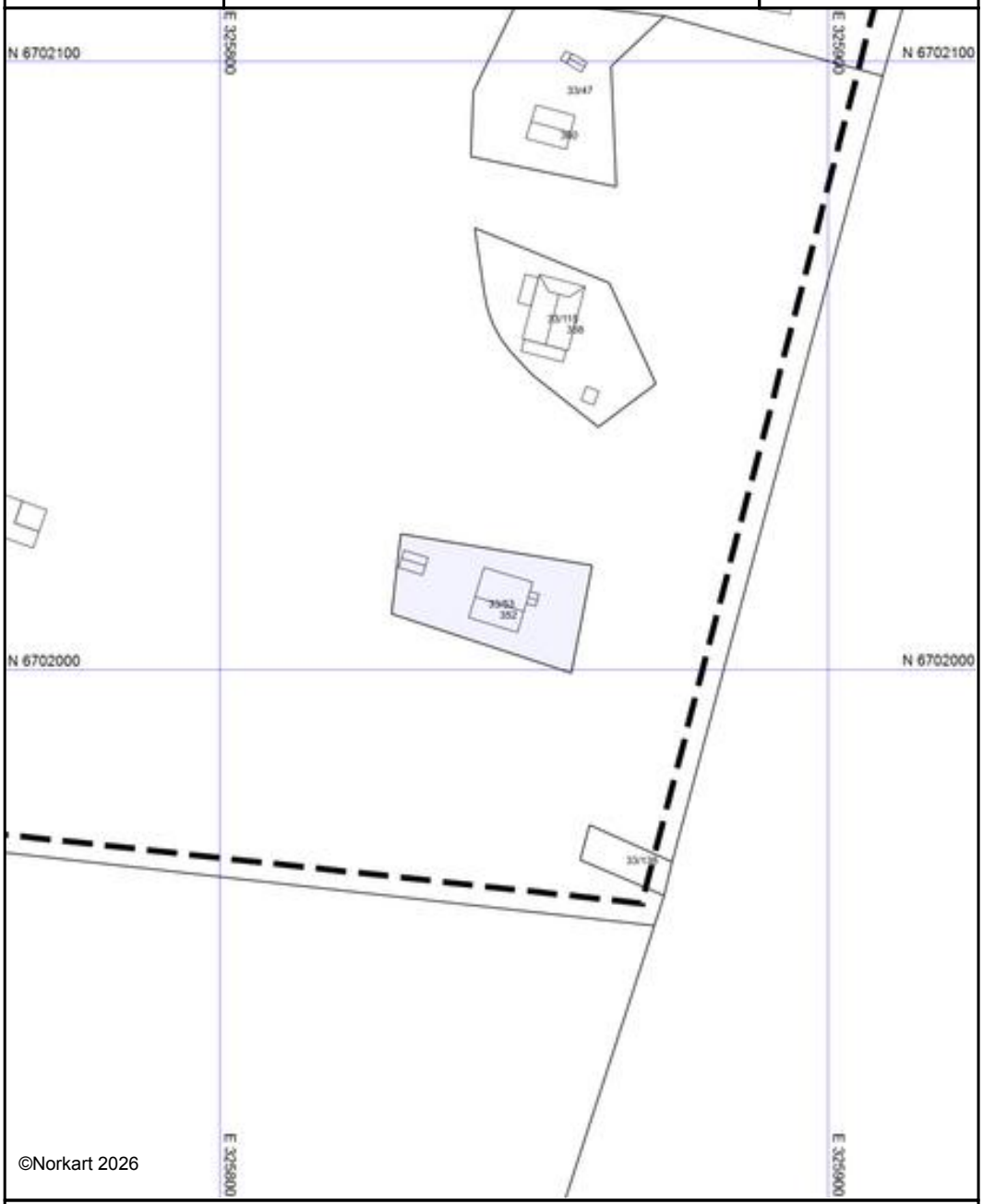
Samnanger kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 33/53
Adresse: Høysetevegen 352
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

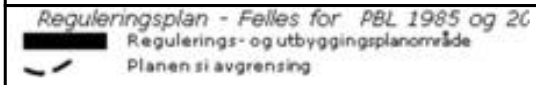
N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



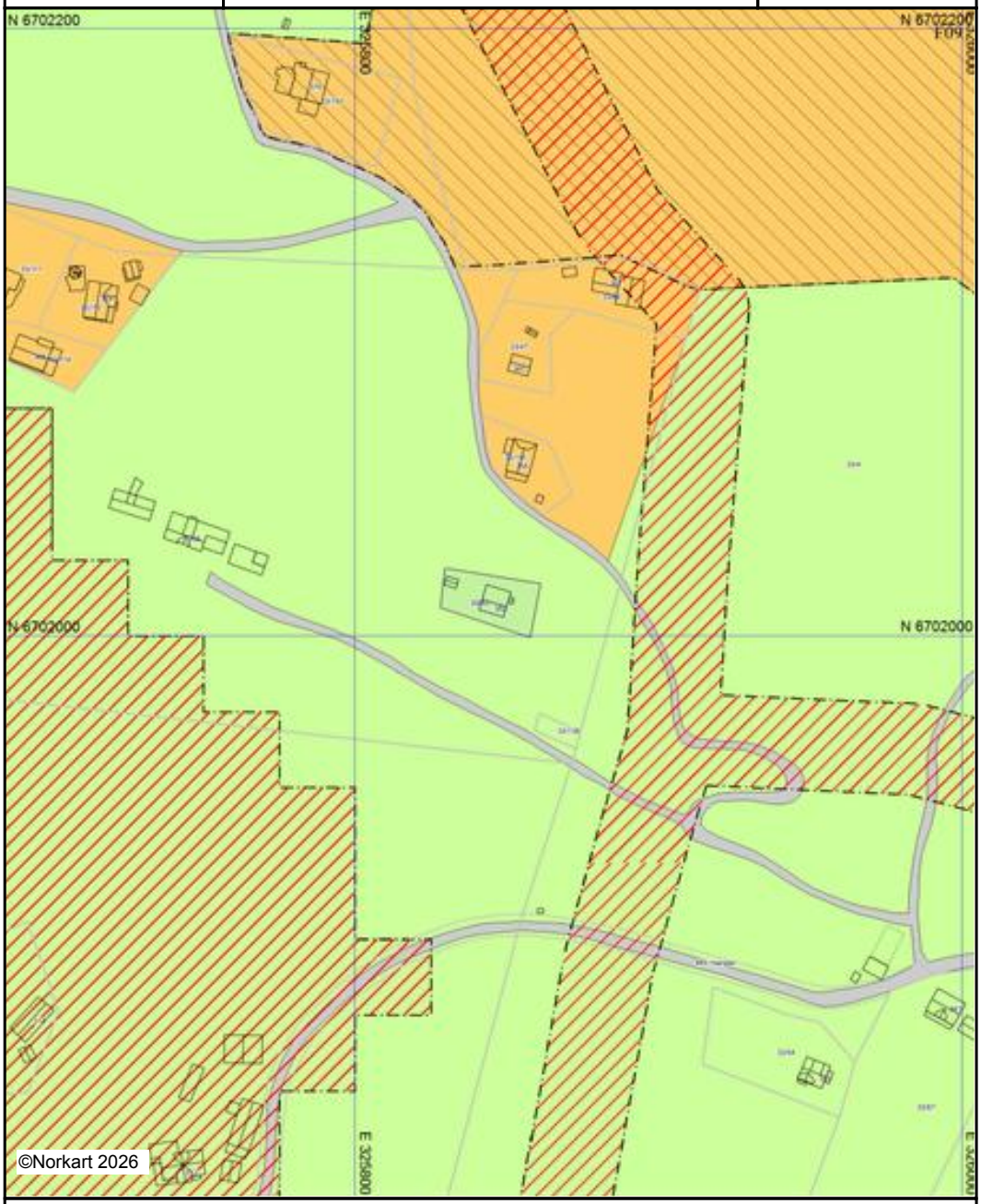
Samnanger kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 33/53
Adresse: Høysetevegen 352
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

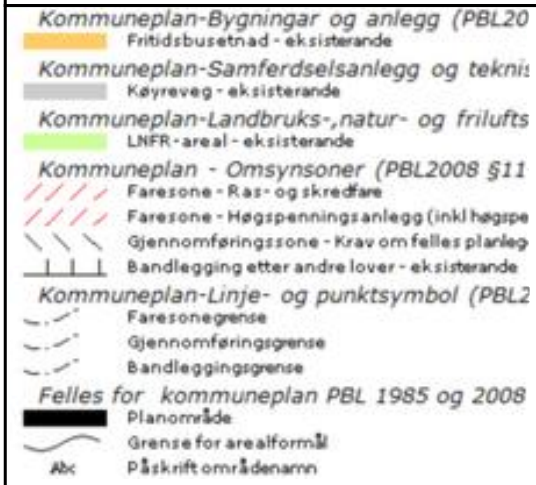
N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



06.06.2018

# Kommuneplanen sin arealdel 2017- 2027

## Føresegner

Vedteken av kommunestyret 13.12.2017, med endringar vedteken av kommunestyret 14.06.2018

SAMNANGER KOMMUNE

# Innholdsfortegnelse


Generelle føresegner ..... 3

1. Plankrav ..... 3
2. Rekkjefølgjekrav ..... 4
3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan ..... 4
4. Dokumentasjon ved tiltak ..... 4
5. Utbyggingsavtalar ..... 5
6. Krav til parkering ..... 6
7. Veg og samferdsle ..... 7
8. Teknisk infrastruktur ..... 7
9. Vatn og avlaup ..... 8
10. Støy ..... 9
11. Born og unges interesser ..... 9
12. Estetikk, landskap og grønstruktur ..... 9
13. Byggjegrense langs sjø og vassdrag. ..... 10
14. Kulturminne og kulturmiljø ..... 10

Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1 ..... 11

15. Bustader ..... 11
16. Fritidsbustader ..... 13
17. Sentrumsføremål ..... 14
18. Offentleg, eller privat tenesteyting ..... 15
19. Fritids og turistføremål ..... 16
20. Næring ..... 17
21. Idrettsanlegg ..... 18
22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg ..... 19
23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg ..... 21
24. Grav- og urnelund ..... 21
25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål ..... 21

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl. § 11-7 nr. 2. ..... 21

26. Veg ..... 21
27. Parkering ..... 21
28. Hamn ..... 22

Landbruks-, natur- og friluftsområde pbl. 11-7 nr.5 ..... 23

29. Fellesføresegner ..... 23
30. Landbruks-, natur og friluftsområde ..... 23

31. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate ..... 24
Bruk og vern av sjø og vassdrag m/ tilhøyrande strandsone pbl. § 11-7. nr. 6 ..... 26
32. Ferdsle ..... 26
33. Småbåthamn ..... 26
Framtidig småbåthamn ..... 26
34. Naturområde og friluftsområde (NF og F) ..... 27
35. Fiskeområde (FI) ..... 27
36. Akvakultur (A) ..... 28
Eksisterande anlegg ..... 28
Framtidige anlegg ..... 28
*Omsynssoner* - pbl. § 11-12 ..... 29
*37.* Gjennomføringssoner ..... 29
*38.* Detaljeringssoner ..... 31
*39.* Faresone ..... 31
*40.* Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø ..... 32
*41.* Bandleggingssone ..... 32

# Generelle føresegner

## *1. Plankrav*

1.1. Det er synt gjennomføringsoner for byggjeområde med krav om reguleringsplan. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_01-H810_36) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.*

1.2. I uregulerte og områderegulerte område vil tiltak over 1000m$^2$ BRA, løyse ut krav om detaljregulering.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.*

1.3. I byggjeområde utan plankrav etter 1.1 er det tillate å fortette med inntil 3 einingar før det må utarbeidast reguleringsplan.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.*

1.4. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båtplassar er det krav om detaljregulering.
*Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.*

1.5. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealføremål og reguleringsplan om:
a) Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
b) Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
c) Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.*

1.6. Alle reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnig personell, etter Samnanger kommune sin planmal.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.8.*

1.7. Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate i sentrumsområde. Det kan likevel tillatast regulert ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m$^2$ samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Det kan også tillatast regulert ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Om nytt bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m$^2$ skal det utarbeidast handelsanalyse. Om samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m$^2$ skal det vurderast handelsanalyse
*Heimel §11-9, nr. 5 og 8*

## *2. Rekkjefølgjekrav*

2.1. Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert samleveg fram til hovudvegnettet.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4*

2.2. Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert fortau, eller gang- og sykkelveg fram til kollektivhaldeplass.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4*

2.3. Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggjeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut.
*Heimel: pbl. §11-9 nr. 2.*

2.4. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
*Heimel: pbl. §11-9 nr. 4.*

## *3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan*

3.1. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:

a) Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
b) Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, a,b,c og e
c) Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.
d) Vass- og kloakkanlegg.
e) Næringsbygg over 1000m$^2$ BRA i områdereguleringsplan for Rolvsvåg industriområde løysar ikkje ut krav om detaljreguleringsplan.
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4*

## *4. Dokumentasjon ved tiltak*

4.1. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke.
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.*

4.2. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrav som plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde.
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.*

4.3. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg.
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr 3-7.*

4.4. Om tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering.
*Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.*

4.5. Det skal gjerast greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 3*

4.6. Ved regulering av nye bustad og fritidsbustadområde skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan.
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 3*

## *5. Utbyggingsavtalar*

5.1. Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningsliner for utbyggingsavtalar og supplerande prinsippvedtak leggjast til grunn.
*Heimel: pbl. §11-9, nr. 2.*

## *6. Krav til parkering*

6.1. Minstekrav til parkeringsplassar:

| *Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast opp til næraste heile parkeringsplass.* | P-plassar pr: | Fortetting utan reguleringsplan | | Etter reguleringsplan | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Maks. | Min | Maks. |
| Bustader/rekkjehus med 3 eller færre bustadeiningar | Brukseining | 2 | 3 | 1,5 | 3 |
| Bustader/rekkjehus med meir enn 3 bustadeiningar | Brukseining | | | 1,2 | 2 |
| Bustadeiningar under 65m$^2$ | Brukseining | 0,8 | 1,2 | 0,8 | 1,2 |
| Fritidsbustad | Brukseining | 1 | 3 | 0,8 | 2 |
| Naust | Brukseining | 1 | 1 | 0,8 | 1,2 |
| Fellesnaust | Brukar | 0,2 | 0,5 | 0,1 | 1 |
| Småbåthamn | Båtplass | 0,5 | 1 | 0,4 | 0,7 |
| Arbeidsplass og besøksintensiv næring (handel, forretning og kontor) | 100m$^2$ | 3 | 3,5 | 2,5 | 3,7 |
| Arealkrevjande næring (td. industri og verkstad) | 100m$^2$ | 1 | 1,5 | 1 | 1,5 |
| Lager | 100m$^2$ | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,8 |
| Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting | 100m$^2$ | 1,4 | 1,6 | 1,2 | 2 |
| Helseintitusjonar, skule og barnehage. | Årsverk | 0,5 | 1 | 0,5 | 1 |
| Idrettsanlegg og forsamlingslokale | Brukar | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 1 |

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

6.2. Minimum- maksimumkrav til parkering kan fråvikast om tilfredsstillande parkeringsløysing vert synt i mobilitetsplan.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

6.3. Minste areal per parkeringsplass er 18m$^2$ og minste avsett areal per parkeringsplass for rørslehemma er 25m$^2$.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

6.4. Ved meir enn fire parkeringsplassar skal minst 5% av parkeringsplassane reserverast for rørslehemma (runda oppover til næraste heile parkeringsplass). Ved mindre enn fire parkeringsplassar skal minst ein plass utformast som for rørslehemma.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

## *7. Veg og samferdsle*

7.1. Til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrsler og byggjegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn for all utbygging.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3 og 5.*

7.2. Byggjegrense mot kommunal veg er 7 meter frå midtline.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

7.3. Byggjegrense mot gang- og sykkelveg er 2 meter frå midtline.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

7.4. Ved søknad om utvida bruk av avkøyrsle mot kommunal veg skal det vurderast fellesløysingar. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast der det er mogleg. Om det vert etablert ny tilkomst, skal den opphavleg farlege/potensielt farlege avkøyrsla sanerast.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

## *8. Teknisk infrastruktur*

8.1. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsnett i byggjeområde skal leggjast i grunnen.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*

8.2. Kraft og teleliner skal om mogleg leggjast i jordkabel i samband med byggje- og anleggstiltak.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*

8.3. Byggjegrense rundt alle nettstasjonar er 5 meter.
*Heimel: pbl § 11-9 nr. 5.*

## *9. Vatn og avlaup*

9.1. Før frådeling eller endring av eigedom til bustadføremål eller fritidsbustadføremål skal det sikrast at godkjend avløpsløysing kan etablerast, jf. pbl § 27-2 første ledd og forureiningsforskrifta §§ 12-7 – 12-13.
Reinseløysinga skal tilpassast resipienten ut i frå ei vurdering etter naturmangfaldlova §§7-12.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*

9.2. I alle område utan krav om reguleringsplan skal det ved søknad om ny bueining gjerast ei vurdering for avløp etter pbl § 27-2 andre ledd.
Dersom anlegget etter denne vurderinga ikkje kan koplast på kommunalt anlegg kan følgjande alternative løysingar vurderast:

<table>
<tr><th colspan="2">Bustader</th><th colspan="2">Fritidsbustader</th></tr>
<tr><th>Svartvatn</th><th>Gråvatn</th><th>Svartvatn</th><th>Gråvatn</th></tr>
<tr><td colspan="2">Infiltrasjonsanlegg</td><td colspan="2" rowspan="2">Infiltrasjonsanlegg</td></tr>
<tr><td colspan="2">Minireinseanlegg</td></tr>
<tr><td>Tett tank</td><td rowspan="3">Infiltrasjon/Gråvass-reinseanlegg</td><td>Tett tank</td><td rowspan="3">Infiltrasjon/Gråvass-reinseanlegg</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Biologisk avløpsfritt toalett</td><td>Biologisk avløpsfritt toalett</td></tr>
<tr><td>Forbrenningstoalett</td></tr>
<tr><td colspan="2">Slamavskiljar til sjø</td><td colspan="2">Slamavskiljar til sjø</td></tr>
</table>

Reinseløysinga skal tilpassast resipienten ut i frå ei vurdering etter naturmangfaldlova §§7-12.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*

9.3. Tiltak som skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn- og avlaup. Det skal dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og avlaupsanlegga skal tilfredsstille statlege og kommunale krav til bortleiing og reinsing.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

9.4. Utbygging av vatn- og avlaupsnett skal utførast etter til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Samnanger kommune.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

9.5. Reguleringsplanar skal ha ein plan for handtering av overvatn og flaum. Om plan for flaum og overvatn ikkje er løyst i reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

9.6. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

## *10. Støy*

10.1. Til ei kvar tid gjeldande statleg retningsline for handsaming av støy i arealplanlegginga skal gjelde for all utbygging.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

10.2. Om det ved ROS-vurdering av tiltak vert avdekt støyproblematikk skal det utarbeidast støysonekart i tråd med statleg retningsline, med følgjande inndeling og restriksjonar:

| Raud støysone | Gul støysone |
|---|---|
| I raud støysone skal det ikkje etablerast nye bygningar med støyfølsamt bruksføremål. | I gul støysone kan bygningar med støyfølsamt tillatast om avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve. |

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*

## *11. Born og unges interesser*

11.1. Til ein kvar tid gjeldande statlege, regionale og kommunale retningsliner for sikring av born og unges interesser i planlegginga skal leggjast til grunn for alle byggjetiltak og reguleringsplanar.
*Heimel: pbl. §1-1*

11.2. Om areal som er i bruk av born og unge skal kunne takast i bruk skal det i nærområdet sikrast erstatningsareal med minst like gode kvalitetar. Erstatningsarealet skal ha trygg tilkomst, tilsvarande storleik og kunne nyttast til same bruk.
*Heimel: pbl. §§1-1 og 11-9 nr. 5 og 6*

## *12. Estetikk, landskap og grønstruktur*

12.1. Byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet. Tiltak skal i hovudsak ikkje bryte horisontlinar, eller på annen måte bidra til vesentleg fjernverknad. Ved vesentleg konflikt med landskapet skal omsyn til landskap gå føre omsyn til utbygging.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6*

12.2. Murar, fyllingar og skjeringar som er høgare enn 2 meter og lengde over 10 meter er rekna som vesentlege terrenginngrep.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6*

12.3. Stiar skal sikrast for allmenn ferdsle og ikkje byggjast ned. Omlegging med minst tilsvarande funksjon og kvalitet kan tillatast.
*Heimel: PBL §11-9 nr. 6.*

## *13. Byggjegrense langs sjø og vassdrag.*

13.1. Funksjonell strandsone er byggjegrense mot sjø der ikkje anna byggjegrense mot sjø er sett i arealformålet.
*Heimel: pbl. §§ 1-8, og 11-9 nr. 5.*

13.2. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut i område potensielt utsett for flaum og erosjon. Der det ikkje ligg føre utgreiing av flaum og erosjonfare, gjeld generelle byggegrenser jamfør pkt. 13.4.
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*

13.3. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut før det ligg føre fagkunnig vurdering av natur-, kultur-, friluft- og verneverdiar. I område kor det ikkje ligg føre slik vurdering, gjeld generelle byggegrenser jamfør pkt. 13.4.
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*

13.4. Byggjegrense mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km2.
Byggjegrense mot vatn, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km2.
Byggjegrense langs mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser som renn gjennom etablert/regulert busetnad i byggjeområde er 5 meter.
Annen byggegrense fastsatt i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan gjeld framfor byggegrenser etter pkt. 13.4.
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*

13.5. Tiltak langs vatn, elvar, vassdrag og bekkar skal ikkje plasserast slik at kantvegetasjon vert råka.
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*

13.6. Ved plassering av tiltak ved sjø må det takast omsyn til forventa auke i ekstremvær. Tiltak må plasserast på ein slik måte at stormflo med god margin ikkje kan nå innvendig planeringshøgd.
*Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr 6.*

## *14. Kulturminne og kulturmiljø*

14.1. Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.
*Heimel: pbl. 11-9 nr.7.*

14.2. Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.
*Heimel: pbl. 11-9 nr.7.*

# Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

## *15. Bustader*

15.1. Føremålet er byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.*

15.2. Bustadområder som har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

| Plankart id: | Områdenamn: | Status: | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|
| B01 | Rolvsvåg | Fortetting | - |
| B02 | Sagen | Fortetting | - |
| B03 | Lindane | Fortetting | - |
| B04 | Reistadliane aust | Fortetting | - |
| B05 | Reistadstølen | Fortetting | - |
| B06 | Erikajordet | Krav om reguleringsplan | H810_01 |
| B07 | Reistad | Krav om reguleringsplan | H810_02 |
| B08 | Brendahaugen | Fortretting | - |
| B09 | Storhaugen | Fortetting/Vidareføring av reguleringsplan | -/H910_09 |
| B10 | Klubben | Vidareføring av reguleringsplan | H910_02 |
| B11 | Rødne | Krav om reguleringsplan | H810_03 |
| B12 | Høgeskolten | Krav om reguleringsplan | H810_04 |
| B13 | Lauvskar | Fortetting | - |
| B14 | Bjelkavik | Krav om reguleringsplan | H810_05 |
| B15 | Helgatona 2 | Krav om reguleringsplan | H810_06 |
| B16 | Lønnebakken | Fortetting | - |
| B17 | Gjerde-Steinsland | Fortetting | - |
| B18 | Myra | Krav om reguleringsplan | H810_07 |
| B20 | Haga | Fortetting | - |
| B21 | Hagabotnane | Krav om reguleringsplan | H810_09 |
| B22 | Indre-Tysse | Fortetting | - |
| B23 | Ytre-Tysse | Vidareføring av reguleringsplan | H910_03 |
| B24 | Nordnes | Fortetting/Vidareføring av reguleringsplan | -/H910_03 |
| B25 | Barmen | Krav om reguleringsplan | H810_10 |

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.3. På eigedom som er bygd med bustadhus, og som ligg ovanfor byggegrense mot sjø, kan det gjevast løyve til tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje mindre tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a:, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet, utan reguleringsplan.
*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.4. Det er tillate med frådeling til fortetting i bustadområde utan gjennomføringssone med krav om reguleringsplan ovanfor byggegrense mot sjø. Det kan gjevast løyve til tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (bustad) utan reguleringsplan. Frådeling og fortetting er ikkje tillate nedom byggegrensa
*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.5. Krav til maksimal %BYA og minste uteopphalsareal (MUA)

| Område | %BYA | MUA per bustadeining under 65m$^2$ | MUA per bustadeining lik eller over 65m$^2$ |
|---|---|---|---|
| Uregulert område | 30 | 50 | 100 |
| Ved regulering | 50* | 50 | 100 |

* %BYA er rettleiande for regulering av planområdet og er satt for området totalt sett.

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

15.6. I område utan krav om reguleringsplan er største tillate gesimshøgde 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Største mønehøgde er 9 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
*Heimel: PBL §11-9 nr 2.*

## *16. Fritidsbustader*

16.1. Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus veger, parkering og anna fellesareal.
Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.

16.2. Fritidsbustadområder som har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

| Plankart id: | Områdenamn: | Status: | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|
| F01 | Liøyna | Krav om reguleringsplan | H810_11 |
| F02 | Trengereid | Fortetting | - |
| F03 | Skjelåna | Krav om reguleringsplan | H810_12 |
| F04 | Totræna1 | Krav om reguleringsplan | H810_13 |
| F05 | Totræna2 | Krav om reguleringsplan | H810_13 |
| F06 | Svensdalen | Krav om reguleringsplan/Fortetting | -/H810_14 |
| F07 | Høyseter1 | Krav om reguleringsplan | H810_15 |
| F08 | Høyseter2 | Krav om reguleringsplan | H810_16 |
| F09 | Sjurane | Krav om reguleringsplan | H810_17 |
| F10 | Høyseter3 | Krav om reguleringsplan | H810_18 |
| F11 | Kuhaugen/Høyseter | Fortetting | - |
| F12 | Kleivane | Fortetting | - |
| F13 | Kvitingen sør | Fortetting | - |
| F14 | Kvitingen vest | Krav om reguleringsplan | H810_19 |
| F16 | Haug | Fortetting | - |
| F17 | Holmane | Fortetting | - |
| F19 | Eikedalen 2 | Krav om reguleringsplan | H810_21 |
| F20 | Eikedalen 3 | Fortetting | - |
| F21 | Eikedalen 4 | Fortetting | - |
| F22 | Eikedalen 5 | Fortetting | - |
| F23 | Eikedalen 6 | Krav om reguleringsplan | H810_22 |
| F24 | Eikedalen 7 | Vidareføring av reguleringsplan | H910_04 |
| F25 | Eikedalen 8 | Krav om reguleringsplan | H810_23 |
| F26 | Eikedalen 9 | Vidareføring av reguleringsplan | H910_10 |
| F27 | Nyutlatræ | Fortetting | - |

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

16.3. Krav til maksimal %BYA og minste uteopphalsareal (MUA)

| Område | %BYA | MUA per eining ($m^2$) |
|---|---|---|
| F01- F11+ F16-F17 + F27 | 30 | 200 |
| F12-F14 | 20 | 250 |
| F18-F26 | 40 | 150 |
| Ved regulering | 50* | 100 |

* %BYA er rettleiande for regulering av planområdet og er satt for området totalt sett.

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

16.4. I område utan gjennomføringssone med krav om reguleringsplan er fortetting av fritidsbustader tillate på frådelte tomter.
Heimel: pbl. §11-10 nr. 1.

16.5. I område utan gjennomføringssone med krav om reguleringsplan er det tillate å frådele inntil tre tomter utan krav om reguleringsplan.

16.6. I område utan krav om reguleringsplan er største tillate gesimshøgde 4 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Største mønehøgde er 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
*Heimel: PBL §11-9 nr 2.*

## *17. Sentrumsføremål*

17.1. Føremålet gjeld sentrumsbygg inkludert byggjeområde for forretningar, tenesteyting, bustader, veg parkering og tilhøyrande anlegg.
Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.

17.2. Sentrumsføremål som er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

| **Plankart id:** | **Områdenamn:** | **Status:** | **Gjennomførings-/ detaljeringssone:** |
|---|---|---|---|
| S1 | Bjørkheim | Vidareføring av reguleringsplan | H910_02 |
| S2 | Haga | Videreutvikling | - |
| S3 | Tysse | Vidareføring av reguleringsplan | H910_03 |

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

17.3. For S2 gjeld særskilt at: Før nye tiltak etter § 20-1 a og b her avgrensa til oppføring, eller vesentlig endring av bygning, skal det ligge føre godkjend reguleringsplan.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.*

## *18. Offentleg, eller privat tenesteyting*

18.1. Føremålet gjeld område for privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande parkering, veger og anlegg.
*Heimel pbl. §11-7 nr.1.*

18.2. Før nye tiltak etter § 20-1 a,b,d og e blir satt i verk, skal det ligge føre godkjend reguleringsplan.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.*

18.3. Alle nye bygg til offentlege føremål, med tilhøyrande anlegg, skal ha universell utforming.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 5*.

18.4. Bygg og anlegg skal ha heilskapelege løysingar som tek vare på estetiske omsyn. Utforming skal tilpassast kringliggjande bygg og terreng.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.*

18.5. Reguleringsplan skal syne korleis det er lagt til rette for framtidsretta miljø- og klimaløysingar.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.*

## *19. Fritids og turistføremål*

19.1. Føremålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemder. Føremåla er spesifisert som følgjer:

| Plankart id: | Stad | Spesifisering føremål | Status | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|---|
| FT01 | Gaupholm | Turisme | Krav om reguleringsplan | H810_24 |
| FT02 | Sætervika ungdomssenter | Leirskule med tilhøyrande aktivitetar, kaianlegg og båtplass | Fortetting | - |
| FT03 | Hetlevika/ Gaupholm | Campingplass | Fortetting | - |
| FT04 | Sandvika | Utleigehytter og rorbuanlegg med tilhøyrande kaianlegg og båtplass/feste | Krav om reguleringsplan | H810_25 |
| FT06 | Nymark | Turisme | Krav om reguleringsplan | H810_26 |
| FT07 | Solbjørg | Turisme | Krav om reguleringsplan | H810_27 |

*Heimel: pbl.§11-7 nr.1.*

19.2. I område med gjennomføringssone skal reguleringsplan syne tilkomst, plassering av bygg, internt vegnett og stiar, parkeringsareal, trasear for straum, vatn og avløp.
*Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.*

19.3. I område med gjennomføringssone skal reguleringsplan sikre allmenta tilgang til strand og andre kvalitetar i strandsona.
*Heimel: PBL §11-9 nr. 8.*

19.4. Det er ikkje anledning til å gjerde inn området, eller bygge frittståande plattingar som privatiserer området eller hindrar fri ferdsel.
*Heimel PBL § 11-9 nr. 6.*

19.5. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak på bygd eigedom etter PBL § 20-1 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til anlegget/tunet, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan.
*Heimel: PBL §11-10 nr. 1.*

19.6. Føremålsgrensa mot sjø er byggegrense mot sjø i fritids og turistføremål.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5

19.7. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned.
Heimel: pbl §11-9 nr. 6.

## *20. Næring*

20.1. Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, veger, parkering og anna fellesareal.
Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

20.2. Næringsområde som enten har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde, er synt i påfølgjande tabell:

| Plankart id: | Områdenamn: | Status: | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|
| N01 | Rolvsvåg | Fortetting | - |
| N02 | Rolvsvåg | Vidareføring av reguleringsplan | H910_06 |
| N03 | Rolvsvåg kai | Krav om reguleringsplan | H810_28 |
| N04 | Raunekleiva | Krav om reguleringsplan | H810_29 |
| N05 | Ådland | Fortetting | - |
| N06 | Frøland | Fortetting | - |
| N07 | Børdalen | Krav om reguleringsplan | H810_30 |
| N08 | Ytre - Tysse | Vidareføring av reguleringsplan | H910_03 |
| N09 | Gaupholm | Krav om reguleringsplan | H810_31 |

20.3. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve for tiltaket, konsekvensar for nærområde og korleis dei miljørelaterte tilhøva som forureining og støy skal følgjast opp ved permanent drift.
Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.4. Støysituasjonen, miljørelaterte tilhøve og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak.
Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.5. Det skal etablerast grøne buffersoner innan det regulerte næringsområde mot kringliggjande område.
Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.6. I framtidige næringsområde skal det leggjast opp til energireduserande løysingar og tiltak.
Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

## *21. Idrettsanlegg*

21.1. Føremålet gjeld byggjeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Føremåla er spesifisert som følgjer:

| Plankart id | Stad | Spesifisering føremål |
|---|---|---|
| I01 | Hagabotnane | Idrettsanlegg |
| I02 | Totræna | Langrennsstadion |
| I03 | Eikedalen | Alpintsenter |

Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

21.2. Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod.
Heimel: pbl. §11-9 nr.5.

21.3. Det skal ved regulering, eller ved søknad om tiltak gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Både med tanke på tilkomst til området, og ved til dømes etablering av parkeringsplassar.
Heimel: pbl. §11-9 nr.5.

## *22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg*

22.1. Føremålet gjeld byggjeområde for private/felles naust og opptrekk/utslepp for båt.
Heimel pbl. § 11-7 nr. 1.

22.2. Naustområde som enten har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde, er synt i påfølgjande tabell:

| Plankart id | Stad | Status | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|
| NA01 | Solbjørg | Fortetting | - |
| NA02 | Rolvsvåg | Fortetting | - |
| NA03 | Sagen | Krav om reguleringsplan | H810_32 |
| NA04 | Trengereidfjorden | Fortetting | - |
| NA05 | Trengereidfjorden 2 | Fortetting | - |
| NA06 | Skjælaaen | Fortetting | - |
| NA07 | Liøyna | Krav om reguleringsplan | H810_11 |
| NA08 | Oldervold | Fortetting | - |
| NA09 | Li (Peraneset) | Fortetting | - |
| NA10 | Ådland | Fortetting | - |
| NA11 | Bjørkheim | Vidareføring reguleringsplan | H910_02 |
| NA12 | Haukenes | Krav om reguleringsplan | H810_33 |
| NA13 | Aldalen | Krav om reguleringsplan | H810_34 |
| NA14 | Gjerde | Fortetting | - |
| NA15 | Gjerde 2 | Fortetting | - |
| NA16 | Gjerde 3 | Fortetting | - |
| NA17 | Gjerde 4 | Fortetting | - |
| NA18 | Haga | Fortetting | - |
| NA19 | Haga | Fortetting | |
| NA20 | Tysse | Krav om reguleringsplan | H810_35 |
| NA21 | Barmen 1 | Krav om reguleringsplan | H810_10 |
| NA22 | Barmen 2 | Krav om reguleringsplan | H810_10 |
| NA23 | Barmen 3 | Krav om reguleringsplan | H810_10 |
| NA24 | Gaupholm | Krav om reguleringsplan | H810_24 |
| NA25 | Steinastykket | Fortetting | - |
| NA26 | Furnesbukta | Fortetting | - |

Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

22.3. Nye tiltak skal innordne seg hovudform og storleik på eksisterande bygg i det aktuelle naustområde. Dette gjeld òg båtoppdrag.
Heimel pbl. § 11-10 nr. 2.

22.4. Ved tvil i føresegn 13.2 gjeld følgjande maksimalverdiar:
Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m2. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Største gesimshøgde, mål frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 4,0 m. Største mønehøgde maks 5.0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Føresegna gjeld òg for naustområde kor maksimal utnyttingsgrad ikkje er sett fast i reguleringsplan.
Heimel: pbl. §11-9 nr 5.

22.5. Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 8

22.6. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned.
Heimel: pbl §11-9 nr. 6.

22.7. Naust skal berre nyttast til tradisjonell bruk, og ikkje som fritidsbustad eller bustad. Det er ikkje tillate å innreia naust til anna bruk enn sjø- og fiskerelatert verksemd.
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.

22.8. Terrasse, balkong, veranda eller altan er ikkje tillate.
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.

22.9. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstiga 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.

22.10. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass per naust i gangavstand frå naustet. Rett til parkering skal dokumenterast og synast på søknad om løyve til tiltak.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5.

22.11. Føremålsgrensa mot sjø er byggegrense mot sjø i naustområde.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5

## *23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg*

23.1. Føremålet er bygningar og anlegg i tilknyting til vasskraftproduksjon.
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*

## *24. Grav- og urnelund*

24.1. Føremålet er grav og urnelund.
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*

## *25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål*

25.1. Føremålet er kombinert vegføremål og naustområde. Vegføremålet er avgrensa til gang- og sykkelveg, rasteplass og parkering.
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*

25.2. Føresegna for naustområde gjelder i sin heilskap for naust i kombinert føremål.

25.3. Utfylling i sjø må ikkje skje utan føregåande geotekniske undersøkingar og naudsynte tiltak som sikrar den framtidige stabiliteten av fylling mot sjøbunn.
*Heimel: PBL §11-9 nr. 8.*

| Plankart id | Stad | Status | Gjennomførings-/ detaljeringssone: |
|---|---|---|---|
| ST01 | Ådland-Bjørkheim | Krav om reguleringsplan | H810_36 |

# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl. § 11-7 nr. 2.

## *26. Veg*

26.1. Føremålet gjeld køyrevegar, gang- og sykkelveger teknisk infrastruktur i grunnen og anna vegareal.
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

## *27. Parkering*

27.1. Føremålet er parkeringsplass.
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

## *28. Hamn*

28.1. Føremålet er hamn med tilhøyrande bygg og anlegg.
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

28.2. Planlegging og utbygging av hamneområde skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter). *Heimel: PBL §11-10 nr. 2*

28.3. Vist formålsgrense mot sjø skal avsluttes med kai eller fyllingsfot. Fyllingsfot som går ut over formålsgrensa føresett godkjenning frå Hamnevesenet.
*Heimel: PBL §11-10 nr. 2*

# Landbruks-, natur- og friluftsområde pbl. 11-7 nr.5

## *29. Fellesføresegner*

29.1. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6

29.2. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7

29.3. Eigedomar i LNF-område bygd med bustadhus med følgjande bygningstype registrert i matrikkelen er å rekne som LNF- område kor spreidd bustadbygging er tillete.
111 - Einebustad
112 - Einebustad m/hybel sokkelleil.
121 – Tomannsbustad. Vertikaldelt.
121 – Tomannsbustad. Horisontaldelt.

I disse områda kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:
a) Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav a-l.
b) Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
c) Etablering av vass og avlaupsanlegg.
Heimel: pbl. § 11-7 nr 5 b og § 11-11 nr. 2

29.4. Nye tiltak skal koplast til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*

29.5. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark.
Dette gjeld også for tilkomstveg.
Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

## *30. Landbruks-, natur og friluftsområde*

30.1. Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsveksemd.
*Heimel: pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a.*

30.2. Funksjonell strandsone er byggjegrense mot sjø.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5.

30.3. 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 allmenne interesser.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

30.4. 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.
Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.

30.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 200 $m^2$ per bustadeining.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.*

## *31. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate*

31.1. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering.
*Heimel: pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav b.*

31.2. Det er tillate å føre opp bustad med inntil to bustadeiningar utan reguleringsplan.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.*

31.3. Alle byggjesøknader på ubebygd areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.
*Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.*

31.4. Største gesimshøgde, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng er 6 meter. Største mønehøgde, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng er 9 meter.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6*

31.5. Det er tillate å plassere veg heilt inn mot dyrka-, eller dyrkbar mark. Bygningar som ikkje er for varig opphald kan ikkje plasserast nærare enn 4 meter frå dyrka-, eller dyrkbar mark. Bygningar for varig opphald kan ikkje plasserast nærare enn 8 meter frå dyrka-, eller dyrkbar mark.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.*

31.6. Maksimal utnyttingsgrad er 30 %BYA. Bygg i tilknyting til landbruksdrift reknast ikkje med i BYA.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.*

31.7. Maksimalt tal på bustadeiningar i planperioden er synt i tabellen nedanfor:

| Plankart id: | Namn | Kvote |
|---|---|---|
| SB01 | Solbjørg | 2 |
| SB02 | Solbjørg 2 | 2 |
| SB03 | Austavik | 2 |
| SB04 | Jakthavnen | 2 |
| SB05 | Trengereid | 3 |
| SB06 | Hisdalen-Raunekleiva | 4 |
| SB07 | Tveiterås | 2 |
| SB08 | Nytveit | 1 |
| SB09 | Langeland | 1 |
| SB10 | Totland | 2 |
| SB11 | Frøland | 3 |
| SB13 | Eikedalen | 3 |
| SB14 | Nymark | 3 |
| SB15 | Gaupholm | 6 |
| SB16 | Nygård | 3 |
| SB17 | Sandvika | 3 |
| SB18 | Utskot | 3 |
| SB19 | Kvernes | 2 |

*Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.*

31.8. Ei byggekvote vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvotene.
*Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.*

# Bruk og vern av sjø og vassdrag m/ tilhøyrande strandsone pbl. § 11-7. nr. 6

## *32. Ferdsle*

32.1. Føreålet gjeld areal til ferdsle, og manøvreringsareal.

## *33. Småbåthamn*

33.1. Føremålet gjeld småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### *Framtidig småbåthamn*

| Plankart id | Stad | Spesifisering |
|---|---|---|
| SBH01 | Rolvsvåg | Småbåthamn m/tilhøyrande landareal. |
| SBH02 | Bjørkheim | Utviding av eksisterande småbåthamn. |
| SBH03 | Steinsland | Utviding av eksisterande småbåthamn. Gjeldande plan takast opp til revisjon i samband med regulering av nytt område. |
| SBH04 | Ytre-Tysse | Utviding av eksisterande småbåthamn. Blir handsama som reguleringsendring. |
| SBH05 | Liøyna | Småbåthamna skal sikra tilkomst til framtidige hytter i som ikkje har vegtilkomst. Krav om felles planlegging H810_11 |
| | | |

**FØRESEGNER**

SBH01 - Veg til småbåthamna skal løysast gjennom reguleringsarbeidet.
Heimel: PBL §11-9 nr.8.

SBH01 - I reguleringsplan skal det setjast av tilstrekkeleg areal til parkering, klubbhus, vaktbu, båtopptrekk og område for utføring av lettare båtstell.
Heimel: PBL §11-9 nr.5.

## *34. Naturområde og friluftsområde (NF og F)*

Føremålet er naturområde og friluftsområde, inkludert badeplass med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

**FØRESEGNER**

Inngrep som vil øydelegge området sine kvalitetar som naturområde og friluftsområde er ikkje tillate. Heimel: PBL §11-9 nr.6.

## *35. Fiskeområde (FI)*

Føremålet er fiskeområde jf. PBL § 11-7 nr. 6.

**FØRESEGNER**

Områda som er merka FI/GY er gyteområde. Tiltak som vil hindra gytesuksess, på eller i nærleiken av områda skal ikkje tillatast. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

**RETNINGSLINER**
I FI- område skal fiskeinteressene vera prioritert framfor andre interesser.

Kaste og låssetjingsplass er merka FI/LP. Eventuelle tiltak og inngrep skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Utslepp i eller i nærleiken av stadene som kan verka negativt inn på låssett fisk sin konsumkvalitet skal ikkje tillatast.

Rekefiskeområde er merka FI/R, dei er nytta til rekefiske og er gyteområde for fjordreka.

## *36. Akvakultur (A)*

36.1. Føremålet er akvakultur
*Heimel:. PBL § 11-7 nr. 6.*

36.2. Søknader om tiltak og inngrep i eller i nærleiken av oppdrettsområda skal leggjast fram for fiskeristyresmaktene før det eventuelt vert gjeve løyve.
*Heimel: PBL §11-11 nr. 3*

### *Eksisterande anlegg*

| Plankart id | Stad | Spesifisering formål |
|---|---|---|
| A | Nygård/Steinastykket | Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø og på land |
| A | Sagen | Settefiskanlegg på land |
| A | Sagen | Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø |

### *Framtidige anlegg*

| Plankart id | Stad | Spesifisering formål |
|---|---|---|
| A01 | Sagen | Settefiskanlegg på land (utviding av eksisterande område) |
| A02 | Djupedalen | Område som kan nyttast som alternativ lokalitet for å kunna flytta eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisera driftsforhold og taka omsyn til miljø. |
| A03 | Nygård/Steinastykket | Utviding av eksisterande område Nygård/Steinastykket i sjø - for å kunne flytte eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisere driftsforhold og taka omsyn til miljø. |
| A04 | Hetlevika | Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø |

# *Omsynssoner* - pbl. § 11-12

## *37.* Gjennomføringssoner

37.1. For områda med gjennomføringssone H810_01–H810_36 er det krav om samla reguleringsplan. Mindre reguleringsområde kan vurderast, men rekkjefølgjekrav skal fullt ut oppfyllast.

| Sone | Stad: | Omsyn i regulering |
|---|---|---|
| H810_01 | Erikajordet | Samleveg frå Reistad skal ha tilkobling til bustadfelt B05,Stølen. |
| H810_02 | Reistad | Treskoverkstaden skal sikrast i reguleringsplan. Gjennomgåande samleveg skal regulerast på dagens vegtrase. |
| H810_03 | Rødne | Det skal vurderast fellesløysing for vegtilkomst med B12-Høgeskolten. |
| H810_04 | Høgeskolten | Det skal vurderast fellesløysing for vegtilkomst med B11-Rødne. |
| H810_05 | Bjelkavik | Allmenn tilgang til sjø. Ny vegtilkomst til sekundærvegnett. Gangløysing mot Bjørkheim og mot skuleveg. |
| H810_06 | Helgatona 2 | Støyvurdering mot fylkesveg. Tilkomst til sekundærvegnett. |
| H810_07 | Myra | Sikre lokale turvegar gjennom området. Det skal sikrast snarveg mot skule. |
| H810_09 | Hagabotnane | Sikker vegtilkomst. |
| H810_10 | Barmen | Krav om felles regulering og avkjørsle |
| H810_11 | Liøyna | Tilkomst med båt. Kan ikkje anlegga veg til området. |
| H810_12 | Skjelåna | Spesielt omsyn på å ikkje råka elvens naturlege løp, eller gjere tiltak som kan påvirke levekåra for elvemusling i elva. |
| H810_13 | Totræna | Rekkjefølgjekrav om sikker vegtilkomst.<br>Rekkjefølgjekrav: F05 skal vere detaljplanlagt og minst 80% av tomtene skal vere bygd ut før ein kan starte utbygging av F04. |
| H810_14 | Svensdalen | Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst. |
| H810_15 | Høyseter1 | Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst |
| H810_16 | Høyseter2 | Eksisterande landbruksveg skal regulerast, og opparbeidast til minst adkomstveg, klasse3. Parkering skal løysast med felles parkeringsplass i gangavstand frå hyttene. |
| H810_17 | Sjurane | Parkering skal løysast med felles parkeringsplass i gangavstand frå hyttene. |
| H810_18 | Høyseter3 | Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst. |
| H810_19 | Kvitingen vest | Felles parkering ved veg. Ikkje flatsprengte tomtar, stort fokus på naturlege terrengformasjonar. Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspent. Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett. |
| H810_20 | Kvitingen nord | Felles parkering ved veg. Ikkje flatsprengte tomtar, stort fokus på naturlege terrengformasjonar. Geologisk vurdering av skredfare. |
| H810_21 | Eikedalen | Krav om offentleg avlaupsløysing. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter. |
| H810_22 | Eikedalen | Krav om offentleg avlaupsløysing. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter. |
| H810_23 | Eikedalen | Krav om offentleg avlaupsløysing. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter. |

*Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 , 3 og 8.*

| Sone | Stad: | Omsyn i regulering |
|---|---|---|
| H810_24 | Gaupholm | Vegtilkomst, tilgong til sjø for ålmenta. |
| H810_25 | Sandvika | Tilkomst til sjø. |
| H810_26 | Nymark | Minst universelt utforma gangtilkomst til området. Fellesløysing for parkering. |
| H810_27 | Solbjørg | Minst universelt utforma gangtilkomst til området. Fellesløysing for parkering. |
| H810_28 | Rolvsvåg kai | Skal leggje til rette for hamne- og sjørelatert verksemd, deriblant båtopplag/ vinterlagring av båtar. |
| H810_29 | Raunekleiva | Støyvurdering mot nærliggjande busetnad. |
| H810_30 | Børdalen | • Omsyn til vassdrag.<br>• Det skal utførast rasanalyse for heile planområdet.<br>• All matjord skal takast vare på, Det skal finnast erstatningsareal for dyrka mark.<br>• Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnettet.<br>• Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.<br>• Det kan tillatast at det plasserast sikringstiltak som ledevoll i sone H810_30 nord for N07.<br>• Avrenning frå anlegget i anleggsfasen skal dokumenterast og konsekvensutgreiast. Det skal utarbeidast ytre miljøplan i reguleringsarbeidet.<br>• Det kan tillatast å regulere inn ei bru som kryssar elva på inntil 11,5 meter breidde for vegtilkomst. Plassering og utforming skal gjerast slik at konsekvensane for vassdraget vert minst mogleg.<br>• Det han ikkje tillatast tiltak i vasstrengen som til dømes uttak/ utslepp av vatn til vasskjøling. |
| H810_31 | Gaupholm | Skal regulere felles tilkomst med SB15 |
| H810_32 | Sagen | Må ikkje komme i konflikt med bruken i akvakulturområdet. |
| H810_33 | Haukenes | Særs fokus på terrengtilpassing av eventuell køyreveg til naustområdet |
| H810_34 | Aldalen | Vurdere fellesløysing for parkering med naust sør for området. |
| H810_35 | Tysse | Regulere gangveg til naust. Sikre tilkomst til sjø |
| H810_36 | Ådland-Bjørkheim | Tilrettelegging mot badeviker. Etablere rasteplass. Regulering skal flytte eksisterande naust. Det skal ikkje regulerast for meir enn 10 nye naust. Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen. |

*Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 , 3 og 8.*

## *38.* Detaljeringssoner

38.1. For områda med detaljeringssone H910_01-H910_11 skal gjeldande reguleringsplanar fortsatt gjelde.

| Detaljerings-sone | PlanID | Plannamn | Plantype | Ikraft. |
|---|---|---|---|---|
| H910_01 | 12421993001 | Øvre Kvernes | Eldre reguleringsplan | 24.03.1994 |
| H910_02 | 1242201001 | Områdereguleringsplan Bjørkheim | Områderegulering | 20.06.2012 |
| H910_03 | 1242201002 | Ytre Tysse | Detaljregulering | 03.02.2010 |
| H910_04 | 1242201101 | Bruahaugen | Detaljregulering | 12.05.2016 |
| H910_05 | 1242201102 | Bjørkheim gbnr 18/33 | Detaljregulering | 20.02.2012 |
| H910_06 | 1242201104 | Øvre Rolvsvåg industriområde | Områderegulering | 18.06.2014 |
| H910_07 | 1242201105 | Fv7-Frølandsvatnet | Detaljregulering | 16.06.2012 |
| H910_08 | 1242201301 | Fv48 Gaupholm-Straumsbrua | Detaljregulering | 02.09.2013 |
| H910_09 | 1242201302 | Reguleringsendring Storhaugen | Detaljregulering | 27.02.2014 |
| H910_10 | 1242201501 | Øvre Eikedalen Panorama | Detaljregulering | 03.03.2016 |
| H910_11 | 12422016001 | Sjøtun | Detaljregulering | 15.12.2016 |

*Heimel: pbl. 11-8, bokstav f*

38.2. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane.
Heimel: pbl. 11-8, bokstav f

## *39.* Faresone

39.1. Faresone høgspenningsanlegg H370 markerar faresone langs høgspentleidningar. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova.
*Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.*

39.2. Faresone skred H310 markerar område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20 -1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.
*Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a*

## *40.* Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø

40.1. I omsynssone H570 _1 Notaholmen, H570_2 Treskoverkstaden, H570_3, Frøland kraftverk og H570_4 Grønsdal kraftverk skal det takast omsyn til desse kulturminna. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

## *41.* Bandleggingssone

41.1. Sone for reguleringsmagasin H740 som er sikra etter vassressurslova.
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*

41.2. I omsynssone H730 er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*

41.3. I omsynssone H730_01 Samnanger mellomalderkyrkjestad gjeld følgjande:
Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*

**Kommuneplanen** sin arealdel skal angi hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.
Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing, jf. § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til § 11–6 om at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk.
**Konsekvensutgreiing** er ein gjennomgang av verdiane i eit areal/område og ei utgreiing av korleis tiltaket (planen) påverkar desse verdiane.
**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet.

- **Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

- **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.

**Utbyggingsavtale** er ei avtale om gjennomføring av infrastruktur fastsett i plan innafor eit område. Avtalen gjeld mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar av eit område, og har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.
**Universell utforming** medfører at hovudløysinga er utforma slik at ho kan nyttast av flest mogeleg på ein likeverdig måte.
**Bruksareal (BRA)** er bruttoarealet minus arealet som ytterveggane tek opp.
**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er ei fagleg vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona. Den funksjonelle strandsona er nytta som eit verkty i planlegginga av strandsona.
**Byggegrense.** Den funksjonelle strandsona har fungert som ein rettleiar for å fastsetje ei **byggegrense** i byggeområda på plankartet. I planen blir omgrepa **ovanfor og nedom byggegrensa** nytta**. Nedom byggegrensa** er landområdet mellom sjø/strandlina og opp til byggegrensa. Ingen tiltak jf. pbl § 20 er tillate nedom byggegrensa, med mindre det er spesifisert i føresegna.

**Fritidsbustader** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealbruksføremålet fritids og turistføremål.

**Naust** er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust er ikkje innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Nødvendige tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

**Næringsområde** er område som skal nyttast til industri, handverk- og lagerverksemd.
Næringsverksemd
som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde. (t.d. kjøpesenter, forretning, teneste yting).

**Planperiode** er tidsrommet frå planen blir stadfesta og fire år fram i tid.

**Gangavstand** er i denne planen definert som under 500 meter.

ambita

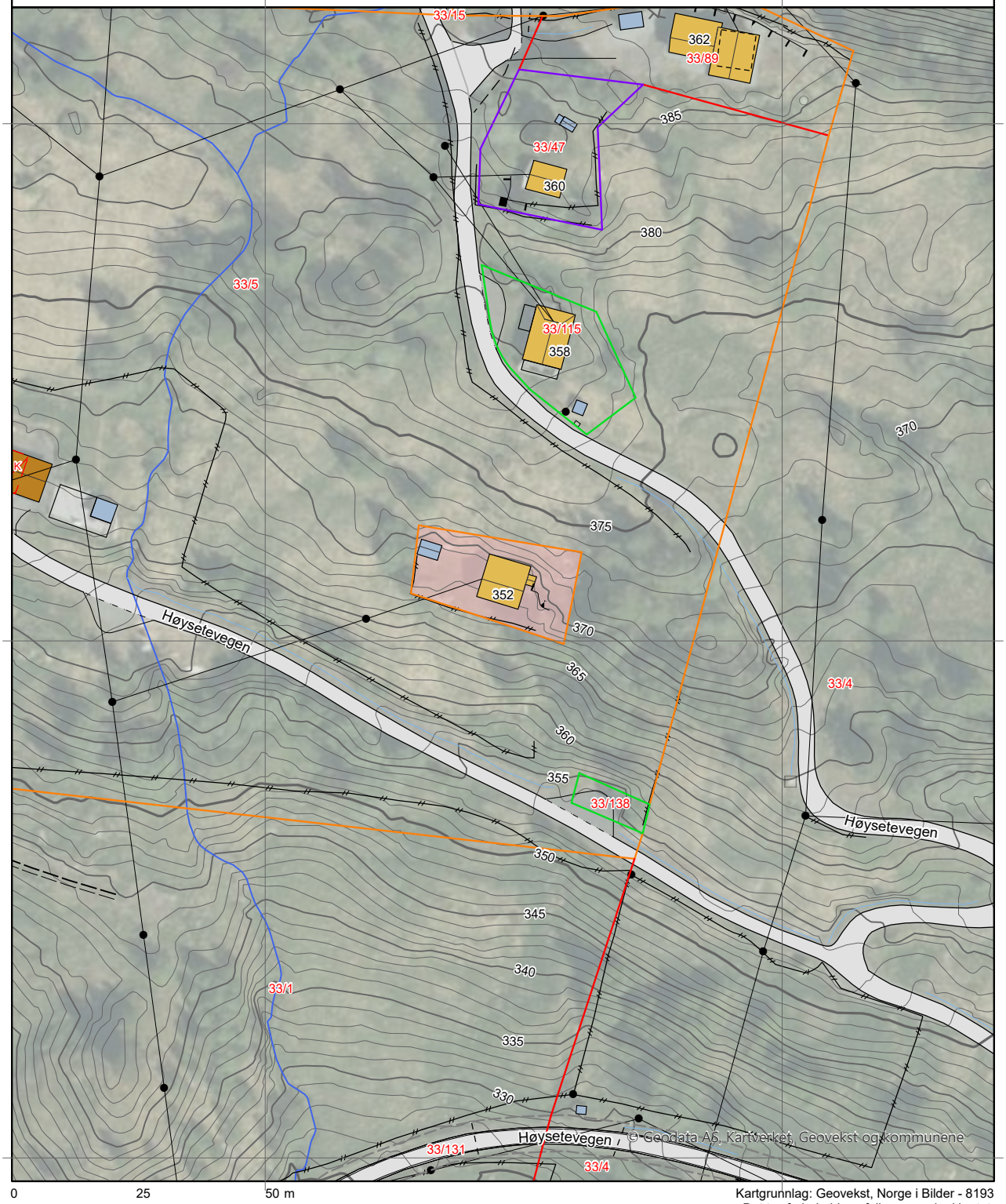
Kommune: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/33/53/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

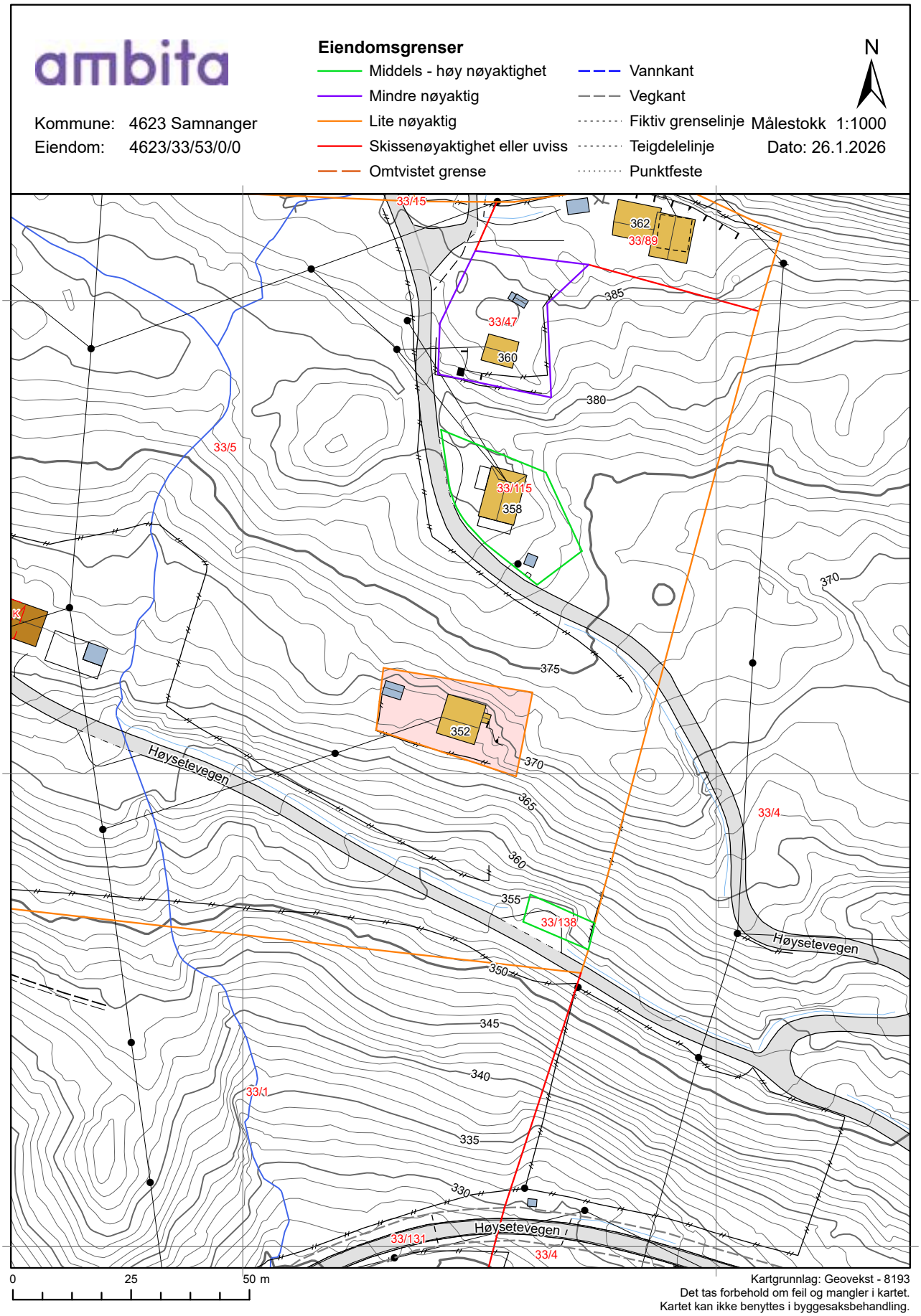
N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026




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: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/33/53/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026
33/15
362
33/89
385
33/47
360
380
33/5
33/115
358
370
375
352
Høysetevegen
370
365
33/4
360
355
33/138
Høysetevegen
350
345
340
33/1
335
330
Høysetevegen
33/131
33/4
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



Samnanger kommune
**Adresse:** Tyssevegen 217, 5650 Tysse
**Telefon:** 56587439

Utskriftsdato: 26.01.2026

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4623 | **Gårdsnr.** | 33 | **Bruksnr.** | 53 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høysetevegen 352, 5650 TYSSE | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Nei |
| **Offentlig avløp** | Nei |
| **Privat septikanlegg** | 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.

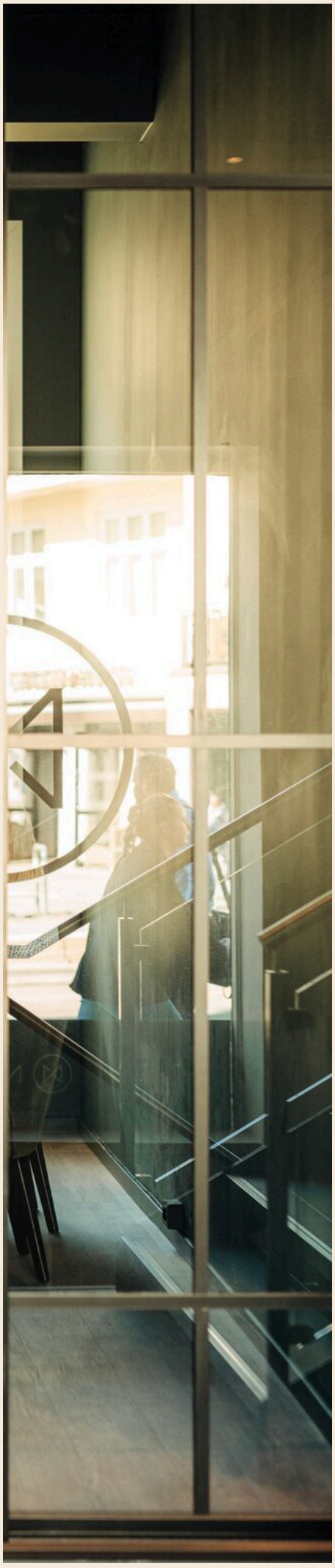
Velkommen til

# Nordvik Hardanger

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

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

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

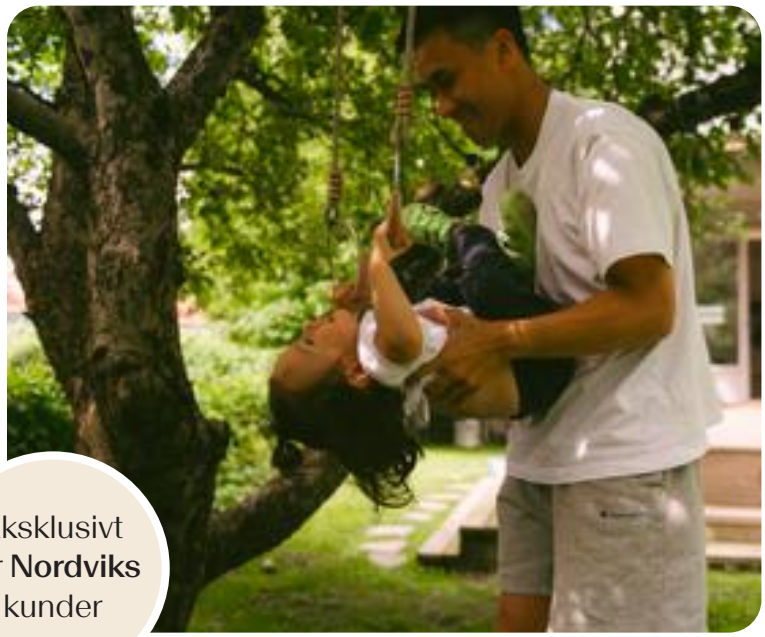


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
**941 43 236**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0004/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høysetevegen 352 5650 TYSSE
Matrikkel: Gnr 33, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Samnanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Sebastian Gjerde**

Daglig leder / Eiendomsmegler
Hardanger Eigedomsmekling AS
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236