



BEINAVIKJO 9





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	21
Tekniske dokumenter	33

VELKOMMEN TIL

Beinavikjo 9

ASK Eiendomsmegling ved Vetle Botnen har gleden av å presentere Beinavikjo 9!
En historisk og unik eiendom med flott beliggenhet i Uskedalen. Her får du nærhet til både servicetilbud og natur! Et perfekt grunnlag for behagelige dager.

Boligen fordeles over 5 plan (inkludert kjeller og loft):

- Stor stue på hele 73,94 m² med sjøutsikt
- 14 soverom på mellom 8,82 m² til 14,85 m²
- Kjøkken på 20,4 m²
- Loft og kjeller
- Solrik beliggenhet med strandlinje
- Hage
- Rikelig med oppbevaringsmuligheter

Kort oppsummert, her er noe for enhver.

Her vil du trives! Velkommen til visning.



Vetle Godt Botnen

Eiendomsmeglerfullmektig

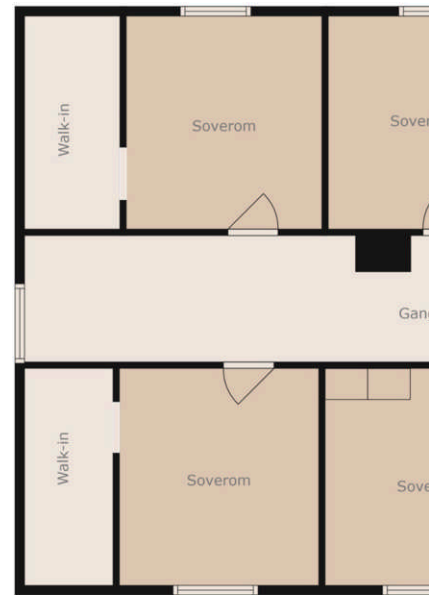
994 37 866

vetle@askeiendomsmegling.no





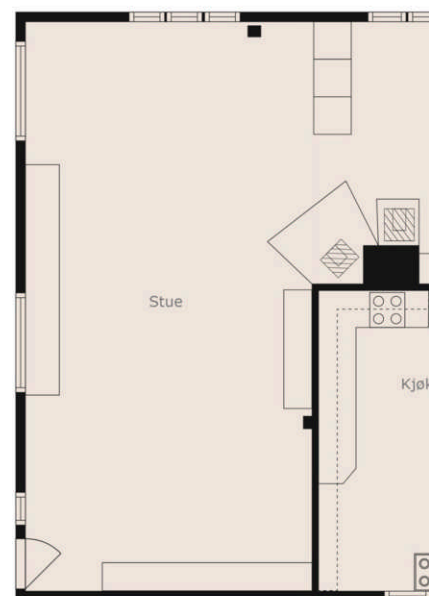
3. Etasje



4. Etasje



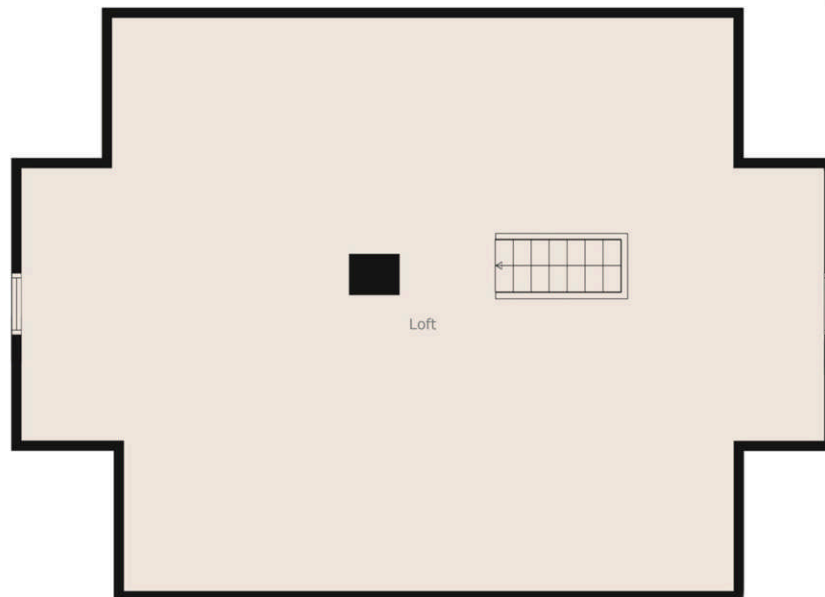
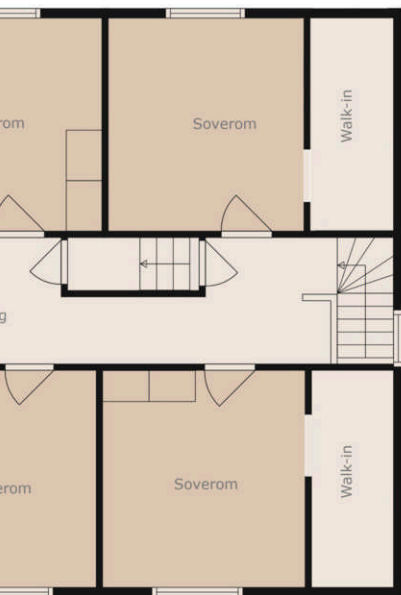
1. Etasje



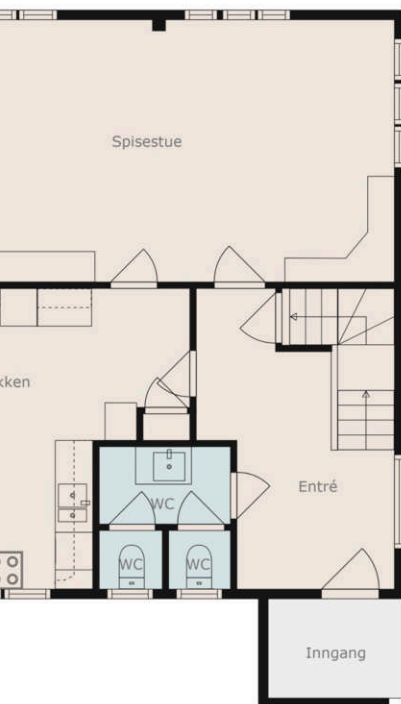
2. Etasje

mood
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen a



5. Etasje



nses som svært pålitelig, men ikke garantert

NØKKELINFO

Beinavikjo 9

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	94 912
Totalpris	3 065 295
Bruksareal	477 m ²
BRA-i	477 m ²
Soverom	14
Bad	1
Eierform	Eier
Byggeår	1954
Tomt	903 m ² eiet tomt



























EIENDOMMEN

Historisk og unik eiendom selges | 14 soverom | Strandlinje |
Nærhet til vakker natur- og sjøliv |

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 477,0 m²

- BRA-i: 477,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Velkommen til Beinavikjo g!

En unik og innholdsrik bolig som er fordelt over 5 plan:

1. Etasje:

Entre/gang (14,17m²)

Toalettrom (5,32m²)

Kjøkken (20,4m²)

Stue (73,94m²)

2. Etasje:

Gang (27,29m²)

Sov 1 (10,66m²)

Sov 2 (10,83m²)

Sov 3 (10,71m²)

Sov 4 (10,80m²)

Sov 5 (10,93m²)

Sov 6 (11,01m²)

Sov 7 (11,15m²)

Sov 8 (8,82m²)

3. Etasje:

Gang (25,27m²)

Sov 9 (14,49m²)

Sov 10 (11,26m²)

Sov 11 (14,27m²)

Sov 12 (14,68m²)

Sov 13 (11,61m²)

Sov 14 (14,85m²)

Kjeller:

Kjeller gang (17,19m²)

Mellom gang (17,53m²)

Våtrom (6,99m²)

Bod 1 (4,08m²)

Bod 2 (7,59m²)

Bod 3 (12,01m²)

Bod 4 (15,37m²)

Teknisk rom (12,41m²)

Vaskerom (14,39m²)

Loft:

Loft (24,12m²)

Standard

ASK Eiendomsmegling ved Vetle Botnen har gleden av å presentere Beinavikjo g!

En unik fritidsbolig med et høyt potensiale. Boligen er fordelt over 5 plan, inkludert tilhørende loft og kjeller.

Med en suveren beliggenhet kan du nyte flott utsikt over både sjø- og naturliv.

Velkommen inn! Boligen har inngangsparti som fører deg til boligens hoveddel. Her finner du både kjøkken, stue og to Wc-rom. Fra stue kan du enkelt nyte flott utsikt mot sjøen, og de gode solforholdene som boligen tilbyr. Her er det rikelig med rom for innredning av spise- og sittegrupper, og gir godt med rom for innredning med flere soner. På kjøkkenet er det rikelig med rom for

oppbevaring og benkeplass for kokken.

2. Etasje tilbyr hele 8 soverom, disse måler henholdsvis mellom 8,82 m² og 11,15 m². På alle soverom kan du enkelt innrede etter eget behov. Gangen mellom soverommene måler hele 27,29 m².

3. Etasje tilbyr 6 soverom, disse måler henholdsvis mellom 11,26 m² og 14,85 m². Her kan du også enkelt innrede etter eget behov med både seng, garderobe/oppbevaring. Gangen mellom soverommene måler her 25,27 m².

Kjeller måler totalt 111 m² og har ekstern inngang fra boligens fremside. Her finner du gang (17,19m²), Mellom gang (17,53m²), Våtrom (6,99m²), Bod 1 (4,08m²), Bod 2 (7,59m²), Bod 3 (12,01m²), Bod 4 (15,37m²), Teknisk rom (12,41m²) og Vaskerom (14,39m²).

Boligens loft måler hele 24,12 m² og gir rikelig med rom for oppbevaring.

Kort oppsummert, en svært innholdsrik bolig med rom for hele storfamilien.

Velkommen til visning!

Byggemåte

Byggemåte:

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur.

- Kledning:

Liggende kledning av trepanel, saltaksform teknet med skifer.

- Vinduer:

Vinduer er hovedsaklig isolerglass, enkelte vinduer et 1-lags vindu.

- Dører:

Ytterdøren fra byggeår. Trekarmsdør. 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn

Takstfirma: Igelkjøn Takst AS

Dato for takst: 29.05.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

Taktekking og beslag: Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder bør det gjennomføres renovering. Innvendige tegn til lekkasjer. TG 3 pga alder/lekkasjer. Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Tg 3 Settes på grunn av alder og slitasje. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og

alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr er modent for utskifting. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: TG 3 pga skade på stikkontakt i soverom i 2.etg. TG 2 pga manglende dokumentasjon og generell tilstand/alder. Kostnadsestimat gjelder for utskifting av stikkontakt i 2.etg. Øvrige kostnader for renovering/oppgradering må kalkuleres av elektriker. Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur / fundamenter: Generelt normalt slitte overflater med vedlikeholdsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tg2 settes på bakgrunn av salt/kalkutslag i kjeller, og mangel på drenering.

Rom under terreng: På bakgrunn av mangel på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende

ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre

yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 1 og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte

vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er

gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Loft: Loft sin tilstand må sees i sammenheng med tilstand på taktekking. TG 2 pga alder/slitasje

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser

på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet

levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG 2 pga alder/slitasje.

Trapp: Små skader eller slitasje på overflate trappeløp.

Skader rundt innfesting, noe slark i rekkverk. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Framstår noe bratt enkelte steder. TG2 settes på bakgrunn av nevnte grunner.

Wc rom: Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstoppventil på toalettrommet for å redusere

risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr. Wc rom er besiktiget uten at det ble

funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar to wc og vask. TG 2 er gitt på grunn av alder og mangel på ventilasjon.

Vaskerom kjeller: Vaskerommet fremstår med enkel standard, med malte betongoverflater på både gulv og vegger.

Det er etablert sluk i gulvet med fall. Overflatene vurderes å være av eldre dato og har synlige bruksspor og slitasje.

Løsningen gir begrenset beskyttelse mot fukt, og det er forhøyet risiko for vannpåvirkning over tid.

Vaskerommet er

ikke utført som et våtrom etter dagens forskriftskrav, og vurderes derfor som funksjonelt, men med lav teknisk

kvalitet Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke

forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring, manglene

ventilasjon og generelt tilstand.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes pga alder og bruksslitasje.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og

avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal

brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør

som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. I kjellerrommet står et eldre oljefyringsanlegg med tilhørende

varmtvannsbereder. Anlegget bærer preg av høy alder og synlig korrosjon, spesielt rundt brennkammer og tilkoblingspunkter. Oljebrenner er ikke i drift, og anlegget benyttes per i dag ikke til aktiv oppvarming.

Det gjøres

oppmerksom på at bruk av fossil olje til oppvarming er forbudt i henhold til gjeldende forskrift (fra 01.01.2020).

Det

anbefales å vurdere fjerning av anlegget.

Innvendige overflater: Det er en del merker og bruksslitasje. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Lekkasje på tak
- Det er opplyst skjeggkre i bolig

Innvendige overflater

Overflater gulv:

Kjeller - betong gulv

1 etasje - Furu gulv, flis, belegg og laminat.
2 etasje - Furu gulv.
3 etasje - Furu gulv, laminat, teppe gulv.
Loft - Furu gulv.

Overflater vegger/himling:

Kjeller - Malt betong, trepanel i himling.

1 etasje - Tre panel, brystpanel tapetsert overflater på vegger, trepanel og slett himling.

2 etasje - Tre panel, brystpanel, tapetserte overflater på vegger, slett himling.

3 etasje - Tre panel, tapetserte overflater på vegger, slett himling.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Varmepumper, vedovn og elektrisk oppvarming med panelovner/ varmekabler.

Tomten

903,30 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i gate.

Løsøre og tilbehør

Boligen segles som den er med tilhørende løsøre, innbo og tilbehør.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen.

Selger vil ikke foreta ytterligere utvask av bolig før overtagelse.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Velkommen til Beinavikjø 9:

En flott fritidsbolig i naturskjønne omgivelser, her får du vakker utsikt og tilgang til både sjø- og et yrende naturliv på sitt absolutt beste!

Den daglige handleturen tar man enkelt på Spar Uskedalen, innen 9 minutters gangavstand eller ved Bunnpris Seimfoss, innen 12 minutters kjøreavstand. Skulle man behøve et utvidet servicetilbud kan man innen 16 minutters kjøreavstand, ta turen til Rosendal Sentrum med et bugnende tilbud av lokale forretninger, butikker, restauranter og den lokale handlegaten i Rosendal. Spesielt verdt å nevne er Vershuset Perla eller BarOn Rosendal, med god mat og drikke - på sistnevnte holdes det også jevnlig arrangementer slik som vinsmaking og livemusikk.

Boligen har en historisk beliggenhet og var tidligere kjent som "tipphuset", med formål å gi husly for tilreisende med arbeid i den lokale hermetikkfabrikken rett nedenfor huset. På tidlig 1900-tallet var Beinavikjø en samleplass for ungdommer og voksne hvor dampbåten tok de videre til Bergen. Den lokale butikken lå også her i Beinavikjø, hvor man kunne hente post.

For den aktive finner du både golfbane (Kvinnherad golfklubb), aktivitetshall ved Uskedalen skole og svært turmuligheter i nærområdet, de mest populære er blant annet Tursti rundt Hattebergfossen, Malmangeruten og Muradalen rundt. I nærområdet er det også svært gode bademuligheter! For den som foretrekker innendørsaktiviteter finner du Trim X Husnes innen 17 minutter kjøreavstand.

For barnefamilien finner du både Uskedalen skole og barnehage innen 7 minutters gange. Her finner du både lekeplass og fotballbane. Dønhaug gardsbarnehage finner du også innen kort kjøreavstand.

Kort oppsummert, en unik og innholdsrik fritidsbolig - en sentral bit av Uskedalens historie! Med både service, fritids- og rekreasjonsmuligheter innen kort avstand.

Velkommen til visning!

Adkomst

Se kart. Det vil ellers bli godt skiltet med ASK Eiendomsmegling skilt på felles visninger.

Økonomi

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

Andre løpende kostnader

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer. Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie. Årlig forsikringspremie. Årlig festeavgift. Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening. Kostnader knyttet til kabel-tv og internett. Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 3 113 pr. år. I dette inngår gebyr renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023 kr. 1 062 636,00,-.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 084 912,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg, selveier/rekkehus: 11.000,- Enebolig/tomannsbolig: 16.000,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Boligen er regulert til fritids-/sesongbosted. Eiendommen ligger i et område avsatt for bustadforemål i kommuneplanen.

Eiendommen berøres av følgende planer:
AREALDELPLAN TIL KOMMUNEPLAN FOR
KVINNHERAD 2016-2026
PlanId: 20140002.

Planer under arbeid:
KOMMUNEPLAN KVINNHERAD 2050 - AREALDEL
PlanId: 20190007

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsopgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Kjøper må regne med å betale tilknytningsavgift til kommunen ved påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgiverieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Beinavikjo g
122/49/0/0 i Kvinnherad

Type bolig: Enebolig

Selger

Monica Rutledal

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00117
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik

+47 94 84 61 46
vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis

ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Boligen er i matrikkelen regulert til fritidsbolig enebolig, megler har forsøkt å innhente ytterligere informasjon angående eiendommen fra kommunen.

Grunnet manglede ferdigattest og byggetegninger har ikke megler undersøkt dette nærmere.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra

HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes

av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper

oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 900 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 8 400,00

Kommunale opplysninger Kvinnherad: 8 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.09.2025

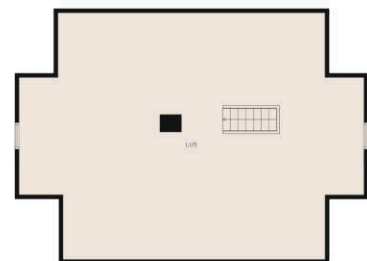
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



3. Etasje



4. Etasje



5. Etasje



1. Etasje



2. Etasje



Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

TEKNISKE DOKUMENTER

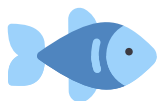
Beinavikjo 9

Nabolagsprofil

Beinavikjo 9

Avstand til sjø

16 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	3 t 6 min	🚗
✈ Stord Lufthamn Sørstokken	2 t 44 min	🚗
⚓ Årsnes ferjekai Buss, ferge	23 min 21.9 km	🚗
⚓ Snilstveitøy båtkai Linje 2075	7.1 km	
🚊 Uskedalen sentrum Linje 760	2 min 0.2 km	🚶

Avstand til byer

Bergen	3 t 2 min	🚗
Stavanger	107.7 km	
Oslo	271.5 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Spar Rosendal	13 min	🚗
🚗 Elbåtlading og landstrøm - Plug R...	14 min	🚗

Havner i området

- Uskedalen båthamn
Drivstoff, matvarer
- Herøysundet båthavn



Aktiviteter

Rosendal Putballpark	14 min	🚗
Baroniet i Rosendal	15 min	🚗
Kulturhuset Husnes (kino)	16 min	🚗
Kvinnherad Golfklubb	16 min	🚗
Enes Camping	28 min	🚗

Sport

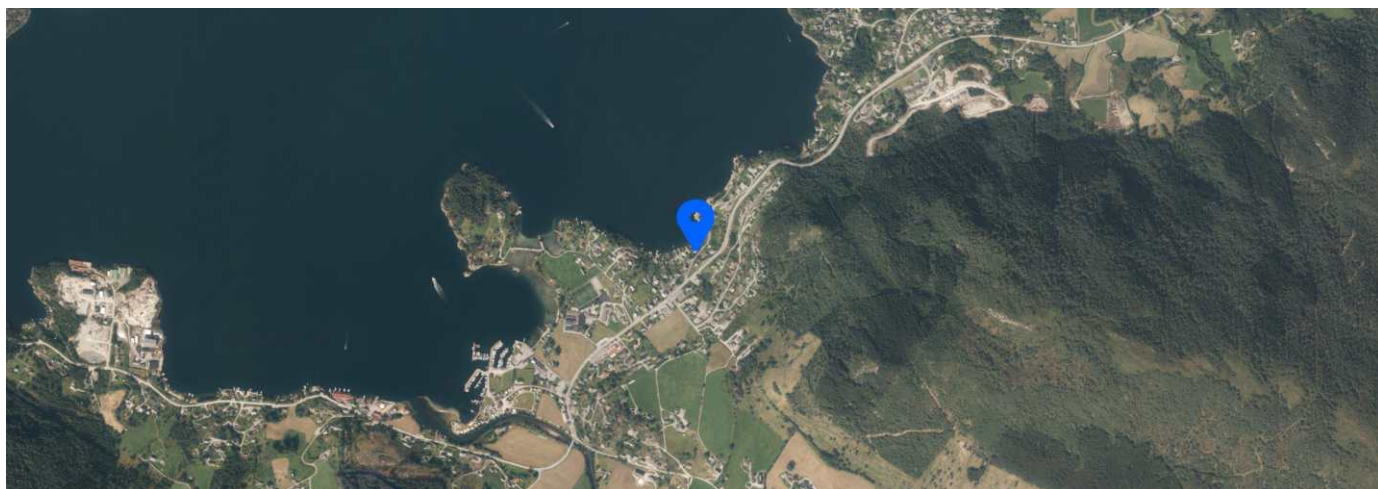
⚽ Uskedalen skule Aktivitetshall, fotball	6 min 0.6 km	🚶
⚽ Korsneset ballplass, ballbinge Ballspill	12 min 1.1 km	🚶
🏊 Trim X Husnes	17 min	🚗

Dagligvare

🛒 Spar Uskedalen Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km	🚶
---	-----------------	---

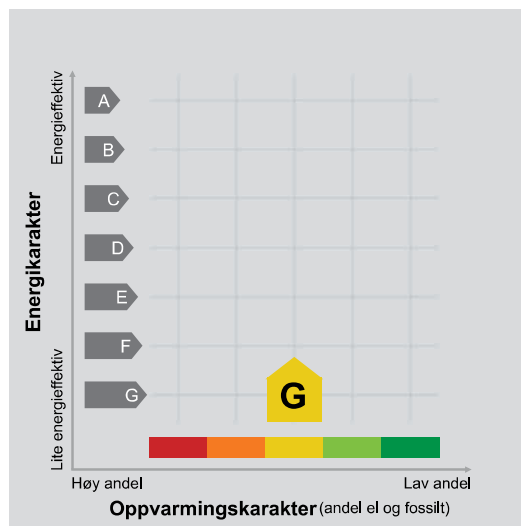
Varer/Tjenester

🏪 Husnes Storsenter	16 min	🚗
🏪 Vitusapotek Kvinnherad	16 min	🚗
🏪 Vitusapotek Husnes	17 min	🚗
🍷 Husnes Vinmonopol	16 min	🚗



ENERGIATTEST

Adresse	Beinavikjo 9
Postnummer	5463
Sted	USKEDALEN
Kommunenavn	Kvinnherad
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174426341
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126993
Dato	27.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00117	

Selger 1 navn
Monica Rutledal

Gateadresse	
Beinavikjo 9	

Poststed	Postnr
USKEDALEN	5463

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Per Ingebrigtsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

44

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

landbruksforsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på tak.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

De bygg har det.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Rutledal	a0e44c2dae918d653e9e1 bd1205a807d791d5599	08.06.2025 12:06:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



[Sjekk gyldighet på rapport](#)

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Beinavikjo 9

5463 USKEDALEN

4617/122/0/49/0/0

Rapportdato

02.06.2025

TG 0		0
TG 1		1
TG 2		13
TG 3		5
TG IU		2

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0

Befaring utført den 29.05.2025 av:



Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS

Gamle
vindenesvegen 61
5363 Bergen

+4790710421
martin@igelkjontakst.no



Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Beinavikjo 9 , 5463, USKEDALEN

Matrikkel: 4617/122/0/49/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Tomt: 903.30 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Per Ingebrigtsen

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med skifer. Vinduer er hovedsaklig isolerglass, enkelte vinduer et 1-lags vindu.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, gjenstander og garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 111 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 111 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Kjeller gang (17,19m ²), Mellom gang(17,53m ²)Våtrom (6,99m ²), Bod 1 (4,08m ²), Bod 2 (7,59m ²), Bod 3 (12,01m ²), Bod 4(15,37m ²), Teknisk rom(12,41m ²), Vaskerom(14,39m ²)	

1. Etasje			
Primærrom 116 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 116 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang (14,17m ²), Toalettrom (5,32m ²), Kjøkken (20,4m ²), Stue (73,94m ²)		Beskrivelse sekundærrom	

2. Etasje			
Primærrom 117 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 117 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang (27,29m ²), Sov 1 (10,66m ²), Sov 2 (10,83m ²), Sov 3 (10,71m ²), Sov 4 (10,80m ²), Sov 5 (10,93m ²), Sov 6 (11,01m ²), Sov 7 (11,15m ²), Sov 8 (8,82m ²)		Beskrivelse sekundærrom	

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0

3. Etasje			
Primærrom 109 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 109 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang (25,27m ²), Sov 9 (14,49m ²), Sov 10 (11,26m ²), Sov 11 (14,27m ²), Sov 12 (14,68m ²), Sov 13 (11,61m ²), Sov 14 (14,85m ²)		Beskrivelse sekundærrom	

Loft			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 24 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 24 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Loft (24,12m ²)	

Totalt areal			
Primærrom 342 m ²	Sekundærrom 135 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 477 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Alle rom i kjelleretasjen er vurdert som S-rom i arealoppstillingen, grunnet rommenes utforming, teknisk standard og bruk, selv om det finnes "innredet" dusjrom og vaskerom. Rommene tilfredsstiller ikke krav til varig opphold etter dagens regelverk, og er derfor klassifisert som sekundære rom (S-rom).

Kjeller			
BRA-i 111 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Kjeller gang (17,19m ²), Mellom gang(17,53m ²)Våtrom (6,99m ²), Bod 1 (4,08m ²), Bod 2 (7,59m ²), Bod 3 (12,01m ²), Bod 4(15,37m ²), Teknisk rom(12,41m ²), Vaskerom(14,39m ²)	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0

1. Etasje			
BRA-i 116 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang (14,17m ²), Toalettrom (5,32m ²), Kjøkken (20,4m ²), Stue (73,94m ²)	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2. Etasje			
BRA-i 117 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang (27,29m ²), Sov 1 (10,66m ²), Sov 2 (10,83m ²), Sov 3 (10,71m ²), Sov 4 (10,80m ²), Sov 5 (10,93m ²), Sov 6 (11,01m ²), Sov 7 (11,15m ²), Sov 8 (8,82m ²)	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

3. Etasje			
BRA-i 109 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang (25,27m ²), Sov 9 (14,49m ²), Sov 10 (11,26m ²), Sov 11 (14,27m ²), Sov 12 (14,68m ²), Sov 13 (11,61m ²), Sov 14 (14,85m ²)	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Loft			
BRA-i 24 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loft (24,12m ²)	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 477 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 477 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 342m² / S-Rom:135 m2



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Generelt normalt slitte overflater med vedlikeholdsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tg2 settes på bakgrunn av salt/kalkutslag i kjeller, og mangel på drenering.

Rom under terreng: På bakgrunn av mangel på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 1 og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utsifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Loft: Loft sin tilstand må sees i sammenheng med tilstand på takteking. TG 2 pga alder/slitasje

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG 2 pga alder/slitasje.

Trapp: Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, noe slark i rekkverk. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Framstår noe bratt enkelte steder. Tg2 settes på bakgrunn av nevnte grunner.

Wc rom: Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopppventil på toalettrommet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr. Wc rom er besikket uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar to wc og vask. TG 2 er gitt på grunn av alder og mangel på ventilasjon.

Vaskerom kjeller: Vaskerommet fremstår med enkel standard, med malte betongoverflater på både gulv og vegger. Det er etablert sluk i gulvet med fall. Overflatene vurderes å være av eldre dato og har synlige bruksspor og slitasje. Løsningen gir begrenset beskyttelse mot fukt, og det er forhøyet risiko for vannpåvirkning over tid. Vaskerommet er ikke utført som et våtrom etter dagens forskriftskrav, og vurderes derfor som funksjonelt, men med lav teknisk kvalitet. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring, manglene ventilasjon og generelt tilstand

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes pga alder og bruksslitasje.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. I kjellerrommet står et eldre oljefyringsanlegg med tilhørende varmtvannsbereder. Anlegget bærer preg av høy alder og synlig korrosjon, spesielt rundt brennkammer og tilkoblingspunkter. Oljebrenner er ikke i drift, og anlegget benyttes per i dag ikke til aktiv oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at bruk av fossil olje til oppvarming er forbudt i henhold til gjeldende forskrift (fra 01.01.2020). Det anbefales å vurdere fjerning av anlegget.

Innvendige overflater: Det er en del merker og bruksslitasje. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering.

Taktekking og beslag: Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder bør det gjennomføres renovering. Innvendige tegn til lekkasjer. TG 3 pga alder/lekkasjer.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Tg 3 Settes på grunn av alder og slitasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: TG 3 pga skade på stikkontakt i soverom i 2.etg. TG 2 pga manglende dokumentasjon og generell tilstand/alder. Kostnadsestimat gjelder for utskifting av stikkontakt i 2.etg. Øvrige kostnader for renovering/oppgradering må kalkuleres av elektriker

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivare tatt Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

ikke mottatt.

Når ble egenerklæringen signert?

ikke motatt

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

ikke kontrollert

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Ikke funnet tydelige tegn til aktive setninger.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Generelt normalt slitte overflater med vedlikeholdsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Det er ikke observert noe grunnmurspapp eller topplst.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvannet ledes rett ned og slippes ut langs grunnmur i bunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tg2 settes på bakgrunn av salt/kalkutslag i kjeller, og mangel på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere drenering anbefales.

Levetid:



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke mulig med hulltaking da det er betong.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Enkelte rom i kjeller har en ventil på ytterveggen.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

På bakgrunn av mangel på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er kun byttet enkelte kledningsbord rundt på huset, mesteparten ser ut til å være fra byggeår.

Fasade

Murpuss, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er partier med råte på kledningen rundtover på huset, dette bør påregnes og byttes.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utsifting) for panel fra 40 - 60 år.



Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Trekarmsvinde med 1-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1999 og ett vindu fra 2015.

Enkelte vinduer mangler datostempling eller ikke mulig og tyde.

1-lags vindu er uten dato stempling, men trolig fra byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble observert punktere glass i enkelte vinduer.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 1 og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det er registrert svak nedbøyninger på taket, dette er ikke unormalt på eldre boliger.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen innsisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det er observert fukt merker på takpanel, har blitt forsøkt tettet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det er ikke etablert lufting via gesimsen eller ventiler på loft. Ved utskifting av takteking må det etableres god ventilering mot loft samt deler av undertak må skiftes.

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Loft sin tilstand må sees i sammenheng med tilstand på takteking. TG 2 pga alder/slitasje



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det er råteskade på vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder bør det gjennomføres renovering. Innvendige tegn til lekkasjer.

TG 3 pga alder/lekkasjer.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:



Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler utskifting av renner og nedløp.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Malt betong på gulv og vegger
Malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet ikke er renoveret etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Maling begynner og flaske av punktvis i dusjsonen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 3 

Kommentar:

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Tg 3 Settes på grunn av alder og slitasje.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert eldre sluk av soil/støpt 3 steder i kjeller. Dusjrom, teknisk rom og vaskerom.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

! Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Sanitært utstyr er modent for utskifting.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefales en total renovering av våtrom.

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Kommentar:

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivare tatt

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper langs veggen.

Rekkverk målt til 80-98 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, noe slark i rekkverk.

Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Framstår noe bratt enkelte steder.

Tg2 settes på bakgrunn av nevnte grunner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0



Totalvurdering

Kommentar:

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopppventil på toalettrommet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar to wc og vask. TG 2 er gitt på grunn av alder og mangel på ventilasjon.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår med enkel standard, med malte betongoverflater på både gulv og vegger. Det er etablert sluk i gulvet med fall. Overflatene vurderes å være av eldre dato og har synlige bruksspor og slitasje. Løsningen gir begrenset beskyttelse mot fukt, og det er forhøyet risiko for vannpåvirkning over tid. Vaskerommet er ikke utført som et våtrom etter dagens forskriftskrav, og vurderes derfor som funksjonelt, men med lav teknisk kvalitet

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring, manglene ventilasjon og generelt tilstand

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Det er mindre fuktskader under vask i skråget

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Kjøkkenventilator ledes i kanal bak vegg, men det er ikke synlig hvor denne leder. Det er ingen utvendig avkast registrert. Det er mulig at avkast føres til pipe eller inn i vegg uten fullverdig avtrekk. Dette kan gi dårlig ventilasjon og potensielt brann- eller fuktrisiko.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra JKE, helflis benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkken fremstår i forventet stand ut ifra alder. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt, kun tegn til mindre fuktskader i skråget under vask.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes pga alder og bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmepumper.

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert 13/07/2009 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Mangelfull ventilering av badet.

I kjellerrommet står et eldre oljefyringsanlegg med tilhørende varmtvannsbereder. Anlegget bærer preg av høy alder og synlig korrosjon, spesielt rundt brennkammer og tilkoblingspunkter. Oljebrenner er ikke i drift, og anlegget benyttes per i dag ikke til aktiv oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at bruk av fossil olje til oppvarming er forbudt i henhold til gjeldende forskrift (fra 01.01.2020). Det anbefales å vurdere fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommene.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

1 og 2 etasje i gangen

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlagt undersøkt av elektriker.

Det ligger åpne ledninger på lysbryter ved soverom i 2 etg.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Kommentar:

Ikke tilstede.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Kommentar:

Ikke tilstede.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 2009 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

TG 3 pga skade på stikkontakt i soverom i 2.etg.

TG 2 pga manglende dokumentasjon og generell tilstand/alder.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av stikkontakt i 2.etg. Øvrige kostnader for renovering/oppgradering må kalkuleres av elektriker

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

20

Innvendige overflater

TG 2



Overflater gulv

Kjeller - betong gulv

1 etasje - Furu gulv, flis, belegg og laminat.

2 etasje - Furu gulv.

3 etasje - Furu gulv, laminat, teppe gulv.

Loft - Furu gulv.

Overflater vegg / himling

Kjeller - Malt betong, trepanel i himling.

1 etasje - Tre panel, brystpanel tapetsert overflater på vegger, trepanel og slett himling.

2 etasje - Tre panel, brystpanel, tapetserte overflater på vegger, slett himling.

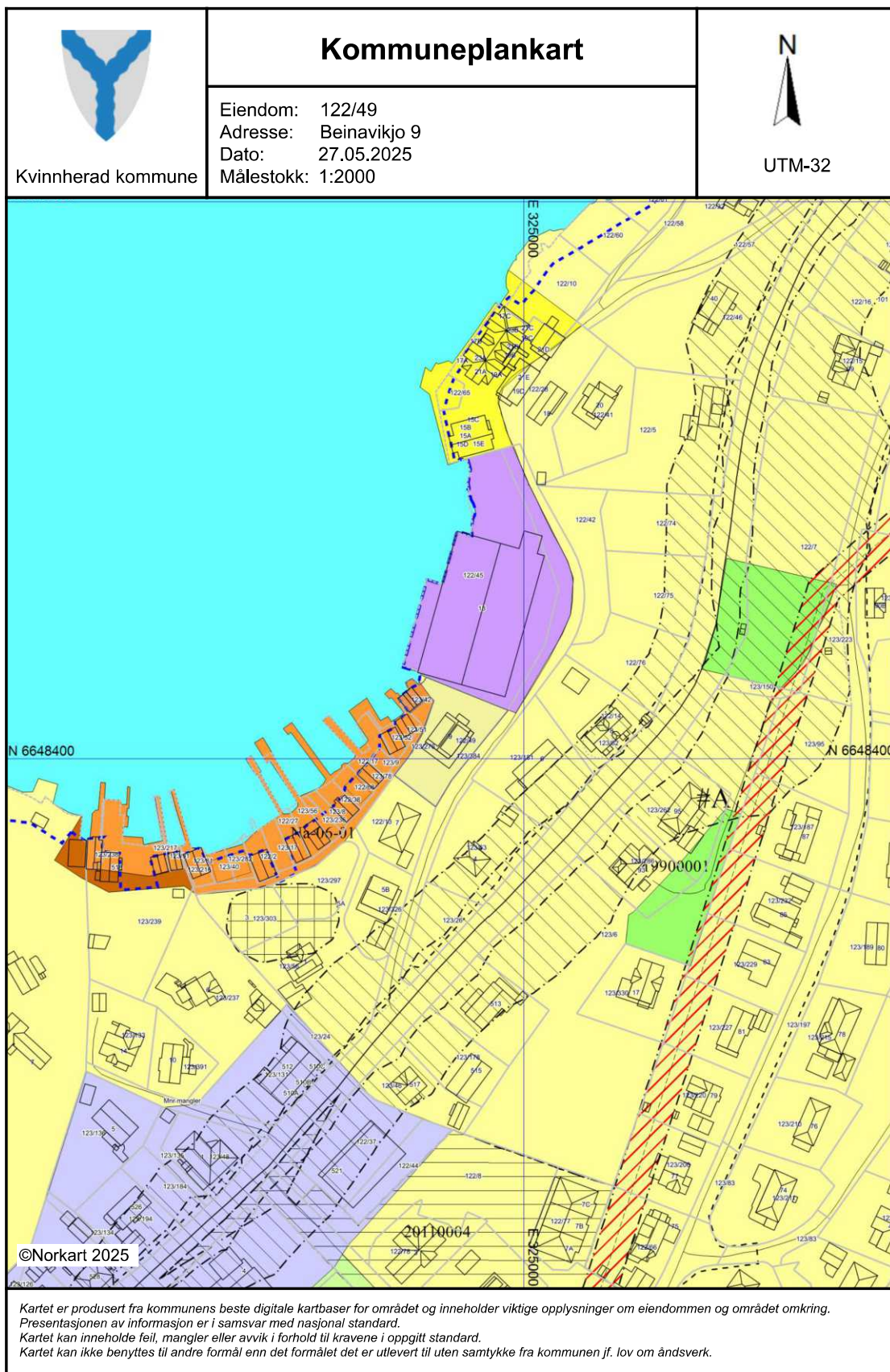
3 etasje - Tre panel, tapetserte overflater på vegger, slett himling.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det er en del merker og bruksslitasje. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering.

BEINAVIKJO 9 - 4617/122/0/49/0/0





Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL

Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kvinnherad kommune

Kommunenr.	4617	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Beinavikjo 9, 5463 USKEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002						
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	22.03.2018						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEVERSIKT_25042019.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEVERSIKT_02122021.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>845 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>B96</td></tr></table>	Delareal	845 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	B96
Delareal	845 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	B96						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>57 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>Na-06-01</td></tr></table>	Delareal	57 m ²	Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende	Områdenavn	Na-06-01
Delareal	57 m ²						
Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende						
Områdenavn	Na-06-01						

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Føresegner og retningslinjer

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002

Arkiv: 2012/2984



KVINNHERAD
K O M M U N E

Innhold

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

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



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

1. Innleiing

Verknader av planen

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

Om føresegner

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

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

Om retningslinjer

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

Ordforklaringar og forkortingar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Generelle føresegner og retningslinjer

2.1. Generelt

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

2.2. Forhold til andre planar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Plankrav m.m.

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

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

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

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

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

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

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

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

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

2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:

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

Retningslinjer

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

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

2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen

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

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

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

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

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

2.6. Utbyggingsavtalar

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

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

2.7. Risiko- og sårbarhet

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

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

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

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

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

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

2.8. Støy

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

2.9. Stormflo

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

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

* År 2100

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

2.10. Universell utforming

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

2.11. Tilpassing og tomtestorleik

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

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

Retningslinjer

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

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13. Flytande konstruksjonar

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

2.14. Leike-uteareal

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

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

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

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

Slike areal skal vere ferdigstilte før byggeområde vert tekne i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4, 5 og 6).

2.15. Avkøyrslar og tilkomst

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

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

2.16. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

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

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

Retningsline

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

2.18. Estetikk

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

2.19. Natur

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

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

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

Retningsline

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

2.20. Friluftsliv

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

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

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

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

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

Retningsline

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

2.22. Mineralressursar

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

2.23. Ureina grunn

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

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

3.1. Bustader

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

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

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

3.2. Fritidsbustader

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

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

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

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

3.3. Sentrumsføremål

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

3.5. Fritids- og turistføremål

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

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

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

3.6. Råstoffutvinning

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

3.7. Næringsføremål

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

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

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

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

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

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

3.8. Idrettsanlegg

- 3.8.1. I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.8.2. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.8.3. Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.8.4. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust

- 3.9.1. I område for andre typar bygningar og anlegg – naust kan det etablerast naust (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- 3.9.2. Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på maks 5,0 meter frå naustgolv (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.3. Naust innan eksisterande naustmiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunnar. I naustmiljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20 % (av 40 m² BRA og 5 m høgde) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.4. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje, samt gjerde er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.5. Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.6. Det kan leggjast til rette for toalettrom i naust på 2×2 m², føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).
- 3.9.7. Ved bygging av fleire naust i rekkje, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- 3.9.8. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei bredde på minimum 2 m (minst mellom kvart 4. naust) (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).
- 3.9.9. I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til naust i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).
- 3.9.10. I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak.
- 3.9.11. Alle tiltak i nye naustområde utan plankrav skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

3.10. Grav- og urnelund

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

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

4.1. Veg

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

4.2. Farlei

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

4.3. Energi

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

4.4. Hamn

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

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

4.5. Parkering

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

5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3

5.1. Friområde

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

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

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

6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)

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

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

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

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

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

6.1.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF-føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonevurdering godkjent ved byggesakshandsaming.

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

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

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

Retningsline

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

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

7.1. Felles føresegner for LNFS

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.8. Maksimum tal einingar i dei einskilde LNFS- områda (jf. pkt. 7.1.3 og pbl. § 11-11 nr. 2):

N = Næringseining (verksemd som tilleggsnæring på gardsbruk)

B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining

F = Fritidsbustadeining

Na = Nausteinging (jf. pkt. 3.9.1)

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

Nye einingar: tillate med nye frådelingar til føremålet (gjeld ikkje næring).

På frådelte tomter: nye einingar på allereie frådelte, ubygde eigedomar

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

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

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

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

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

Områdenamn	
LNFS-11-01	I dette område kan det byggjast mindre hytter knytta til ressursgrunnlaget på garden. Hytta skal tilpassast terrenget. Ei hytte skal ikkje overstige BYA 60 m². Maksimal mønehøgde hytta er 5,0 m. Det skal ikkje leggjast inn vatn eller straum i hytta. Hytta skal ikkje ha vegtilkomst.

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

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

8.1. Felles føresegner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

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

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

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

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

Spesielle føresegner

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

Retningslinjer

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

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

8.4. Hamn

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

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

Retningsline

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

8.5. Akvakultur

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline

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

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

8.7. Friluftsføremål i sjø

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

8.8. Drikkevatn

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

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

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

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

- 9.1.1. Sikringssonene for drikkevasskjelda omfattar drikkevatt med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.1.2. Bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2. Støysone – H210

- 9.2.1. Støysone H210 viser Raud sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.2.2. Støysone H220 viser Gul sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.2.3. I omsynssonene for støy skal det gjerast ei støyfagleg utgreiing ved detaljplanlegging og/eller søknad om tiltak for varig opphald, rekreasjon eller leik (jf. pbl. § 11-8 a).

9.3. Faresone – Høgspenn – H370

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

9.4. Faresone – Ras – H310

- 9.4.1. I faresoner med mogleg rasfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.4.2. Det er ikkje tillate med nye bygg/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).
- 9.4.3. I omsynssone H310_1 er det ikkje tillate med nokon tiltak.
- 9.4.4. I omsynssone H310_2 er det tillate å setja opp bygg/tiltak i tryggleiksklasse S1.
- 9.4.5. I omsynssone H310_4 må det gjerast nærare vurdering av rasfare i alle plan- og byggesaker.

Retningsline

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

9.5. Faresone – Flaum – H320

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

9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

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

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

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

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningslinjer

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

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

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

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningslinjer

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

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

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

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

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningslinjer

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

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

9.10. Føresegnssone - #

9.10.1. Føresegnssonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

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

9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740

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

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

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

9.15. Gjennomføringssone – H810

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

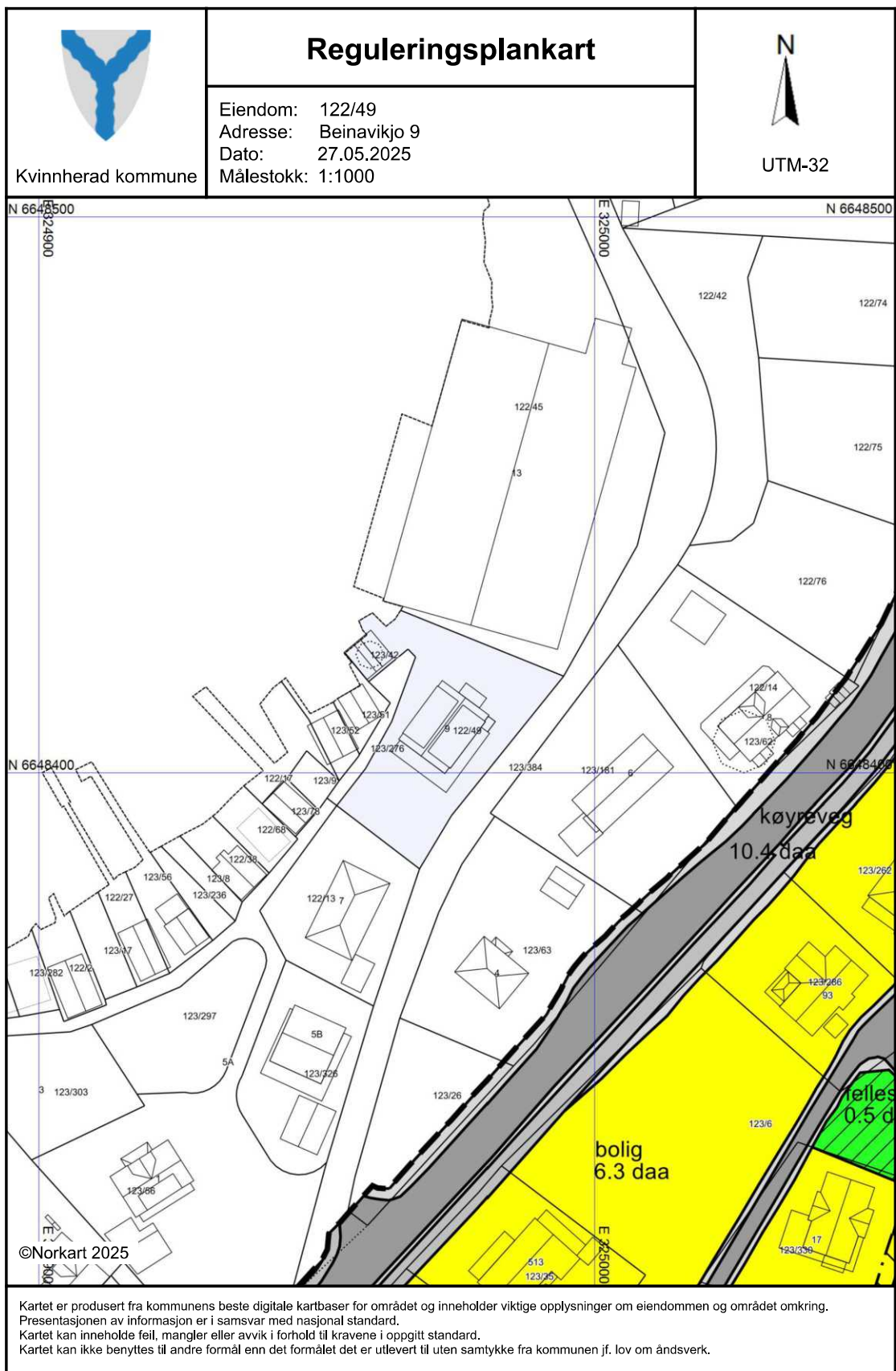
9.15.2. Særskilte føresegner og rekkefølgekrav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.5, 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, 3.9 og 8.3 (jf. pbl. §§ 11-8 e og 11-9 nr. 1 og 8).

9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova

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

Naust-kvotar i "Bruk og vern av sjø og vassdrag" føresegnsonone - KPA2018

Løpenr.	Område	Stad	Kvotar per 22.03.2018	Kvotar brukt	KVOTAR ATT per 09.04.2018	Informasjon om kvotar som er nytta: gnr. bnr. + saksnr. ephorte+vedtaksdato
#1	V-01-01	Norheim, Ølve	1	0	1	
#2	V-01-02	Bergeøyra, Ølve	0	0	0	
#34	V-02-01	Vågvikane, Varaldsøy	3	0	3	
#3	V-03-01	Bakke, Mauranger	3	0	3	
#4	V-03-02	Ænes	1	0	1	
#5	V-03-03	Ænes	1	0	1	
#8	V-04-01	Ruglebarm, Løfallstrand	2	0	2	
#9	V-04-02	Tånesvika, Rosendal	0	0	0	
#10	V-06-01	Gulholmsvika, Uskedalen	2	0	2	
#11	V-06-02	Eikelandet, Uskedalen	3	0	3	
#12	V-07-01	Ljosmyr, Herøysund	4	0	4	
#13	V-07-02	Berge, Herøysund	3	0	3	
#14	V-07-03	Berge, Herøysund	3	0	3	
#20	V-08-01	Langot	2	0	2	
#25	V-08-02	Risnes, Opsangervatnet, Husnes	1	0	1	
#21	V-08-03	Naustvik, Røssland	4	0	4	
#22	V-08-04	Kuneset, Kaldedstad	4	0	4	
#23	V-09-01	Bjellandshamn, Sunde	0	0	0	
#24	V-09-02	Bjellandshamn, Sunde	0	0	0	
#26	Nov. V	Holmedal	7	0	7	
#27	Nov. V	Åkra	3	0	3	
#28	V-14-03	Ådnavik	1	0	1	
#30	V-14-01	Lande, Halsnøy	3	0	3	
#31	V-14-02	Høylandsbygd, Halsnøy	2	0	2	
#32	V-15-02	Karteig, Borgundøy	2	0	2	
#33	V-15-01	Dalavika, Borgundøy	2	0	2	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NOTATER

NOTATER

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00117

Adresse: Beinavikjo 9, 5463 Uskedalen

Betegnelse: Gnr. 122, Bnr. 49, Kvinnherad kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 11.09.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no