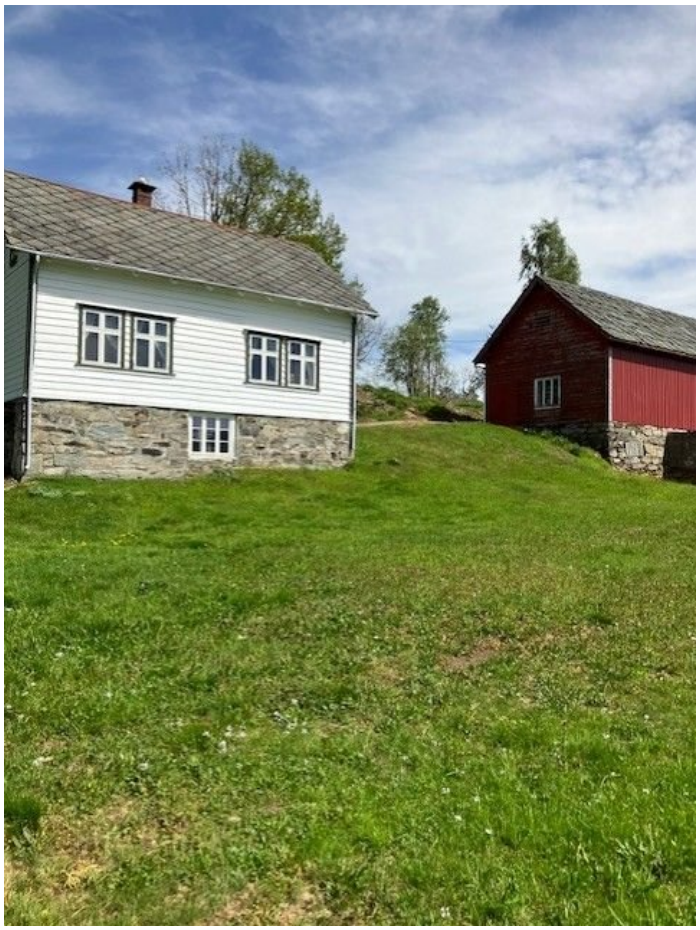
Skarvatunvegen 289, 5637 Ølve



PROPR.NO

Selger
Linn Ida Hjelmeland
90912026

Prisantydning
3 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4617 Gnr. 18 Bnr. 2

Unik mulighet og beliggenhet- Nedlagt Småbruk/ Fritidsbolig, Ølve, Kvinnherad - Skarvatun - Idyllisk utsikt!

PRISANTYDNING
kr 3 750 000 kr

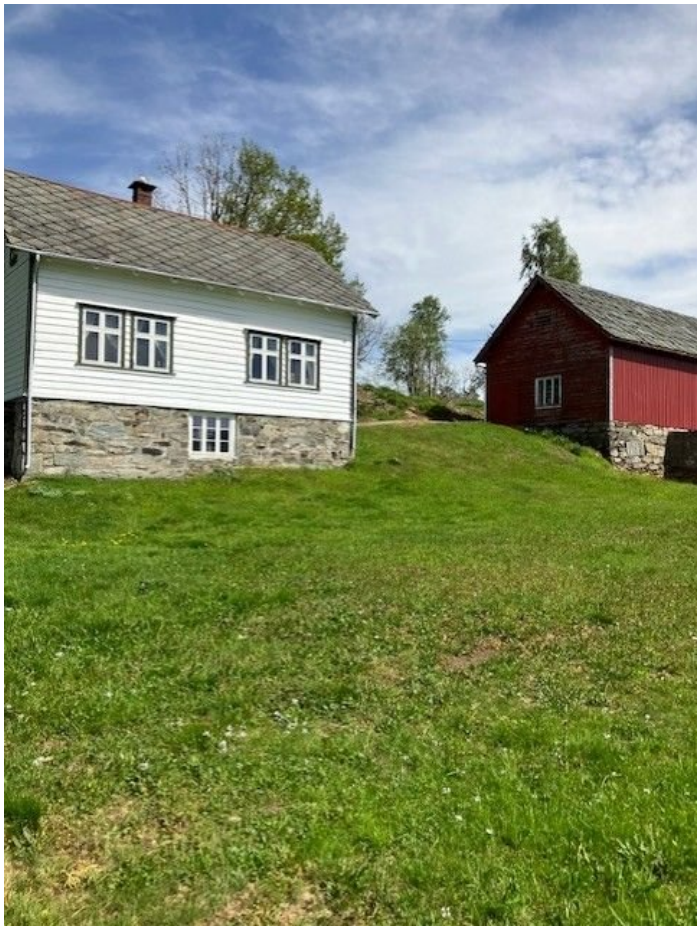
BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
171kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Småbruk

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja





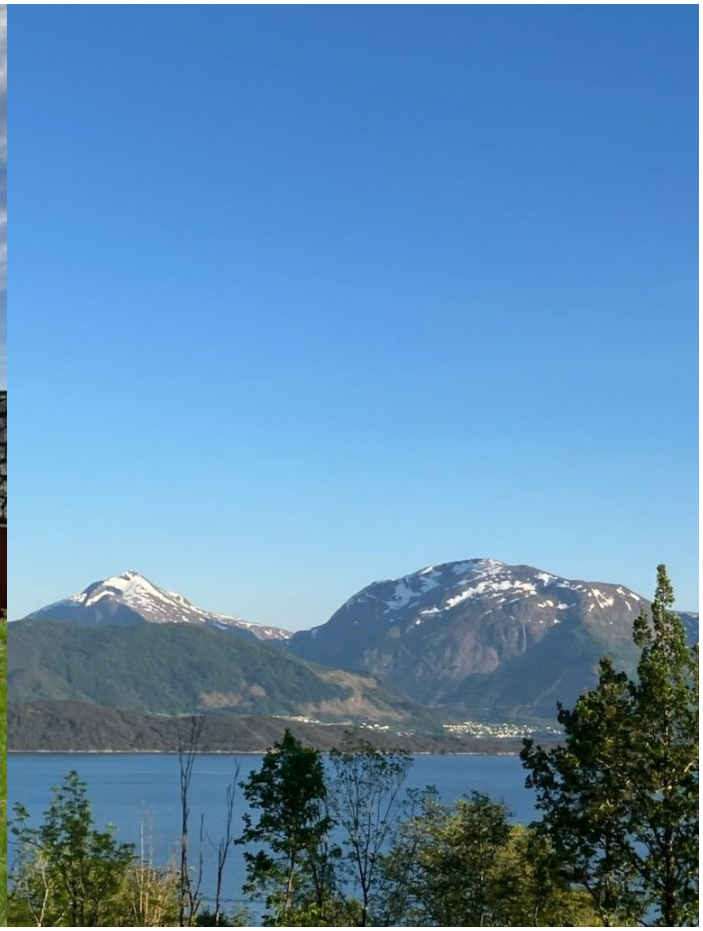
Idyllisk utsikt over innløpet til Hardangerfjorden





Våningshus og løe



Flott utsikt mot Uskedal






Idyllisk uteplass





Restaurert utedo som i dag fungerer som bod.



Koselig kjøkken med nydelig utsikt



Gammel vedkomfyr



1 av 2 stuer med inngang til kjøkken. Varmepumpe installert.



Nydelig utsikt fra stue 1





Stue 2



Stue 2



Nydelig utsikt fra stue 2



Hovedsoverom



1 av 5 soverom



2 av 5 soverom



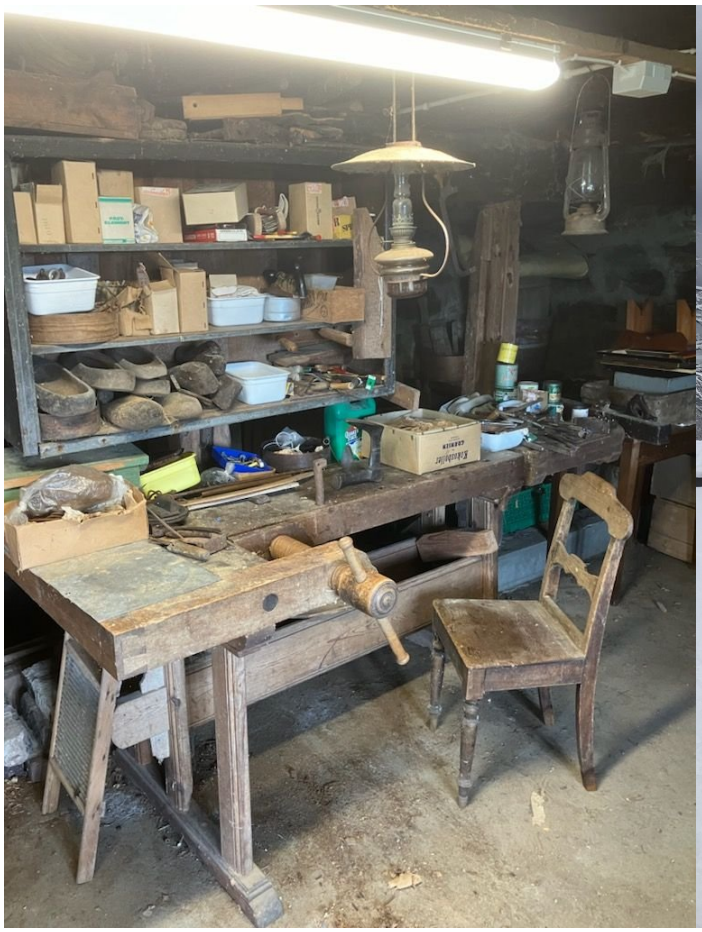
3 av 5 soverom



Bad



Gamle "skattar" i kjeller på hus.



Høvelbenk i kjeller



Skarvatunvegen 289 snø belagt



Fine tur områder



Flotte skogsturer



Naust i felles areal med strandlinje



Utsikt fra strandlinje mot Rosendal





Utsikt fra strandlinje ut fjorden



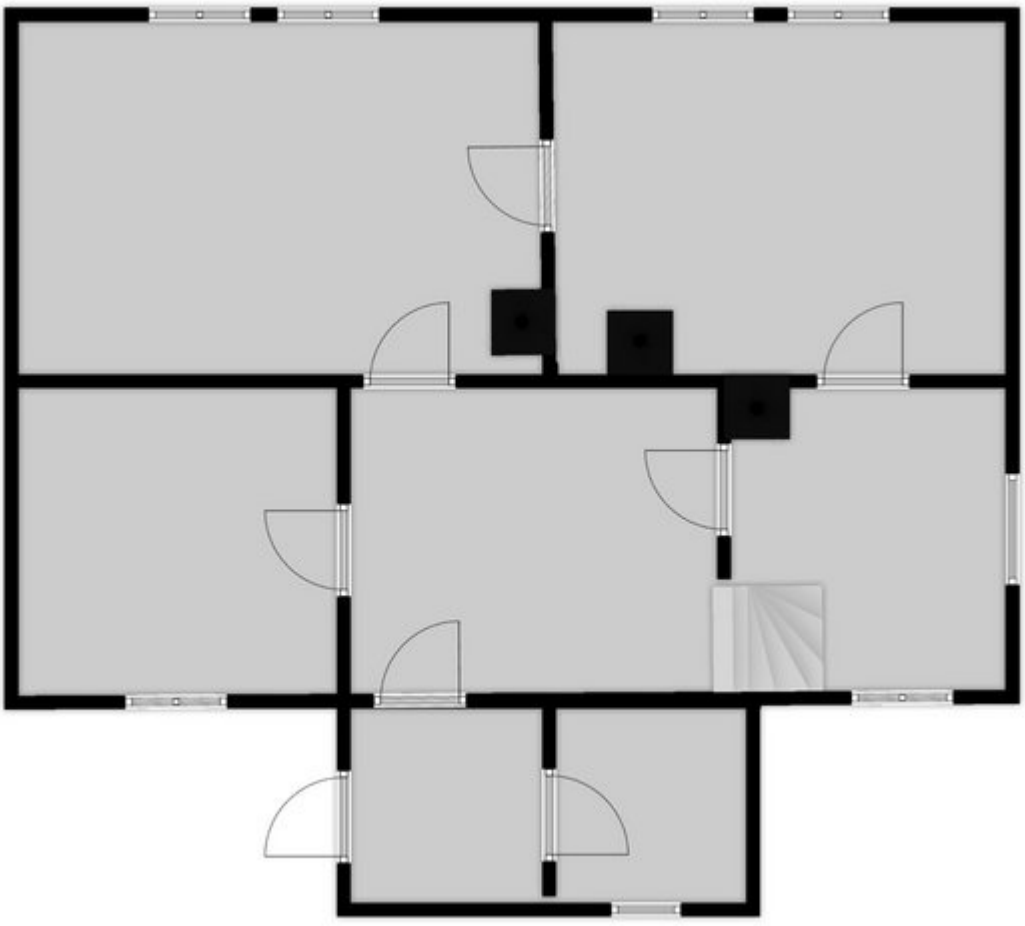
Felles strandareal



Flott gammalt naust



Skarvatunvegen 289



Plantegning 2D 1 etg.

Om boligen

Eiendommen har en unik og sjelden usjenert beliggenhet og er endestoppet av Skarvtunvegen, ca 3 km fra bygden Ølve.

Eiendommen passer for kjøpere som ønsker å bo i svært rolige og flotte omgivelser. Eiendommen ligger sørvendt og har store muligheter for både grønnsaks og fruktdyrking.

Beliggenhet

Småbruket ligger som endestopp på Skarvatunvegen og ligger ca 3 km fra bygden Ølve med nydelig utsikt utover Hardangerfjorden. Det går skolebuss helt frem til eiendommen dersom behov, det er derfor også ideelt for barnefamilier som ønsker idyllisk beliggenhet i særdeles rolige og naturskjønne omgivelser.
Det er bredbånd med fiber til eiendommen.

Annet

Utmarksarealer er fredet. Verneforskrift kan leses på: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2020-12-11-2688
Det er konsesjon på eiendommen. Søknad om konsesjon sendes til landbrukskontoret i Kvinnherad Kommune.

Kontrakt:
Utarbeides mellom selger og kjøper ved hjelp av oppgjørsmegler, slik at kjøper og selgers interesser ivaretas, samt at nødvendige dokumenter, tinglysninger etc. blir gjennomført korrekt.

Adkomst

Eiendommen ligger på Skarvatun i svært landlig, usjenert, solrik og meget rolige omgivelser. Ca. 10,5 km fra Gjermundshamn. Ca. 1 time og 25 min fra Bergen sentrum om Tysse. En kan også ta ferge til Våge på Tysnes med reisetid inkl. ferge på ca. 1 t 50 min.

https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&zoom=14&lat=6687050.19&lon=-8851.18&mo

Beskrivelse eiendom

Småbruk med eldre bygninger, våningshuset er oppført ca. 1903, tilbygd i ca. 1976 med nytt baderom.
Eiendommen har ikke vært bebodd siden 1995 og er i dag registrert og benyttet som fritidseiendom i kartverkets register. Det er ikke krav om boplikt på eiendommen. https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4617/18/2/0/0

Eiendommens bygninger:
Våningshus fra 1903, ombygd i 1976
Fjøs fra Ca. 1910
Hønsehus/sauefjøs fra Ca. 1910

Våningshuset:
BTA totalt: 193 m²
BRA (totalt): 171m²
BRA (P-ROM): 111m²
BRA (S-ROM): 59m²
Arealet er oppmålt innvendig og beregnet utvendig. Arealet kan avvike. Selger garanterer ikke for oppgitte

arealer.

Gnr 18 Bnr 2:
Tomteareal: 50 503,7m² (fra Seeiendom.no) (Innmark)
Tomteareal: 238 970,7m² (fra Seeiendom.no) (Utmark, vernet areal)
Tomteareal: 2 900,8m² (Fellesarealer med naust)

Småbruket har i flg. gårdskart 6,6 da fulldyrka areal, 5,2 da innmarksbeite, 35,2 da produktiv skog, 2,2 da annet markslag og 0,4 da restareal. Totalt 49,6 da.

I dette område av Kvinnherad er det mye Hjort og arealgrensen for uttak av Hjort er for tiden ca. 300 da. Eiendommen er del av Skarvatun jaktvald sammen med to andre eiendommer som til sammen har 7 dyr per år samt fri kalv. Fordelingen av dyr mellom grunneierne varierer fra år til år. Skarvatun jaktvald er også med i ytre Hardangerfjord vest bestandsplanområde.

Våningshuset er oppført i lafta uisolert tømmer med utvendig kledning fra byggeår. Det er stedvis noe boremel etter treskadeinnsekter i konstruksjonen, men det er ikke store synlige skader i konstruksjonen.

Driftsbygninger har standard fra tidligere gårdsdrift og er ikke tilpasset dagens krav. Ca. 15 da dyrka jord ble tidligere holdt i hevd av nabo som høstet denne. De siste tre årene har jorda blitt benyttet til beite.
Gammelt naust ligger i fellesareal ved Støo med felles strandlinje. Naustet ligger på gnr/bnr 18/1-5.

Beskaffenhet

Skarvatun er definert som område med store natur- og kulturlandskapsverdier. Utmarksarealene tilhørende eiendommen er vernet, og det foreligger egen verneforskrift for arealene. Verneforskrift kan leses på: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2020-12-11-2688
Det kan ikke påregnes at eiendommen kan reguleres for tomteområde.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Område rundt tunet er dyrka og var tidligere høstet av nabo. De senere år er området beitet av ku og sau.
Parkering i enden av veien ved snuplassen ovenfor løe.
Vann: Fra egen brønn.
Avløp: Septiktank med spredningsgrøft til terreng. Septiktank tømmes årlig og inngår i de kommunale avgiftene.

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv
Natursteinsfundamenter til fast grunn. Grunnmur i naturstein ca. 1 m tykk. Betonggulv i kjeller. Drenering fra byggeår.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader
Oppført i høvla lafta tømmer med utvendig liggende uisolert trekledning, det meste av kledningen er fra byggeår. Tilbygg antas å være oppført i isolert bindingsverk. Etasjeskille: Rundstokker mellom kjeller og 1.etg. 4" x 7" trebjelker mellom 1. - og 2.etg. Etasjeskillene er uisolerte. Det er planavvik på gulv i 2.etg.

Dører og vinduer
Ny entredør samt de fleste vinduer skiftet 2021/2022. Original kjellerdør. Innvendige fyllingsdører fra byggeår. Finert dør til baderom.

Takkonstruksjon med yttertak
Saltak, plassbygd uisolert sperrekonstruksjon i rundtømmer fra byggeår, tekket med skifer. Uisolerte hanebjelker mellom kaldt loft og 2.etg.

Piper, ildsteder og oppvarming
Teglsteinspipe fra byggeår, skiferhelle over tak på pipen. Pusset pipe innvendig. Feieluke i 2.etg. Eldre vedovn som en kan bruke til matlaging på kjøkken.
Feiervesenet er kontrollinstans for pipe og ildsted.
Reintbrennende ovn i begge stuer (i stue mot løe er ovn ikke montert).

Beskrivelse våningshus

Innhold:
1 etg: Entré, bad/wc, hall, spisskammers, kjøkken og to stuer. 2 etg: 5 soverom. Kjeller.

Bad og vaskerom
Tilbygget med baderom og vf. er oppført i 1975/76. Rommet har belegg på gulv m/varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Wc, nytt dusjkabinett (2024), servant, skap med speil og lys over. Det meste er fra byggeår.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra antatt tidlig 70-tall, dobbelt stålbeslag med utslagsvask. Plass for elektrisk komfyr. Spiseplass på kjøkken. Vinyl parkett på gulv, malte plater på kjøkken og malt panel i himling.

Innvendige overflater
Gulv: Tregulv og gulv med vinyl parkett. Tregulv under vinyl parkett.
Vegger: Ubehandla tømmer, malt tømmer, ubehandla trepanel, malt trepanel, malte plater.
Himling: Bjelketak i begge stuer samt spiskammers, gulvbord i spiskammers, malt trepanel, ubehandla trepanel og malte huntonitt plater på ett soverom oppe.

Elektrisk anlegg
Anlegget har automatsikringer. Hele det elektriske anlegget ble utskiftet i 2008.

VVS-installasjoner
Innvendige rør i kobber til baderom og kjøkken. Avløpsrør i plast fra ca 1975 i baderom, eldre avløp fra kjeller. Vann fra egen brønn. 200 liters vv-bereder i kjeller. Ny trykkpumpe installert i 2024.

Oppvarming: Varmepumpe installert i ene stuen. 2 ildsteder samt ovn til matlaging og oppvarming på kjøkken.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
93 750 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

109 450 kr (Omkostninger totalt)

---

3 859 450 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
500 kr (Panterett med urådighet)

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd 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. 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 en bygningssakyndig 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Norsk takst

VERDITAKST AV LANDBRUKSEIENDOM

Landbrukseiendom

Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE

Gnr 18: Bnr 2
4617 KVINNHERAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717
E-post: raymond.olsen@knett.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717
Organisasjonsnr: 994 837 389

Dato befaring: 30.06.2024
Utskriftsdato: 04.07.2024
Oppdrag nr: 2024045

Medlem av Norsk takst FonnaTakst AS

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget består i verdsetting av konsesjonspliktig eiendom(markedspris)), og følgende forhold legges til grunn i vurderingen:

Takstutvalget tar følgelig utgangspunkt i konsesjonsloven av 31. Mai 1974 nr. 19, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie marked, og spesielt lovens §1 (formålsparagrafen) som sier:
Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Fremtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. hensynet til bosettingen

Eiendommen er også underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.
Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht eiendommens størrelse og arealklassifisering

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Verdisetting

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand/ standard. Det er i markedsverdi foretatt ett erfaringsmessig fradrag for slitasje, elde og utidsmessigheter, samt forhold vedrørende vedlikehold som er registrert på befaringen. I fradraget inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.	
Markedsverdi:	**Kr. 3 500 000**

DIMMELSVIK, 04.07.2024



Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Geir Vatne
Takstingeniør:	Raymond Bård Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.06.2024. - Raymond Bård Olsen. Tlf. 920 17 717 - Geir Vatne. Tlf. 41444207

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Geir Vatne og Linn Ida Hjelmeland
Beliggenhet:	Eiendommen ligger landlig og fint til v/ Skarvatun i Ølve Det er gode solforhold og sjøutsikt- eiendommen består av 3 teiger(boligteig og skogteig). Sameie på teig v/ sjø- opplyst for bnr: 1-5. Se vedlagt gårdskart for nærmere beskrivelse av markslag og bonitet- datert 04.07.2024
Bebyggelsen:	Gårdstunet er opparbeidet med våningshus, låve uthus og vedskjul. Området generelt har spredt bolig/ fritidsbebyggelse med omliggende LNF-arealer.
Standard:	Bygningsmasse er fra tidlig 1900-tallet-oppført med normal standard ifølge byggeåret. Gammelt naust ligger i fellesareal ved Støo med felles strandlinje. Naustet oppført med natursteinsmurer, trekonstruksjon og kledning i gavl. Plassbygget sperr- tekket med skiferheller.
Konsesjonsplikt:	En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Eiendommen er ikke underlagt priskontroll. Eiendommen er også underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato: 22.3.2018 Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 Arealformål Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Adkomstvei:	Kommunal tilkomstvei
Tilknytning vann:	Brønn
Tilknytning avløp:	Septikk
Heftelser:	Se vedlagt grunnboksutskrift datert 03.07.2024
Grunndata	Dagbokført: Opprettelse av matrikkelenheten Doknr: 0/902272-1/49 EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
Matrikkelopplysninger	Type BEST. GRUNNEIENDOM Bruksnavn SKARVETUN Etableringsdato Tinglyst Ja Arealmerknad Hjelpelinje vannkant Matrikkelført Ja Har festegrunn Nei Skyld 1,65 Landbruk Ja Næringsgruppe Antall teiger 3 Seksjonert Nei Areal 289474.4 m² Arealkilde BEREGNET AREAL
Bygningsopplysninger	Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 174430985

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Bebygd areal
BRA bolig 150,0
BRA annet
BRA totalt 150,0
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger 1
Antall etasjer 3

Næringsgruppe IKKE OPPGITT
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174430993
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Næringsgruppe IKKE OPPGITT
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174431000
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174500770
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

	Antall etasjer

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4617 KVINNHERAD Gnr: 18 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Dagbokført: 08/10-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett Doknr: 2021/1257893-2/200 Omsetningstype: Annet Vatne Geir IDEELL: 1/10 Født: 13/07-1980 Hjelmeland Linn Ida IDEELL: 9/10 Født: 03/01-1984 Overdratt feil ideell andel Rettet etter tingl. §18 04.11.2021. Arkivref. 20/34418 Gjelder denne registerenheten med flere
Adresse:	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	03.07.2024		Innhentet	2	Ja
Finn.no	04.07.2024	Finn Kode 355830648	Innhentet		
Nibio Kilden	03.07.2024		Innhentet		
Gårdskart	04.07.2024		Innhentet	1	Ja
Norkart AS	03.07.2024		Innhentet	4	Ja
Tilstandsrapport	04.07.2024		Innhentet	23	Ja
Eiendomsverdi	04.07.2024		Innhentet		
Infoland Ambita	03.07.2024		Innhentet		

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	8,2
Innmarksbeite	daa	3,9
Skog av svært høy bonitet	daa	125,5
Skog av høy bonitet	daa	129,4
Skog av middels bonitet	daa	14,1
Skog av lav bonitet	daa	10,4
Bebygd, vann, bre	daa	2,1
Sum arealer:	**daa**	**293,6**

Kommentar

Informasjon vedrørende markslag og bonitet er hentet fra Gårdskart 04.07.2024

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Driftsenter med adresse Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE
Produksjon	Det er ikke produksjon på bruket idag- det går noen utegåere på området(gammelnorsk sau)
Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO/ skog og landskap pr 03.07.2024, så oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelsloven jmf § 2, da den er mindre enn 35 dekar full/ overflatedyrket jord.
Bonitet	Bonitet betyr godhet. I skogbruket benyttes begrepet for å klassifisere voksesteder med forskjellig vekstpotensial for trær. Boniteten avhenger av en rekke forskjellige såkalte vekstfaktorer, det vil si alle de ikke-levende miljøfaktorene i skogen. Eksempler på vekstfaktorer er næringstilgang, temperatur- og fuktighetsforhold.
Arrondering	Det er litt spredt arrondering- dyrka mark fordelt på flere områder rundt boligteigen. Gjerder er oppgradert år 2022-23- og i hovedsak godt holdt i hevd Det er eldre drenering på mark med kisteveiter.
Miljøtiltak	Det er ikke forelagt planer for miljøtiltak på eiendommen.
Verneplaner	Det er utarbeidet naturvern for området- teig med boligtunet er ikke berørt, men de to øvrige teigene ligger innunder Skarvatun naturreservat
Fellesveier	Det er ikke etablert skogsveier- kun enkle kjørevei for transport mellom slåttemark
Kulturminner	Art GRAVFELT Vernetype AUTOMATISK FREDET Kategori ARKEOLOGISK LOKALITET Matrikkelført 13/11-2014 Oppdatert 21/06-2016
Sefrakminne	1800-1899 UTHUS, SKARVETUN, TUFTA Id 1224 103 22 Objektnavn UTHUS, SKARVETUN, TUFTA Tidfesting 1800-1899 Tidligere funksjon STOVEHUS Nåværende funksjon VEDHUS Tilbygg/ombygning PÅBYGD MOT VEST
Kvikkleire	Det foreligger ingen registreringer av kvikkleire på eiendommen Det kan være grunnet manglende registreringer og kartlegging.
Drågeerosjon	Det er registreringer for drågeerrosjon på eiendommen Drågerrosjon er regsitrert i hovedsak på områder med markslag som dyrket mark.
Helling på jordbruksareal	Deler av jordbruksarealet har helling mellom 1:5 og 1:3- 7,3 dekar.
Rødlistede arter	Det er registeringer på eiendommen for flere rødlistede arter og nasjonale arter Norsk navn: vrangjordtunge Norsk navn: stortrollurt Norsk navn: grÃ¥ narremusserong Norsk navn: skoghÃ¸ymol

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1903 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Bygget er innredet med enkel standard som fritidsbolig.

Tilbygg (i 1976) Tilbygget rundt 1976 med bad og entre

Verdivurdering

Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	1 498 000
Bruksverdivurdering:	Bygget er innredet til bolig/ fritidsformål- enkel standard		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	52	
1. etasje	76	
Loft	48	
Sum bygning:	176	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

For beskrivelse av våningshuset så vises det til vedlagt tilstandsrapport datert 04.07.2024

Låve

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Tradisjonell eldre låvebygning

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Verdivurdering			
Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	422 500
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	90	
1. etasje	95	
Loft	70	
Sum bygning:	255	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Tradisjonell låvebygning med kjeller, høystål og båser- kjørebru til loftsplan.
Løe oppført på gråsteinsmurer. Tradisjonelt bindingsverk med utvendig stående og liggende bordkledning.
Saltak med opplett for kjørebru- tekket med skiferheller
Plassbygget dører og porter og vindu med enkle glassfelt
Kjørebru i betong
Løe med vann og strøm

Løe regnes som utrangert opp mot dagens standard og produksjon.



Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tidligere bruk som hansahus/ sauefjøs

Verdivurdering			
Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	120 000
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	60	
Sum bygning:	60	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

Bygning, generelt

Uthus oppført på gråsteinsmurer. Tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Saltak med sperr- tekket med skiferheller
Plassbygget porter og vindu med enkle glassfelt



Vedskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Byggeåret er antatt

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Lagring og hobby

Ombygging (i 2024) Bygget påkostet 2023-24 med nye takplater og utvendig stående bordkledning

Verdivurdering

Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	44 750
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	9	
Sum bygning:	9	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul

Bygning, generelt

Uthus oppført på gråsteinsmurer- trekonstruksjon av type grindabygg montert med utvendig stående kledning.
Sperretak tekket med bølgeprofilerte metallplater.

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er utarbeidet en kalkyle på dekningsbidrag eng- med grunnlag for å ansette dyrka mark med 12000 kr/daa 8,2 dekar x 12000 kr/daa= Kr. 98.400,- Avrundet til kr. 100.000,-	100 000
Skog	Det er ikke beregnet verdi av skog grunnet registrering som naturreservat	
Havn/beite	Nøkkeltall: Kr. 5000,- pr dekar overflatedyrka jord. Kr. 3000,- for innmarksbeite Innmarksbeite 3,9 dekar 3,9 dekar x 3000 kr/daa = Kr. 11.700,- Avrundet til kr. 12.000,-	12 000
Jakt og fiske	I dette område av Kvinnherad er det mye Hjort og arealgrensen for uttak av Hjort er for tiden ca. 300 da. Eiendommens størrelse tilsier for tiden ett hjortedyr pr år og de siste årene har det vært fri kalv. Kvoter endres og tilpasses mengde av dyr. Det legges til grunn verdi pr løyve på kr. 2000,- Kapitalisert verdi: 1 dyr x kr 2000,-= kr. 2000,- kapitalisert med 4%= kr. 50.000,-	50 000
Andre verdikomponenter	Landlig og fin småbrukseiendom- boligen er matrikkelført som fritidsbolig og eiendommer er opplyst ikke har vært bebodd siden år 1995. Det er generelt en god etterspørsel etter denne type eiendommer og det legges derfor til en eiendomsverdi / beregnet markedsverdi på kr. 1.500.000,-	1 500 000
Sum andre verdikomponenter:		**1 662 000**

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 498 000
	Låve	Kr.	422 500
	Uthus	Kr.	120 000
	Vedskjul	Kr.	44 750
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	100 000
	Skog		
	Havn/beite	Kr.	12 000
	Jakt og fiske	Kr.	50 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	1 500 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**3 747 250**

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Bilde av eldre naust- bilde hentet fra annonse i Finn.no

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 2 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.07.2024 kl. 17.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.07.2024 kl. 17.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1257893-2/200 08.10.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HJELMELAND LINN IDA
FØDT: 03.01.1984 IDEELL: 9/10
VATNE GEIR
FØDT: 13.07.1980 IDEELL: 1/10
Overdratt feil ideell andel
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900146-1/49 07.04.1900 **UTSKIFTING**

1902/900219-1/49 19.02.1902 **UTSKIFTING**

1945/346-1/49 23.03.1945 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/262-1/49 28.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/3622-2/49 12.05.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1991/6784-1/49 29.08.1991 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9033-1/49 17.11.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om naturreservat.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3510846-1/200 18.12.2020 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak 1210-2010-0010 Skarvetun
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/96905-6/200 25.01.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Forskrift om vern Skarvatun naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1257906-1/200 08.10.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

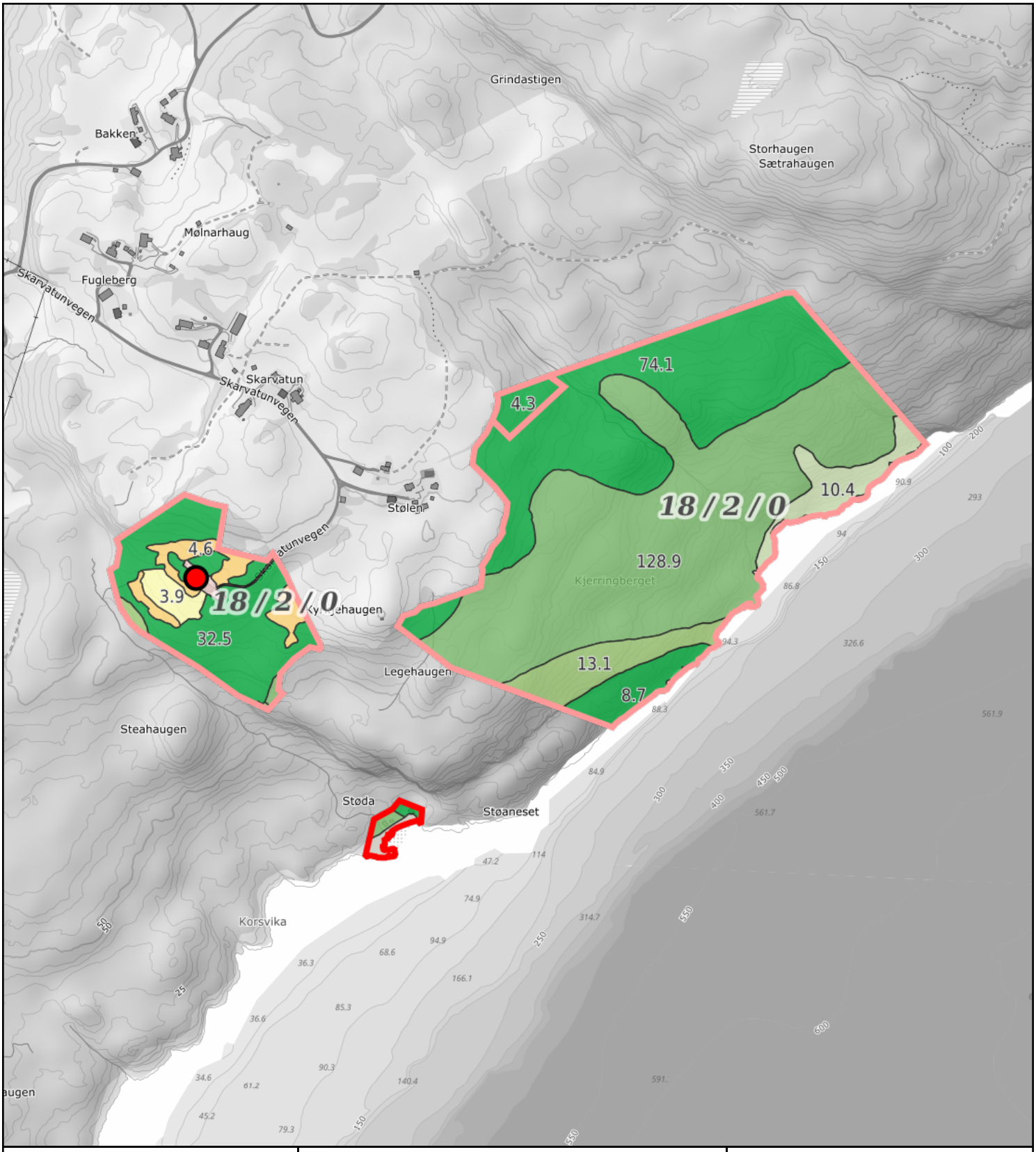
902272-1/49 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1975/3622-1/49 12.05.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7

2020/1182917-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 18 BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.07.2024 08:14
Eiendomsdata verifisert: 04.07.2024 08:06

GÅRDSKART 4617-18/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
18/2/0-19/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	8.2	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.9	12.1
S	Skog av særs høy bonitet	125.5	
H	Skog av høy bonitet	129.4	
M	Skog av middels bonitet	14.1	
L	Skog av lav bonitet	10.4	279.4
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	
	Ikke kartlagt	0.0	2.1
	Sum	293.6	293.6

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

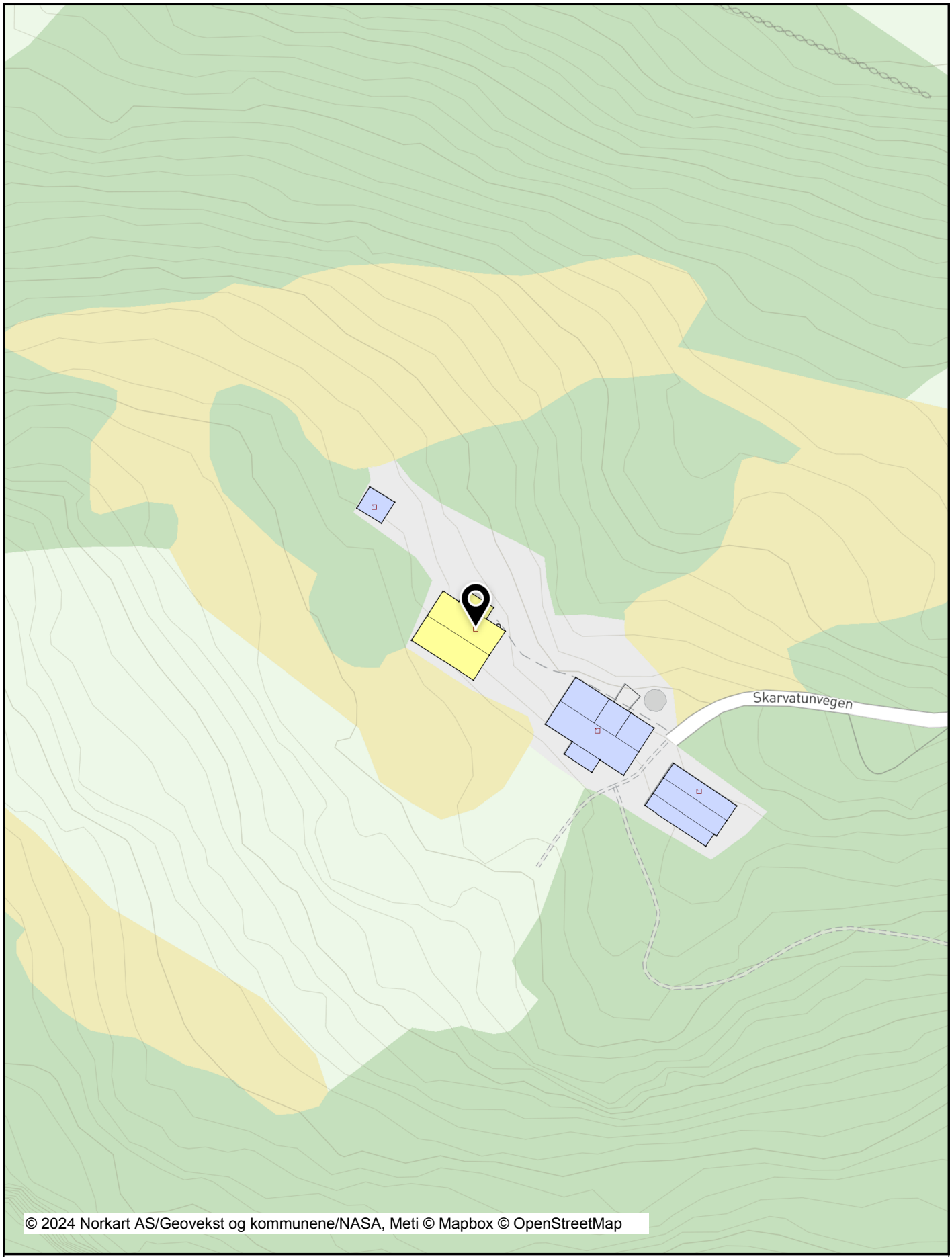
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig

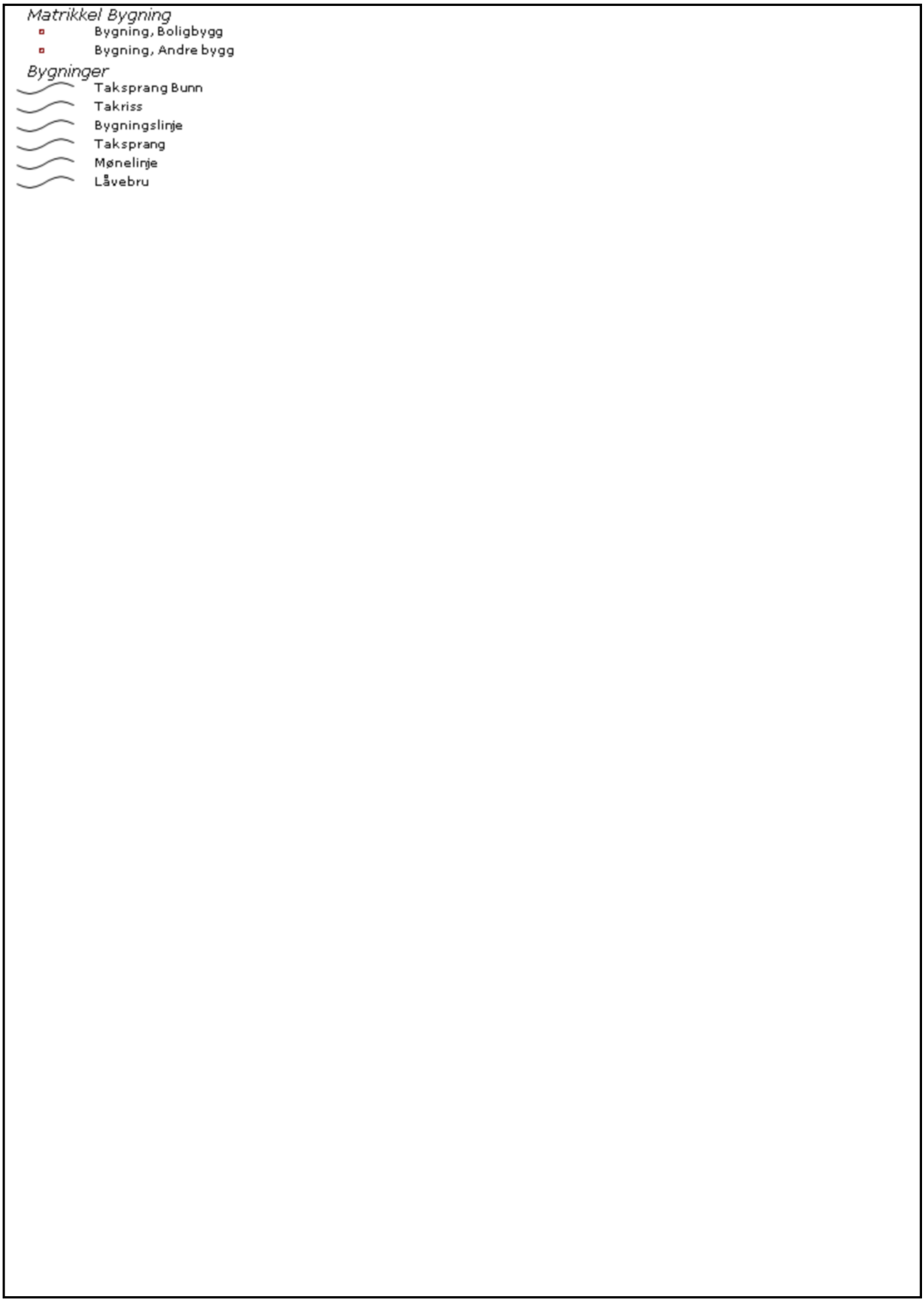
Skarvatunvegen 289

Dato: 03.07.2024 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



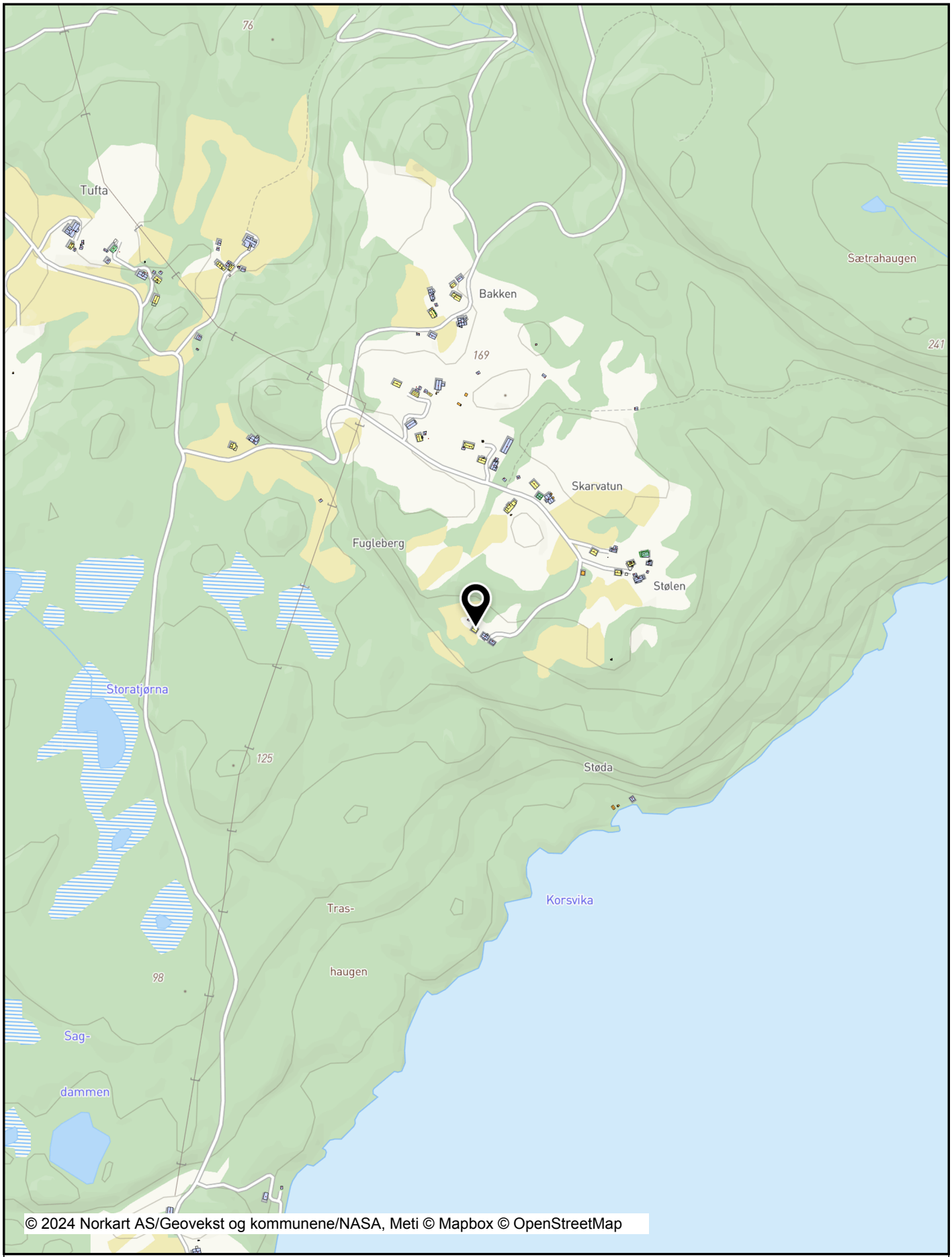
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



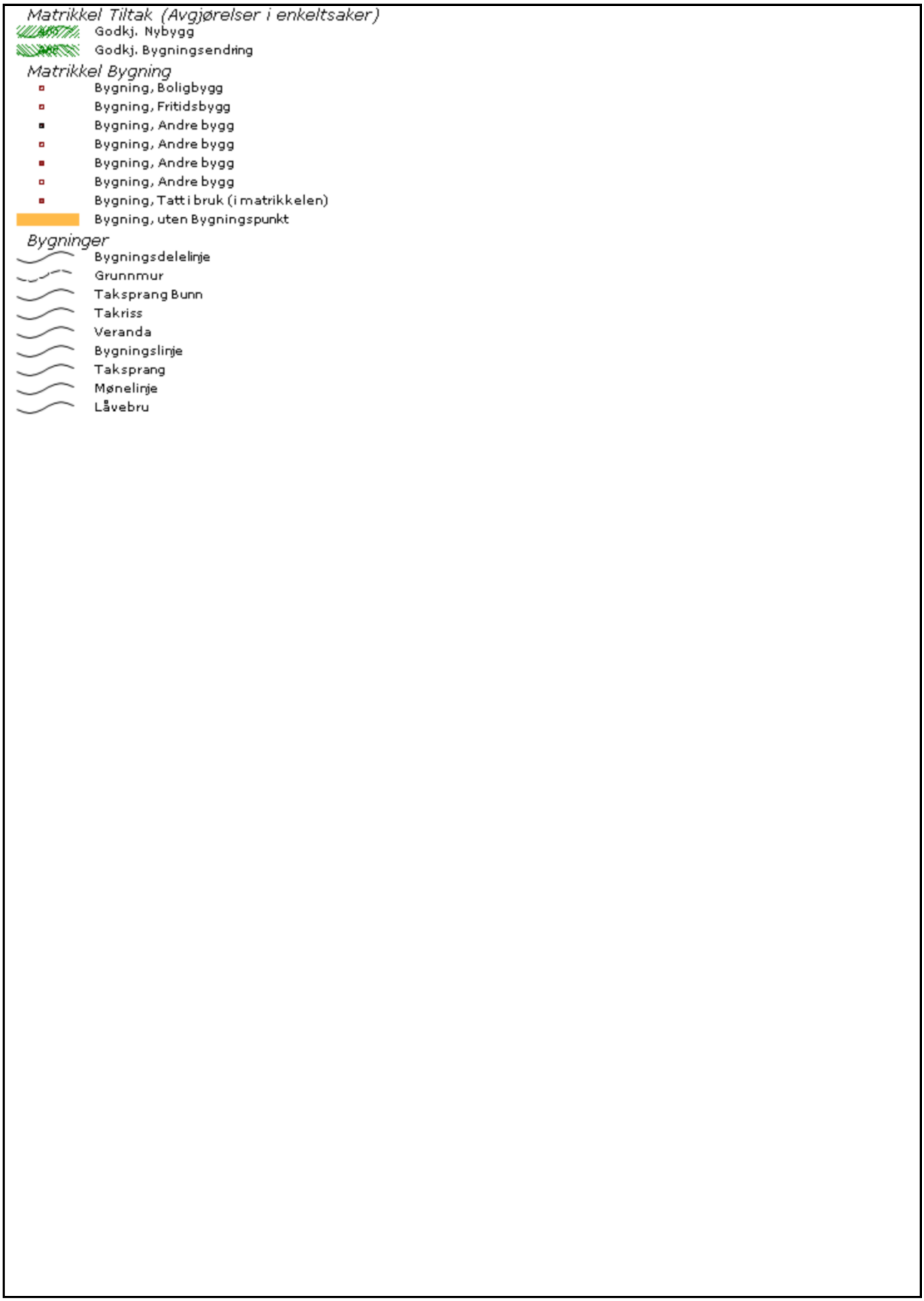
Skarvatunvegen 289

Dato: 03.07.2024 Målestokk: 1:10000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE
KVINNHERAD kommune
gnr. 18, bnr. 2



Befaringsdato: 30.06.2024 **Rapportdato:** 04.07.2024 **Oppdragsnr.:** 16674-1990 **Referansenummer:** LB1816

Autorisert foretak: FONNATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Bård Olsen **Vår ref:** Geir Vatne

FonnaTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

FonnaTakst AS

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset oppført år 1903- tilbygget rundt år 1976.
Bygget er oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1903

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plastutførelse
Tradisjonelt plattlodd rundt pipegjennomføring

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Uisolert konstruksjon
Tilbygget del med bindingsverk- utifra tilbygningsåret, kan det legges til grunn at konstruksjonen er isolert, uten at det foreligger noe nærmere dokumentasjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Uisolert konstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vindu av verierende alder- det ble skiftet en del vindu år 2021-2022.
Stedvis vindu fra år 197o-tallet
Bygningen har malt hovedytterdør.
Eldre malt dør til kjeller

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmervegger og malte plater. Innvendige tak har trepanel og stedvis himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag/ runstokker.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i en stue- stue 2 med ildsted, men ikke tilkoblet.
Gulvet er av betong. Vegger med synlige gråsteinsmurer.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Finert innerdør til bad

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater med belegg og respatexplater på vegg- tak med himlingsplater.
Bad innredet med dusjkabinett år 2024. Servant og vannklosett
Ventil i vegg og tak
Varmekabler med tre trinnss-bryter.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen- det er reduserte skjøter på belegg.
Overflater gulv må skiftes ut.

Bad er ikke vært i bruk- det er opplyst at boligen sist var bebodd år 1995.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre(hobbyplate) og metaldisk med utslagsvask og kumme.
Det er komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny trykkpumpe for vanntilførsel montert år 2024
Det er avløpsrør av plast fra bad. Eldre støpejernsrør på avrige avløp.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er opplyst skiftet automasikringer og hovedinntak år 2008
Det er eldre slokkeapparat
Eldre røykvarslere montert- ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1903.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Det er planert inn mot grunnmur- vegetasjon og grus inn mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Septiktanken er av glassfiber.

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

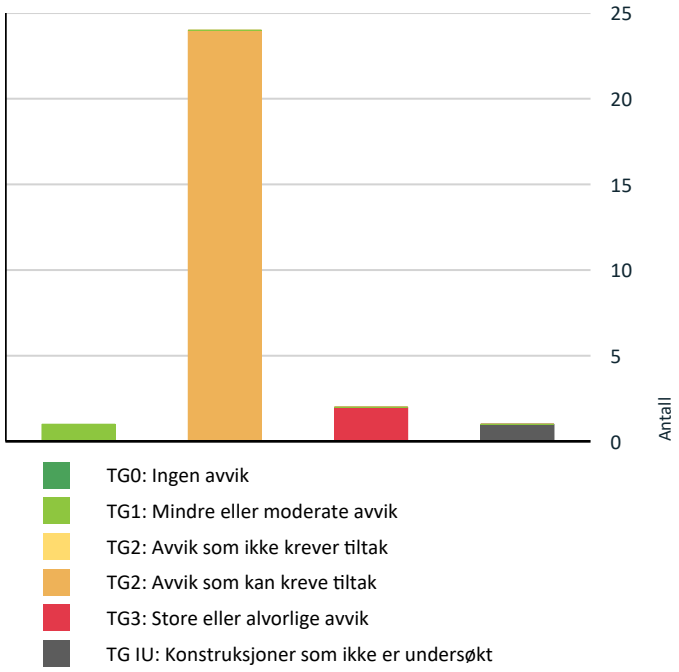
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt bygningstegninger

Sammendrag av boligens tilstand

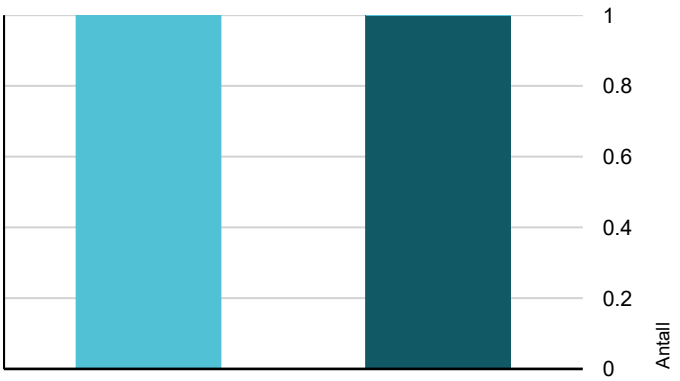
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1903

Kommentar
Eier har opplyst om byggeår

Anvendelse
Bygget er innredet til bolig/ fritidsformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1976	Tilbygg	Tilbygget bad og entre

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastutførelse
Tradisjonelt plattlodd rundt pipegjennomføring

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

Y

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med montering av snøfangere
Ytterligere kontroll av plattlodd rundt pipegjennomføring anbefales

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Uisolert konstruksjon
Tilbygget del med bindingsverk- utifra tilbygningsåret, kan det legges til grunn at konstruksjonen er isolert, uten at det foreligger noe nærmere dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert aktivitet for mit- godt synlig i kjeller- det er uavklart om det er aktiv mit, men tiltak med ytterligere kontroll anbefales.
Eldre konstruksjon med datidens tradisjonelle enkle standard- det er ikke nødvendig med tiltak grunnet skjevheter, men ved renovering av overflater kan det vurderes tiltak.
Trekonstruksjon direkte på gråsteinsmurer uten dagen tradisjonelle bruk av svillemembran for å bryte kapillærsjiktet.
Det medfører fuktpkjenning på bunnramme- og grunnet fuktighet fra kjellerrommet- kombinasjon av fuktighet vil og medføre større aktivet for mit.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Stedvise utskiftninger av kledning som del av det periodevise vedlikeholdet må kunne påregnes.
Ytterligere kontroll av omfang etter mit og eventuelle tiltak for å begrense luftfuktighet og aktivitet for mit.
Det anbefales generelt en ytterligere kontroll av bunnramme mot gråsteinmur- det er eldre konstruksjon- det må kunne legges til grunn at det må kunne påregnes enkelte lokale utbedringer- ved renovering av yttervegg med kledning, etablering av lufting, så vil det være naturlig å kontrollere rammer og gjøre tiltak som er hensiktsmessige.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Uisolert konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke tilkomst til kaldtloft ved befaring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales
Det er eldre tekking og konstruksjonen kan være utsatt for fuktinndriv/ fuktpåkjenning-





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vindu av verierende alder- det ble skiftet en del vindu år 2021-2022.
Stedvis vindu fra år 197o-tallet

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beskrivelse gjelder for eldre vindu

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke behov for utskiftninger grunnet skade- tiltak må vurderes opp mot forbedring av u-verdi og varmetap på eldre vindu.





Tildigere takvindu som er forblendet

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Eldre malt dør til kjeller

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør til kjeller fungerer med dagens tilstand- men fremstår med noe slitasje,elde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmervegger og malte plater. Innvendige tak har trepanel og stedvis himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- fungerer med dagens tilstand

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag/ runstokker.

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

Det er registrert aktivitet for mit- godt synlig i kjeller- det er uavklart om det er aktiv mit, men tiltak med ytterligere kontroll anbefales.

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

Ytterligere kontroll anbefales generelt- tiltak med lokal utbedring av bjelker og bærende konstruksjon må kunne påregnes.





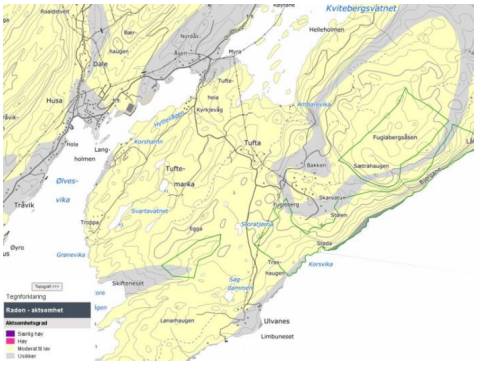
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

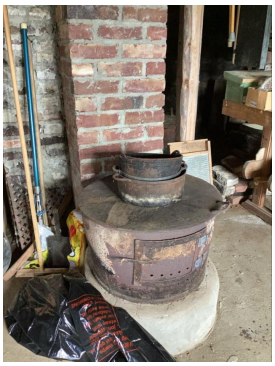
Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i en stue- stue 2 med ildsted, men ikke tilkoblet.

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

Det er morken tømmer inn mot pipeløp på loft-

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak med lokal utbedring grunnet morken tømmer på loft må kunne påregnes.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Vegger med synlige gråsteinsmurer.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis lokale fukskjolder i overgang gulv og gråsteinsmur

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

Tradisjonell kjeller- tiltak med bortleding av takvann og drenering kan ikke utelukkes.

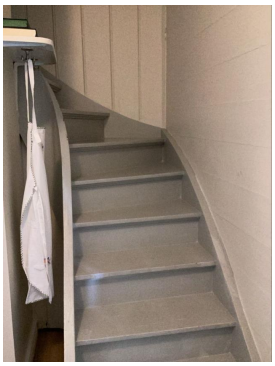
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Finert innerdør til bad

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

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater med belegg og respatexplater på vegg- tak med himlingsplater.
Bad innredet med dusjkabinett år 2024. Servant og vannklosett
Ventil i vegg og tak
Varmekabler med tre trinnss-bryter.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er reduserte skjøter på belegg- ikke våtsikker overflate

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen- det er reduserte skjøter på belegg.
Overflater gulv må skiftes ut.

Bad er ikke vært i bruk- det er opplyst at boligen sist var bebodd år 1995.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre (hobbyplate) og metaldisk med utslagsvask og kumme.
Det er komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny trykkpumpe for vanntilførsel montert år 2024

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra bad. Eldre støpejernsrør på avrige avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er opplyst skiftet automasikringer og hovedinntak år 2008

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det foreligger ikke ytterligere opplysninger
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

EL kontroll anbefales generelt



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er eldre slokkeapparat
Eldre røykvarslere montert- ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1903.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tradisjonell gråsteinsmur-det var tidligere på 1980 tallet utsig av grunnmur i front mot tilkomstdør til kjeller.
Det ble i sin tid foretatt tiltak- hvilke tiltak som er utført for å sikre mot sig er ikke opplyst. Det er ujevn siktelinje på grunnmur i front.
Det er noe tegn til fuktskjoler på grunnmur lokalt i overgang gulv/ vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll generelt- det er eldre bygning og tung gråsteinsmur på datidens enkle fundamentering.



TG 2 Terrengforhold

Det er planert inn mot grunnmur- vegetasjon og grus inn mot grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er stedvis tilnærmet flatt fall- ved inngan til kjeller er det fall inn mot grunnmur- tiltak bør utføres.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

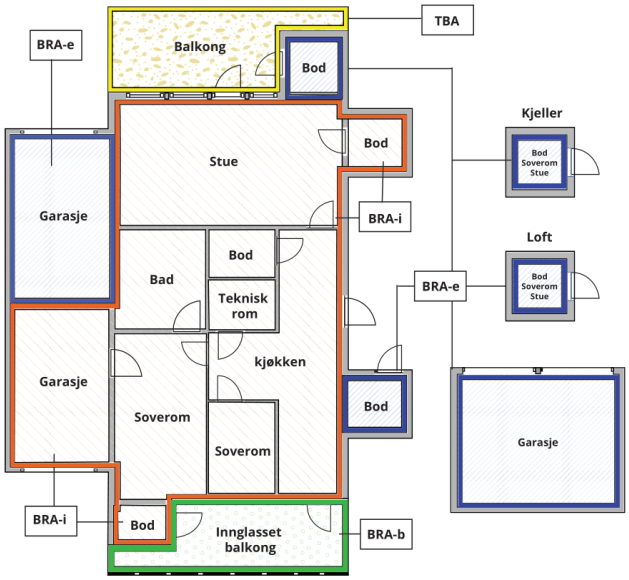
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2024	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Geir Vatne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	18	2		0	289474.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarvatunvegen 289

Hjemmelshaver
Vatne Geir, Hjelmeland Linn Ida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fint til v/ Skarvatun i Ølve/ Kvinnherad Kommune
Gode solforhold og utsikt mot Kvinnheradsfjorden

Adkomstvei

Kommunal tilkomstvei

Tilknytning vann

Brønn

Tilknytning avløp

Glassfibertank med spredegrøft

Regulering

Nei

Om tomten

Gårdstunet med innmarksbeite og gruset gang og kjørebaner.
Se vedlagt gårdskart for nærmere beskrivelse av markslag og bonitet- datert 03.07.2024

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 08/10-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2021/1257893-2/200
Omsetningstype: Annet
Vatne Geir IDEELL: 1/10
Født: 13/07-1980
Hjelmeland Linn Ida IDEELL: 9/10
Født: 03/01-1984
Overdratt feil ideell andel
Rettet etter tingl. §18
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Gjelder denne registerenheten med flere

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LB1816

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Andre bilder







Egenerklæring

Skarvatunvegen 289, 5637 Ølve

04 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skarvatunvegen 289	Skarvatunvegen 289	H0101

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Hjelmeland, Linn Ida

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt fuktskade innerst i tak på soverom mot løe i 2 etg. En steinhelle fra taket var falt ned og fukt inntrenging fant sted før takhellen ble montert igjen.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skifte av vindu i begge stuer og et vindu på kjøkken, skifte av alle vindu i 2 etg. Hus malt utvendig 2023. Løe delvis malt 2022.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn med tilsigsvann med trykkpumpe installert 2024.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installering av varmepumpe i ene stuen utført sommer 2023. Varmepumpe Svalbard kjøpt på
Obs

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Obs bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gamle vedovner fjernet og erstattet med rent brennende ovner i begge stuene.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mit har vært tilstede i boligen og man ser spor etter mit.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hjelmeland, Linn Ida	**2024-06-04**

Identification

bankID Hjelmeland, Linn Ida

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hjelmeland, Linn Ida	04/06-2024 06:52:28	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 2 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.05.2024 kl. 08.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.05.2024 kl. 08.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1257893-2/200 08.10.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HJELMELAND LINN IDA
FØDT: 03.01.1984 IDEELL: 9/10
VATNE GEIR
FØDT: 13.07.1980 IDEELL: 1/10
Overdratt feil ideell andel
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900146-1/49 07.04.1900 **UTSKIFTING**

1902/900219-1/49 19.02.1902 **UTSKIFTING**

1945/346-1/49 23.03.1945 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/262-1/49 28.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/3622-2/49 12.05.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1991/6784-1/49 29.08.1991 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9033-1/49 17.11.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om naturreservat.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3510846-1/200 18.12.2020 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak 1210-2010-0010 Skarvetun
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/96905-6/200 25.01.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Forskrift om vern Skarvatun naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1257906-1/200 08.10.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

902272-1/49 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1975/3622-1/49 12.05.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7

2020/1182917-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 18 BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 2 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.05.2024 kl. 09.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.05.2024 kl. 09.08

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1257893-2/200 08.10.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HJELMELAND LINN IDA
FØDT: 03.01.1984 IDEELL: 9/10
VATNE GEIR
FØDT: 13.07.1980 IDEELL: 1/10
Overdratt feil ideell andel
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900146-1/49 07.04.1900 **UTSKIFTING**

1902/900219-1/49 19.02.1902 **UTSKIFTING**

1945/346-1/49 23.03.1945 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/262-1/49 28.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/3622-2/49 12.05.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1991/6784-1/49 29.08.1991 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9033-1/49 17.11.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om naturreservat.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3510846-1/200 18.12.2020 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak 1210-2010-0010 Skarvetun
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/96905-6/200 25.01.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Forskrift om vern Skarvatun naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1257906-1/200 08.10.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

902272-1/49 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1975/3622-1/49 12.05.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7

2020/1182917-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 18 BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 2	**Kommune:**	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Skarvatunvegen 289, gatenr 1173	**Grunnkrets:**	103	Tufta
	5637 Ølve	**Valgkrets:**	1	Hatlestrand
Oppdatert:	13.11.2019	**Kirkesogn:**	7050508	Ølve og Hatlestrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Skarvetun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	289 474,4 kvm	**Skyld:**	1,65		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				
Areal teig med flere matrikkelenheter:	2 900,8 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
179420	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	13.11.2014		
Oppdatert:	21.06.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/18/1	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2020	Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/19/1	0,0
			Berørt	4617/19/2	0,0
			Berørt	4617/19/3	0,0
			Berørt	4617/19/4	0,0
			Berørt	4617/19/5	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/17/2	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2020	Berørt	4617/17/3	0,0
			Berørt	4617/17/4	0,0
			Berørt	4617/17/5	0,0
			Berørt	4617/18/1	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/17/1	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2020	Berørt	4617/17/2	0,0
			Berørt	4617/17/3	0,0
			Berørt	4617/17/4	0,0
			Berørt	4617/17/6	0,0
			Berørt	4617/18/1	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/20/1	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/18/1	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/19/1	0,0
			Berørt	4617/19/3	0,0
			Berørt	4617/19/4	0,0
			Berørt	4617/19/5	0,0
			Berørt	4617/26/1	0,0
			Berørt	4617/26/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/17/4	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Berørt	4617/18/1	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/26/1	0,0
			Berørt	4617/26/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/17/2	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2020	Berørt	4617/17/4	0,0
			Berørt	4617/18/1	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/26/1	0,0
			Berørt	4617/26/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Del av jordskiftesak	4617/17/1	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Del av jordskiftesak	4617/17/2	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/17/3	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/17/4	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/1	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/2	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/3	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/4	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.10.2020	Berørt	4617/17/1	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Berørt	4617/17/2	0,0
			Berørt	4617/17/3	0,0
			Berørt	4617/17/4	0,0
			Berørt	4617/18/1	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.10.2020	Del av jordskiftesak	4617/18/1	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Del av jordskiftesak	4617/18/2	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/3	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/4	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/18/5	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/19/1	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/19/2	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/19/3	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/19/4	0,0
			Del av jordskiftesak	4617/19/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/18/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	16.06.2016	Berørt	4617/18/1	0,0
	Matrikkelført:	16.06.2016	Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/18/8	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	03.12.2012	Berørt	1224/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2012	Berørt	4617/17/3	0,0
			Berørt	4617/17/5	0,0
			Berørt	4617/18/2	0,0
			Berørt	4617/18/3	0,0
			Berørt	4617/18/4	0,0
			Berørt	4617/18/5	0,0
			Berørt	4617/18/7	0,0
			Mottaker	4617/18/8	8 762,4
Annen forretningstype	Forretning:	31.03.2009	Avgiver	4617/18/2	0,0
	Matrikkelført:	31.03.2009			
Skylddeling	Forretning:	12.05.1975	Avgiver	4617/18/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/18/7	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	4617/18/2	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarvatunvegen 289	Bolig	150,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174430985			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		52,0		52,0			
H01	1	63,0		63,0			
L01		35,0		35,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174430993			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174431000			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1224 103 22	Uthus, Skarvetun, Tufta	1800-1899
Nåværende funksjon:		Vedhus	
Tidligere funksjon:		Stovehus	
Tilbygg/ombygging:		Påbygd mot vest	

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174500770			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

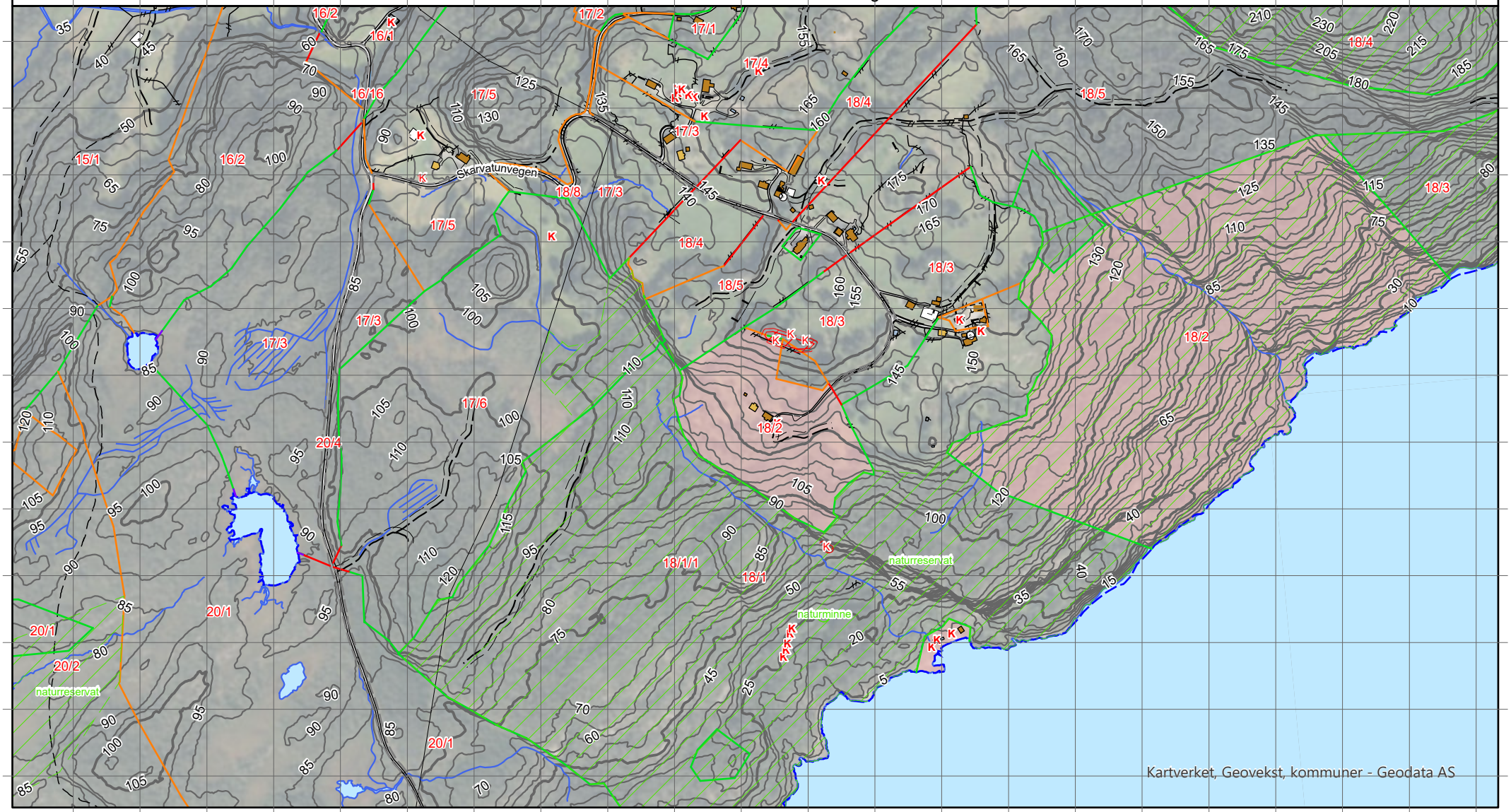
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/18/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 30.5.2024



0 200 400 m

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

ambita

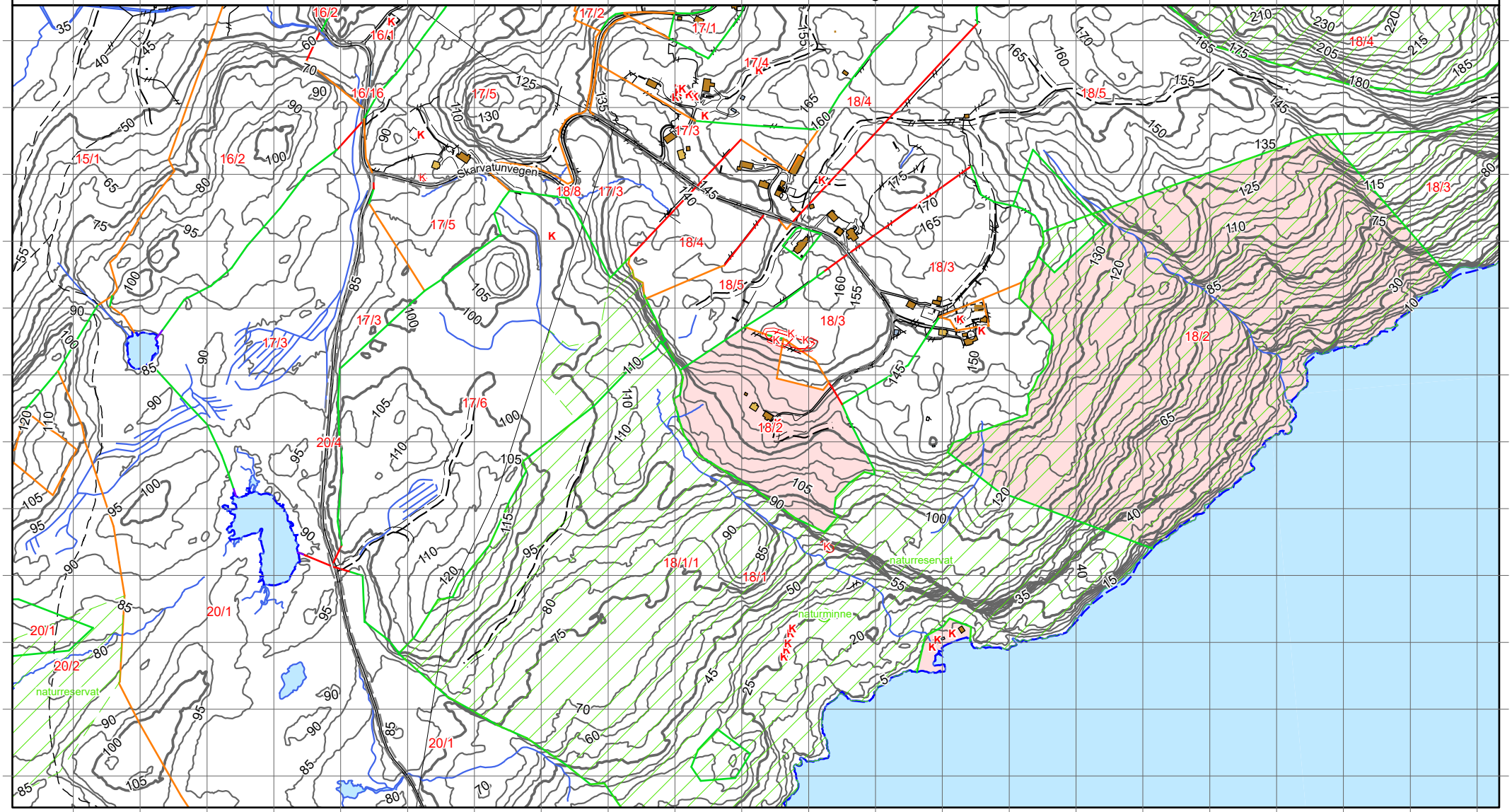
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/18/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 30.5.2024

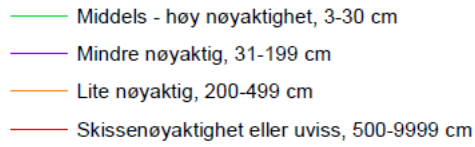


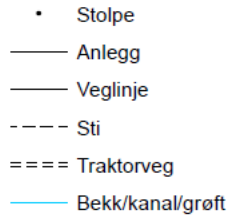
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

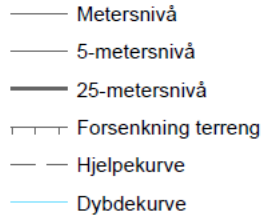


Eiendomsgrenser

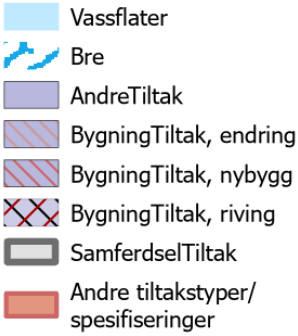




Høydekurver







Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4617	18	2	0	0	174430985	

Kunde
179849
Hjelmeland Linn Ida

Lundavegen 44
5690 LUNDEGREND

Eiendoms adresse:
Skarvatunvegen 289

5637 ØLVE

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	710	Renovasjonsgebyr Hytte	100,00%	1	kr 1 180,00	kr 1 180,00
	677	Slamtank - Tøming Kvart 4. År	100,00%	1	kr 410,00	kr 410,00
					Sum Totalt eks. m.v.a. :	**kr 1 590,00**
					m.v.a. :	**kr 397,50**
					Sum Totalt ink. m.v.a. :	**kr 1 987,50**

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

2024 - Eit standardabonnement i Kvinnherad kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 012,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 962,00.

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status

Dato utskriven: 30.05.2024

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget
N-5419 Fitjar
telefon **53 45 78 50**
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

KVINNHERAD KOMMUNE

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 18 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.:**

9 Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Ligg det føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i GAB)?
Nei [X] Ja [ ] Delvis [ ]

Ved ja og delvis gis melding om kva for bygning løyve/attesten gjeld.

Merknader: (Spesielle opplysningar)

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

Utskriftsdato: 30.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEOVERSIKT_25042019.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEOVERSIKT_02122021.pdf
Delarealer	**Delareal** 290 964 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L427
	Delareal 344 m^2 **KPHensynsonenavn** H730_159 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal	103 074 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_61

Delareal	1 412 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn	V54

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 30.05.2024

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL

Telefon: 53 48 31 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.05.2024

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL

Telefon: 53 48 31 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Naust-kvotar i "Bruk og vern av sjø og vassdrag" føresegnsone - 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	Vågsvikane, 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	

Kvinnherad kommune

Postadresse: Rosendalsvegen 10, 5470 Rosendal

Telefon: 53 48 31 00

E-post: post@kvinnherad.kommune.no

Utskriftsdato: 30.05.2024

Restansar og legalpant

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Utestående fordringar som kviler på eigedommen:

Det er ingen hefter på eigedommen.	☐
Eigedommen har ein restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Burettslaget må kontaktas for desse opplysningane.	☐

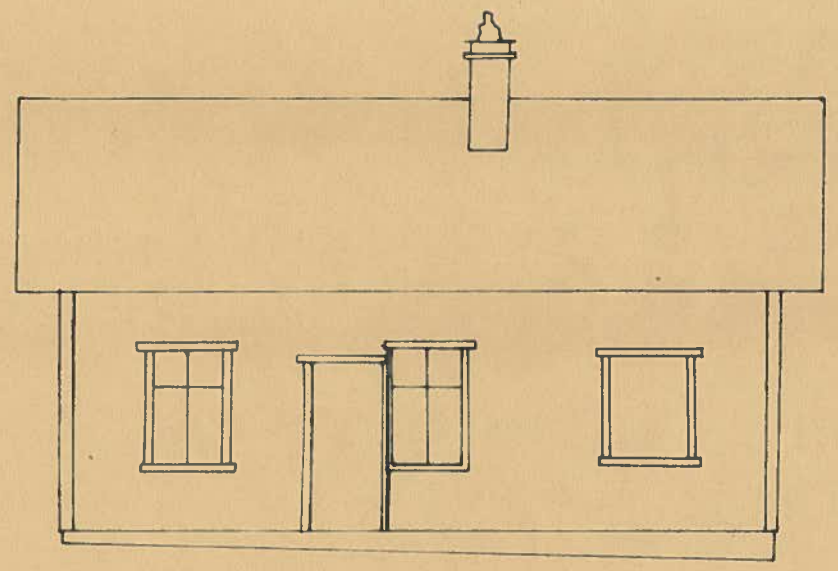
Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

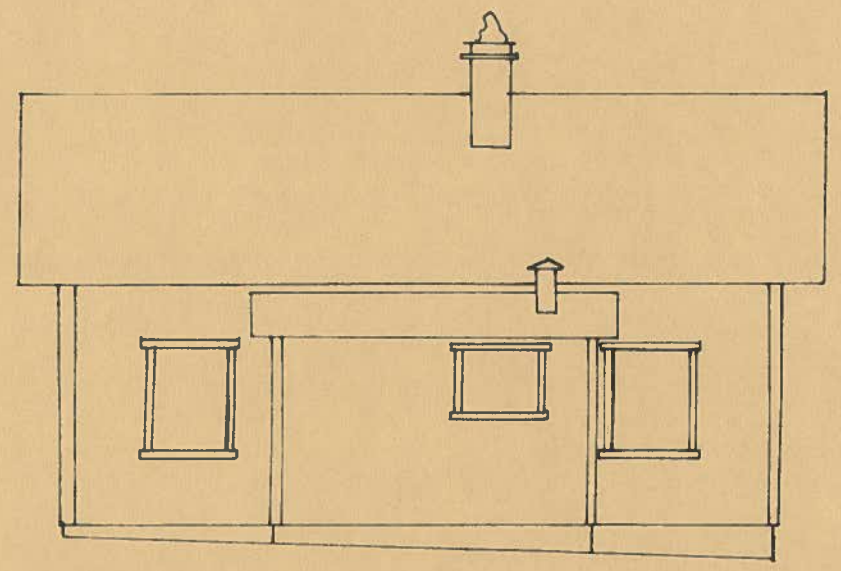
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

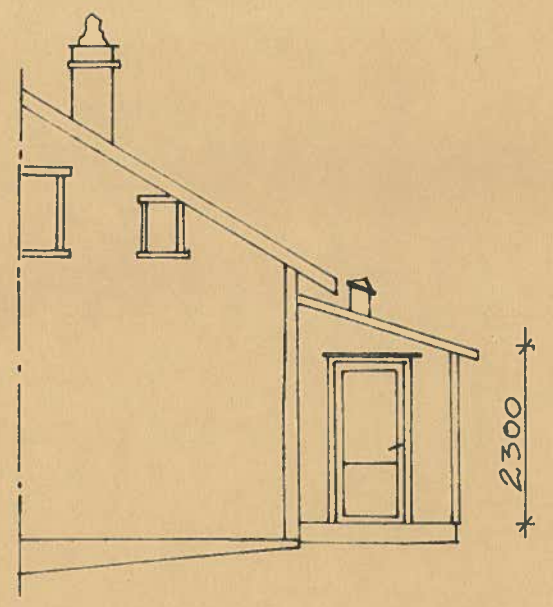
Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

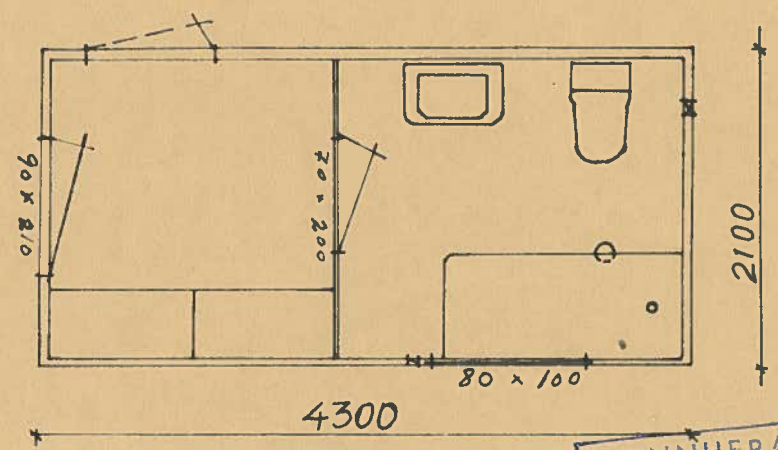
Stad	Feltnamn	KVOTAR ATT per 02.12.2021						
		Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Stussvik	LNFS-01-01	2	0	2	4	0	2	2
Nordheim, Gjersheim	LNFS-01-02	1	0	0	3	0	1	1
Håvik	LNFS-01-03	1	0	0	0	0	1	1
Ølve	LNFS-01-04	0	0	0	0	1	2	2
Husa	LNFS-01-05	0	0	0	2	0	0	1
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	0	0	0	5	0	0	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	0	0	0	0	0	0	2
Ulvenes	LNFS-01-08	0	0	0	0	0	0	0
Hatlestrand	LNFS-01-09	0	0	0	5	2	0	3
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	0	0	0	2	0	0	0
Nedre Boland	LNFS-01-11	2	0	0	0	0	0	1
Boland	LNFS-01-12	0	0	0	1	0	0	0
Hamnarås vest	LNFS-01-13	0	0	0	0	0	0	0
Sandvika	LNFS-02-01	2	0	0	0	2	0	3
Kjerland	LNFS-02-02							
Kjæravik	LNFS-02-11							
Vågsvikane	LNFS-02-03	5	5	3	5	0	0	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	0	2	0	1
Fjellgardane - Åkre	LNFS-02-09	0	0	1	0	2	0	2
Haukanes	LNFS-02-10	0	2	0	0	2	0	1
Gjetingsdalen I	LNFS-03-01	1	2	0	3	0	0	1
Gjetingsdalen II	LNFS-03-02							
Nordrepollen I	LNFS-03-03	2	2	2	2	0	0	1
Nordrepollen II	LNFS-03-04							
Nordrepollen III	LNFS-03-05							
Nordrepollen IV	LNFS-03-06							
Austrepollen I	LNFS-03-07	2	2	1	0	0	0	1
Austrepollen II	LNFS-03-08							
Sunndal	LNFS-03-09	4	0	0	0	0	0	2
Fureberg	LNFS-03-10	0	0	0	2	0	0	1
Ænes	LNFS-03-11	0	0	0	2	0	1	2
Svoldal	LNFS-04-01	0	0	0	0	0	0	0
Løfallstrand I	LNFS-04-02	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	4	0	0	3
Rosendal II	LNFS-04-10							
Rosendal III	LNFS-04-11							
Skeie/Seim/Seglem	LNFS-04-13	0	0	0	0	0	0	3
Seimsfoss	LNFS-04-14	0	0	0	0	0	0	3
Guddal	LNFS-04-15							
Naterstad	LNFS-04-16							
Kalven	LNFS-04-17	0	0	0	0	1	0	0
Snilstveitøy	LNFS-04-18	0	0	0	0	2	0	0
Omvikdalen I	LNFS-05-01	0	0	0	3	0	0	3
Omvikdalen II	LNFS-05-02							
Omvikdalen III	LNFS-05-03							
Omvikdalen IV	LNFS-05-04							
Ljosnes	LNFS-06-06	2	0	0	0	0	0	0
Flatholmen	LNFS-06-01	0	0	0	0	0	0	0
Uskedalen I	LNFS-06-02	0	0	0	3	0	0	3
Uskedalen II	LNFS-06-04							
Steinsletta	LNFS-06-07	4	0	0	0	0	0	0
Skorpo I	LNFS-06-08	0	0	0	0	1	0	0
Skorpo II	LNFS-06-09	0	0	0	0	0	0	0
Skorpo III	LNFS-06-10	0	2	0	0	0	0	0
Herøysund	LNFS-07-01	0	0	0	5	0	0	3
Raudstein I	LNFS-08-01	0	0	2	2	0	0	0
Raudstein II	LNFS-08-05							

Prestnes	LNFS-08-03	0	0	3	0	0	0	0
Teigen	LNFS-08-04	0	0	0	0	0	0	0
Røyrvik	LNFS-09-01	3	0	0	5	0	0	0
Troåsen	LNFS-09-02	3	0	0	0	0	0	0
Vågsvegen	LNFS-09-03	0	0	0	3	0	0	2
Bjelland	LNFS-09-04	0	0	0	3	0	0	0
Sunde	LNFS-09-05	0	0	0	0	0	0	0
Gangstø	LNFS-09-06	0	0	0	0	0	0	0
Handeland I	LNFS-10-01	0	0	0	4	0	0	0
Handeland II	LNFS-10-02							
Skarvelandsfjellet	LNFS-11-01	0	2	0	0	0	0	2
Ølfernes	LNFS-11-02	2	0	2	0	0	0	0
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	2	0	0	0	0	3
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04							
Sandvoll	LNFS-11-05	0	0	0	3	0	0	0
Indre Matre	LNFS-12-01	2	0	3	0	0	0	1
Ytre Matre I	LNFS-12-02	2	0	0	0	0	0	0
Ytre Matre II	LNFS-12-03							
Heggland I	LNFS-12-04	1	0	0	1	0	0	1
Heggland II	LNFS-12-05							
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	0	0	0	0	0	0	0
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	0	0	0	0	0	0	1
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	0	0	0	0	0	0	0
Sunde i Matre	LNFS-12-09	0	0	0	0	0	0	0
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	0	0	0	0	0	0	1
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	3	0	0	0	0	0	1
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	0	0	0	0	0	0	1
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	3	0	0	0	0	0	1
Støa	LNFS-13-05	0	0	0	0	0	0	3
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	0	0	0	0	0	0	0
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	0	0	0	0	0	0	1
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08							
Åkra I	LNFS-13-09	3	2	0	0	0	0	4
Åkra II	LNFS-13-10							
Åkra II	LNFS-13-11							
Åkra IV	LNFS-13-12							
Vikaelva (kraftverk)	LNFS-13-13	0	0	0	0	0	0	0
Åkraelva I	LNFS-13-14	0	0	0	0	0	0	0
Åkraelva I	LNFS-13-15							
Stemhaugane	LNFS-13-16	0	5	0	0	0	0	0
Eidsvika - Danielsvika	LNFS-14-01	0	0	3	3	0	0	3
Tofte	LNFS-14-02	0	0	0	2	0	0	2
Fjelland	LNFS-14-03	0	0	0	0	0	0	0
Høylandsbygd I	LNFS-14-04	3	0	0	2	0	0	2
Høylandsbygd II	LNFS-14-12							
Ådnavika I	LNFS-14-05	4	0	0	1	3	0	1
Ådnavika II	LNFS-14-13							
Ådnavika III	LNFS-14-14							
Fatland I	LNFS-14-15	0	0	0	4	0	0	0
Fatland II	LNFS-14-16							
Fatland III	LNFS-14-17							
Fatland IV	LNFS-14-18							
Sydnes	LNFS-14-06	0	0	0	0	0	0	2
Sydnesøy	LNFS-14-07	0	0	0	0	4	0	0
Sjøvangen I	LNFS-14-08	0	0	0	2	4	0	2
Sjøvangen II	LNFS-14-09							
Sjøvangen III	LNFS-14-11							
Fjelbergøy	LNFS-15-01	2	0	4	0	3	0	2
Borgundøy	LNFS-15-02	2	0	0	3	2	0	2
Sæbø - Øvrabø	LNFS-15-03	3	0	0	2	3	0	3
Hammersland - Gjerde	LNFS-15-04							
Dyrnes	LNFS-15-05							
Bjøllebøvågen	LNFS-15-06	0	0	0	0	2	0	0









KVINNHERAD KOMMUNE
SAK NR. 443/78

KVINNHERAD KOMMUNE
03. 10. 78
TEKNISK ETAT - ARKIV:

Tilbygg for bad

Til. Hans Skarvatun.

Målestokk	Tegn.	
1:50	Trac.	
1:100	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:

Teg. N. Nerhus

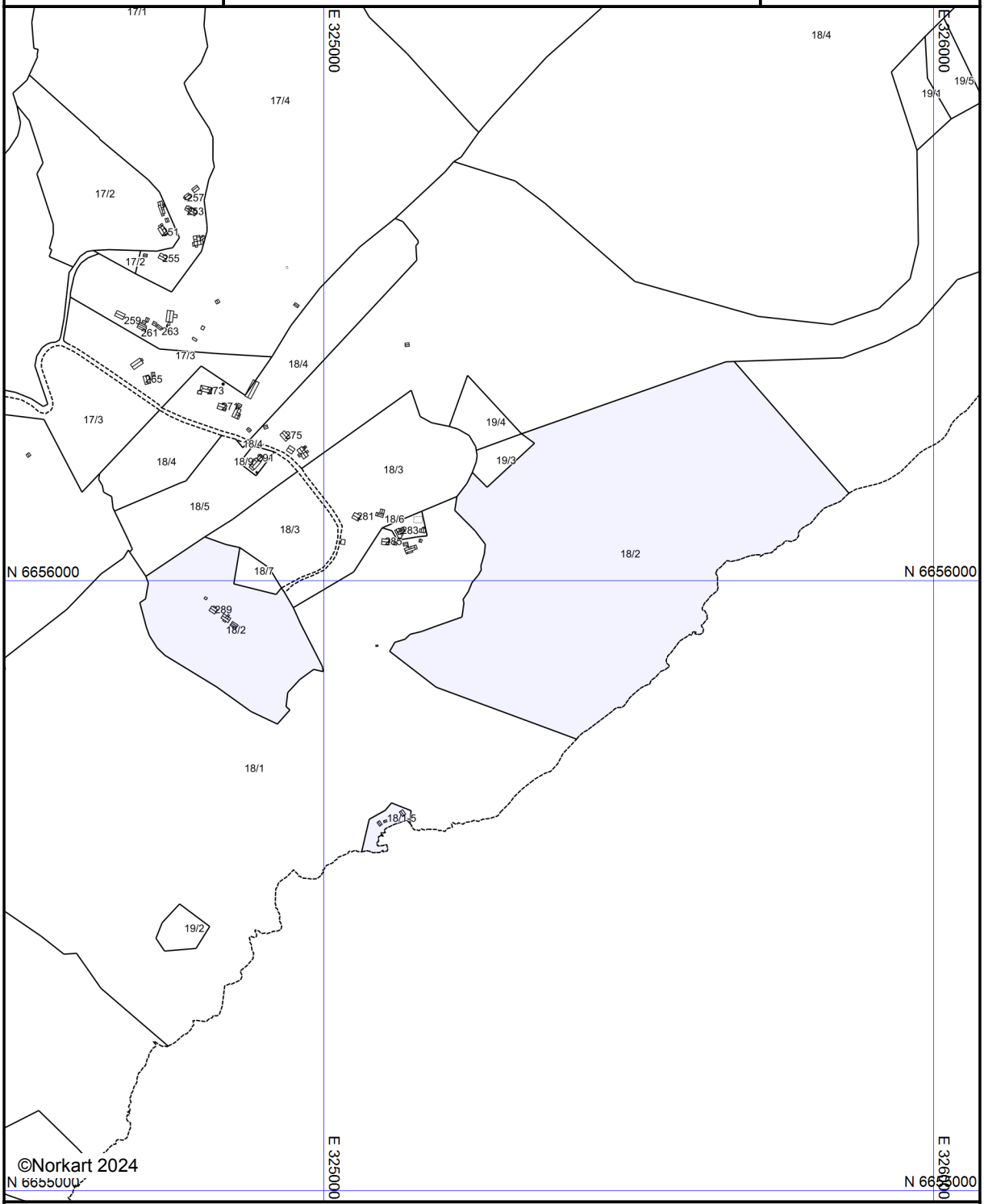
Kvinnherad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/2
Adresse: Skarvatunvegen 289
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:10000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

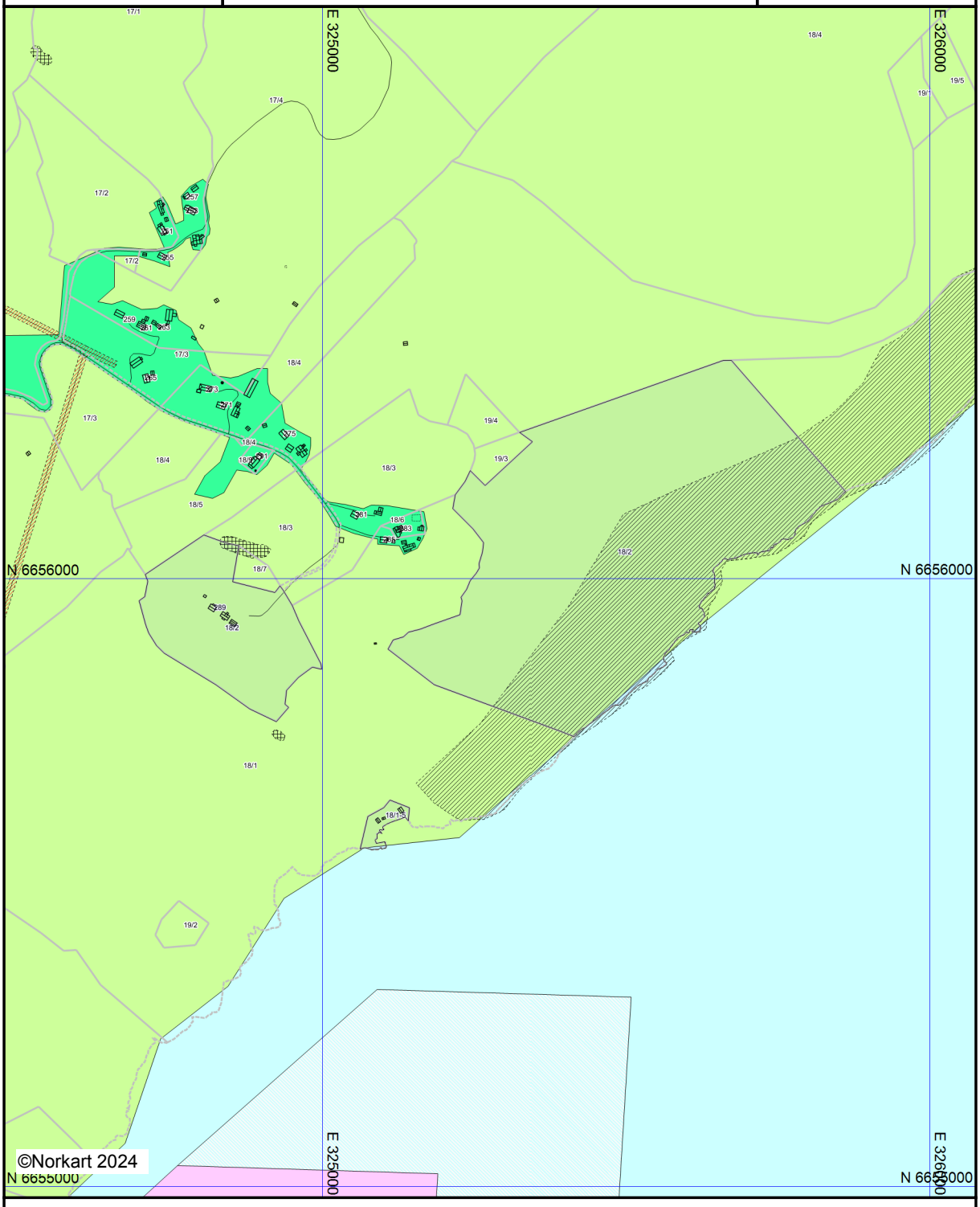
Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/2
Adresse: Skarvatunvegen 289
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:10000

N

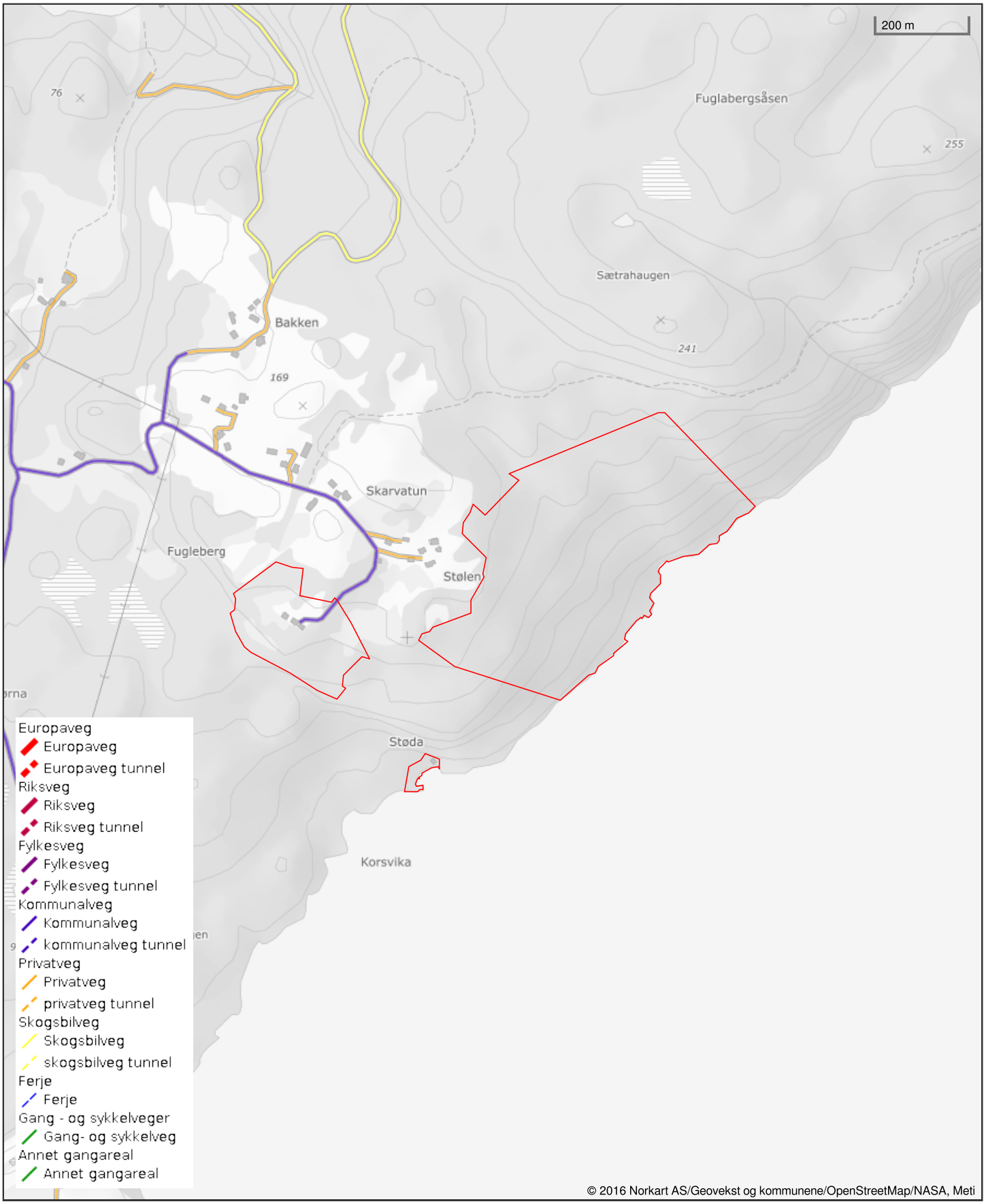
UTM-32



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

Utskriftsdato: 30.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 18/2//



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.



Føresegner og retningsliner

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002
Arkiv: 2012/2984

KVINNHERAD
KOMMUNE

Innhold

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

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

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

1. Innleiing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Generelle føresegner og retningsliner

2.1. Generelt

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

2.2. Forhold til andre planar

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Plankrav m.m.

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

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

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

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

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

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

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

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

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

2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:

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

Retningsliner

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

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

2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen

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

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

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

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

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

2.6. Utbyggingsavtalar

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

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

2.7. Risiko- og sårbarhet

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

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

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

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

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

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

2.8. Støy

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

2.9. Stormflo

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

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

* År 2100

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

2.10. Universell utforming

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

2.11. Tilpassing og tomtestorleik

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

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

Retningsliner

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

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

2.13. Flytande konstruksjonar

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

2.14. Leike-uteareal

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

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

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

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

2.15. Avkøyrsler og tilkomst

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

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

2.16. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

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

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

Retningsline

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

2.18. Estetikk

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

2.19. Natur

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

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

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

Retningsline

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

2.20. Friluftsliv

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

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

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

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

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

Retningsline

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

2.22. Mineralressursar

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

2.23. Ureina grunn

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

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

3.1. Bustader

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

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

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

3.2. Fritidsbustader

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

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

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

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

3.3. Sentrumsføremål

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

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

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

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

Retningsliner

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

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

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

3.5. Fritids- og turistføremål

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

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

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

3.6. Råstoffutvinning

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

3.7. Næringsføremål

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

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

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

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

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

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

3.8. Idrettsanlegg

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

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

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

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

3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10. Grav- og urnelund

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

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

4.1. Veg

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

4.2. Farlei

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

4.3. Energi

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

4.4. Hamn

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

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

4.5. Parkering

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

5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3

5.1. Friområde

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

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

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

6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline

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

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

7.1. Felles føresegner for LNFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Husa	LNFS-01-05	-	-	-	2	-	-	1
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	-	-	-	5	-	-	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	-	-	-	-	-	-	2
Ulvenes	LNFS-01-08	-	-	-	-	-	-	-
Hatlestrand	LNFS-01-09	-	-	-	5	2	-	3
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	-	-	-	2	-	-	-
Nedre Boland	LNFS-01-11	2	-	-	-	-	-	1
Boland	LNFS-01-12	-	-	-	1	-	-	-
Hamnarås vest	LNFS-01-13	-	-	-	-	-	-	-
Sandvika	LNFS-02-01	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							
Austrepollen I	LNFS-03-07	2	2	1	-	-	-	1
Austrepollen II	LNFS-03-08							
Sunndal	LNFS-03-09	4	-	-	-	-	-	2
Fureberg	LNFS-03-10	-	-	-	2	-	-	1
Ænes	LNFS-03-11	-	-	-	2	-	1	2
Svoldal	LNFS-04-01	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand I	LNFS-04-02	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand II	LNFS-04-03							
Løfallstrand II	LNFS-04-04							
Løfallstrand IV	LNFS-04-05							
Løfallstrand V	LNFS-04-07							
Løfallstrand VI	LNFS-04-08							
Rosendal I	LNFS-04-09	-	-	-	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	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Omvikdalen I	LNFS-05-01	-	-	-	3	-	-	3
Omvikdalen II	LNFS-05-02							
Omvikdalen III	LNFS-05-03							
Omvikdalen IV	LNFS-05-04							
Ljosnes	LNFS-06-06	2	-	-	-	-	-	-
Flatholmen	LNFS-06-01	-	-	-	-	-	-	-
Uskedalen I	LNFS-06-02	-	-	-	3	-	-	3
Uskedalen II	LNFS-06-04							
Steinsletta	LNFS-06-07	4	-	-	-	-	-	-
Skorpo I	LNFS-06-08	-	-	-	-	1	-	-
Skorpo II	LNFS-06-09	-	-	-	-	-	-	-
Skorpo III	LNFS-06-10	-	2	-	-	-	-	-
Herøysund	LNFS-07-01	-	-	-	5	-	-	3
Raudstein I	LNFS-08-01	-	-	2	2	-	-	-
Raudstein II	LNFS-08-05							
Prestnes	LNFS-08-03	-	-	3	-	-	-	-
Teigen	LNFS-08-04	-	-	-	-	-	-	-
Røyrvik	LNFS-09-01	3	-	-	5	-	-	-
Troåsen	LNFS-09-02	3	-	-	-	-	-	-
Vågsvegen	LNFS-09-03	-	-	-	3	-	-	2
Bjelland	LNFS-09-04	-	-	-	3	-	-	-
Sunde	LNFS-09-05	-	-	-	-	-	-	-
Gangstø	LNFS-09-06	-	-	-	-	-	-	-
Handeland I	LNFS-10-01	-	-	-	4	-	-	-
Handeland II	LNFS-10-02							
Skarvelandsfjellet	LNFS-11-01	-	2	-	-	-	-	2
Ølfernes	LNFS-11-02	2	-	2	-	-	-	-
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	2	-	-	-	-	3
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04							
Sandvoll	LNFS-11-05	-	-	-	3	-	-	-
Indre Matre	LNFS-12-01	2	-	3	-	-	-	1
Ytre Matre I	LNFS-12-02	2	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre II	LNFS-12-03							
Heggland I	LNFS-12-04	1	-	-	1	-	-	1
Heggland II	LNFS-12-05							
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	-	-	-	-	-	-	-
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	-	-	-	-	-	-	1
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	-	-	-	-	-	-	-
Sunde i Matre	LNFS-12-09	-	-	-	-	-	-	-
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	-	-	-	-	-	-	1
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	3	-	-	-	-	-	1
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	-	-	-	-	-	-	1
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	3	-	-	-	-	-	1
Støa	LNFS-13-05	-	-	-	-	-	-	3
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	-	-	-	-	-	-	1
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08							
Åkra I	LNFS-13-09	3	2	-	-	-	-	4

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

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

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

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

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

8.1. Felles føresegner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

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

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

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

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

Spesielle føresegner

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

Retningsliner

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

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

8.4. Hamn

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

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

Retningsline

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

8.5. Akvakultur

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

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

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

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

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

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

Retningsliner

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsline

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

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

8.7. Friluftsføremål i sjø

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

8.8. Drikkevatn

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

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

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

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

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

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

9.2. Støysone – H210

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

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

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

9.3. Faresone – Høgspent – H370

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

9.4. Faresone – Ras – H310

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

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

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

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

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

Retningsline

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

9.5. Faresone – Flaum – H320

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

9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

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

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

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

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningsliner

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

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

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

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningsliner

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

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

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

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

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningsliner

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

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

9.10. Føresegnsone -

9.10.1. Føresegnsonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

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

9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740

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

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

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

9.15. Gjennomføringssone – H810

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

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

9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova

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

Norsk takst

VERDITAKST AV LANDBRUKSEIENDOM

Landbrukseiendom

Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE

Gnr 18: Bnr 2
4617 KVINNHERAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717
E-post: raymond.olsen@knett.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717
Organisasjonsnr: 994 837 389

Dato befaring: 30.06.2024
Utskriftsdato: 04.07.2024
Oppdrag nr: 2024045

Medlem av Norsk takst FonnaTakst AS

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget består i verdsetting av konsesjonspliktig eiendom(markedspris)), og følgende forhold legges til grunn i vurderingen:

Takstutvalget tar følgelig utgangspunkt i konsesjonsloven av 31. Mai 1974 nr. 19, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie marked, og spesielt lovens §1 (formålsparagrafen) som sier:
Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Fremtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. hensynet til bosettingen

Eiendommen er også underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.
Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht eiendommens størrelse og arealklassifisering

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Verdisetting

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand/ standard. Det er i markedsverdi foretatt ett erfaringsmessig fradrag for slitasje, elde og utidsmessigheter, samt forhold vedrørende vedlikehold som er registrert på befaringen. I fradraget inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.	
Markedsverdi:	**Kr. 3 500 000**

DIMMELSVIK, 04.07.2024



Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Geir Vatne
Takstingeniør:	Raymond Bård Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.06.2024. - Raymond Bård Olsen. Tlf. 920 17 717 - Geir Vatne. Tlf. 41444207

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Geir Vatne og Linn Ida Hjelmeland
Beliggenhet:	Eiendommen ligger landlig og fint til v/ Skarvatun i Ølve Det er gode solforhold og sjøutsikt- eiendommen består av 3 teiger(boligteig og skogteig). Sameie på teig v/ sjø- opplyst for bnr: 1-5. Se vedlagt gårdskart for nærmere beskrivelse av markslag og bonitet- datert 04.07.2024
Bebyggelsen:	Gårdstunet er opparbeidet med våningshus, låve uthus og vedskjul. Området generelt har spredt bolig/ fritidsbebyggelse med omliggende LNF-arealer.
Standard:	Bygningsmasse er fra tidlig 1900-tallet-oppført med normal standard ifølge byggeåret. Gammelt naust ligger i fellesareal ved Støo med felles strandlinje. Naustet oppført med natursteinsmurer, trekonstruksjon og kledning i gavl. Plassbygget sperr- tekket med skiferheller.
Konsesjonsplikt:	En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Eiendommen er ikke underlagt priskontroll. Eiendommen er også underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato: 22.3.2018 Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 Arealformål Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Adkomstvei:	Kommunal tilkomstvei
Tilknytning vann:	Brønn
Tilknytning avløp:	Septikk
Heftelser:	Se vedlagt grunnboksutskrift datert 03.07.2024
Grunndata	Dagbokført: Opprettelse av matrikkelenheten Doknr: 0/902272-1/49 EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
Matrikkelopplysninger	Type BEST. GRUNNEIENDOM Bruksnavn SKARVETUN Etableringsdato Tinglyst Ja Arealmerknad Hjelpelinje vannkant Matrikkelført Ja Har festegrunn Nei Skyld 1,65 Landbruk Ja Næringsgruppe Antall teiger 3 Seksjonert Nei Areal 289474.4 m² Arealkilde BEREGNET AREAL
Bygningsopplysninger	Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 174430985

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Bebygd areal
BRA bolig 150,0
BRA annet
BRA totalt 150,0
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger 1
Antall etasjer 3

Næringsgruppe IKKE OPPGITT
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174430993
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Næringsgruppe IKKE OPPGITT
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174431000
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 174500770
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

	Antall etasjer

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4617 KVINNHERAD Gnr: 18 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Dagbokført: 08/10-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett Doknr: 2021/1257893-2/200 Omsetningstype: Annet Vatne Geir IDEELL: 1/10 Født: 13/07-1980 Hjelmeland Linn Ida IDEELL: 9/10 Født: 03/01-1984 Overdratt feil ideell andel Rettet etter tingl. §18 04.11.2021. Arkivref. 20/34418 Gjelder denne registerenheten med flere
Adresse:	Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	03.07.2024		Innhentet	2	Ja
Finn.no	04.07.2024	Finn Kode 355830648	Innhentet		
Nibio Kilden	03.07.2024		Innhentet		
Gårdskart	04.07.2024		Innhentet	1	Ja
Norkart AS	03.07.2024		Innhentet	4	Ja
Tilstandsrapport	04.07.2024		Innhentet	23	Ja
Eiendomsverdi	04.07.2024		Innhentet		
Infoland Ambita	03.07.2024		Innhentet		

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	8,2
Innmarksbeite	daa	3,9
Skog av svært høy bonitet	daa	125,5
Skog av høy bonitet	daa	129,4
Skog av middels bonitet	daa	14,1
Skog av lav bonitet	daa	10,4
Bebygd, vann, bre	daa	2,1
Sum arealer:	**daa**	**293,6**

Kommentar

Informasjon vedrørende markslag og bonitet er hentet fra Gårdskart 04.07.2024

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Driftsenter med adresse Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE
Produksjon	Det er ikke produksjon på bruket idag- det går noen utegåere på området(gammelnorsk sau)
Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO/ skog og landskap pr 03.07.2024, så oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelsloven jmf § 2, da den er mindre enn 35 dekar full/ overflatedyrket jord.
Bonitet	Bonitet betyr godhet. I skogbruket benyttes begrepet for å klassifisere voksesteder med forskjellig vekstpotensial for trær. Boniteten avhenger av en rekke forskjellige såkalte vekstfaktorer, det vil si alle de ikke-levende miljøfaktorene i skogen. Eksempler på vekstfaktorer er næringstilgang, temperatur- og fuktighetsforhold.
Arrondering	Det er litt spredt arrondering- dyrka mark fordelt på flere områder rundt boligteigen. Gjerder er oppgradert år 2022-23- og i hovedsak godt holdt i hevd Det er eldre drenering på mark med kisteveiter.
Miljøtiltak	Det er ikke forelagt planer for miljøtiltak på eiendommen.
Verneplaner	Det er utarbeidet naturvern for området- teig med boligtunet er ikke berørt, men de to øvrige teigene ligger innunder Skarvatun naturreservat
Fellesveier	Det er ikke etablert skogsveier- kun enkle kjørevei for transport mellom slåttemark
Kulturminner	Art GRAVFELT Vernetype AUTOMATISK FREDET Kategori ARKEOLOGISK LOKALITET Matrikkelført 13/11-2014 Oppdatert 21/06-2016
Sefrakminne	1800-1899 UTHUS, SKARVETUN, TUFTA Id 1224 103 22 Objektnavn UTHUS, SKARVETUN, TUFTA Tidfesting 1800-1899 Tidligere funksjon STOVEHUS Nåværende funksjon VEDHUS Tilbygg/ombygning PÅBYGD MOT VEST
Kvikkleire	Det foreligger ingen registreringer av kvikkleire på eiendommen Det kan være grunnet manglende registreringer og kartlegging.
Drågeerosjon	Det er registreringer for drågeerrosjon på eiendommen Drågerrosjon er regsitrert i hovedsak på områder med markslag som dyrket mark.
Helling på jordbruksareal	Deler av jordbruksarealet har helling mellom 1:5 og 1:3- 7,3 dekar.
Rødlistede arter	Det er registeringer på eiendommen for flere rødlistede arter og nasjonale arter Norsk navn: vrangjordtunge Norsk navn: stortrollurt Norsk navn: grÃ¥ narremusserong Norsk navn: skoghÃ¸ymol

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1903 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Bygget er innredet med enkel standard som fritidsbolig.

Tilbygg (i 1976) Tilbygget rundt 1976 med bad og entre

Verdivurdering

Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	1 498 000
Bruksverdivurdering:	Bygget er innredet til bolig/ fritidsformål- enkel standard		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	52	
1. etasje	76	
Loft	48	
Sum bygning:	176	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

For beskrivelse av våningshuset så vises det til vedlagt tilstandsrapport datert 04.07.2024

Låve

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Tradisjonell eldre låvebygning

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Verdivurdering			
Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	422 500
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	90	
1. etasje	95	
Loft	70	
Sum bygning:	255	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Tradisjonell låvebygning med kjeller, høystål og båser- kjørebru til loftsplan.
Løe oppført på gråsteinsmurer. Tradisjonelt bindingsverk med utvendig stående og liggende bordkledning.
Saltak med opplett for kjørebru- tekket med skiferheller
Plassbygget dører og porter og vindu med enkle glassfelt
Kjørebru i betong
Løe med vann og strøm

Løe regnes som utrangert opp mot dagens standard og produksjon.



Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tidligere bruk som hansahus/ sauefjøs

Verdivurdering			
Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	120 000
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	60	
Sum bygning:	60	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

Bygning, generelt

Uthus oppført på gråsteinsmurer. Tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Saltak med sperr- tekket med skiferheller
Plassbygget porter og vindu med enkle glassfelt



Vedskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Byggeåret er antatt

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Lagring og hobby

Ombygging (i 2024) Bygget påkostet 2023-24 med nye takplater og utvendig stående bordkledning

Verdivurdering

Verdi:	Det er beregnet en teknisk verdi korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.	Kr.	44 750
Bruksverdivurdering:	Lagring, hobby		
Utleievurdering:	Det er ikke lagt til grunn beregning for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	9	
Sum bygning:	9	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul

Bygning, generelt

Uthus oppført på gråsteinsmurer- trekonstruksjon av type grindabygg montert med utvendig stående kledning.
Sperretak tekket med bølgeprofilerte metallplater.

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er utarbeidet en kalkyle på dekningsbidrag eng- med grunnlag for å ansette dyrka mark med 12000 kr/daa 8,2 dekar x 12000 kr/daa= Kr. 98.400,- Avrundet til kr. 100.000,-	100 000
Skog	Det er ikke beregnet verdi av skog grunnet registrering som naturreservat	
Havn/beite	Nøkkeltall: Kr. 5000,- pr dekar overflatedyrka jord. Kr. 3000,- for innmarksbeite Innmarksbeite 3,9 dekar 3,9 dekar x 3000 kr/daa = Kr. 11.700,- Avrundet til kr. 12.000,-	12 000
Jakt og fiske	I dette område av Kvinnherad er det mye Hjort og arealgrensen for uttak av Hjort er for tiden ca. 300 da. Eiendommens størrelse tilsier for tiden ett hjortedyr pr år og de siste årene har det vært fri kalv. Kvoter endres og tilpasses mengde av dyr. Det legges til grunn verdi pr løyve på kr. 2000,- Kapitalisert verdi: 1 dyr x kr 2000,-= kr. 2000,- kapitalisert med 4%= kr. 50.000,-	50 000
Andre verdikomponenter	Landlig og fin småbrukseiendom- boligen er matrikkelført som fritidsbolig og eiendommer er opplyst ikke har vært bebodd siden år 1995. Det er generelt en god etterspørsel etter denne type eiendommer og det legges derfor til en eiendomsverdi / beregnet markedsverdi på kr. 1.500.000,-	1 500 000
Sum andre verdikomponenter:		**1 662 000**

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Norsk takst

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 498 000
	Låve	Kr.	422 500
	Uthus	Kr.	120 000
	Vedskjul	Kr.	44 750
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	100 000
	Skog		
	Havn/beite	Kr.	12 000
	Jakt og fiske	Kr.	50 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	1 500 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**3 747 250**

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Bilde av eldre naust- bilde hentet fra annonse i Finn.no

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 2 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.07.2024 kl. 17.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.07.2024 kl. 17.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1257893-2/200 08.10.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HJELMELAND LINN IDA
FØDT: 03.01.1984 IDEELL: 9/10
VATNE GEIR
FØDT: 13.07.1980 IDEELL: 1/10
Overdratt feil ideell andel
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900146-1/49 07.04.1900 **UTSKIFTING**

1902/900219-1/49 19.02.1902 **UTSKIFTING**

1945/346-1/49 23.03.1945 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/262-1/49 28.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/3622-2/49 12.05.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1991/6784-1/49 29.08.1991 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9033-1/49 17.11.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om naturreservat.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3510846-1/200 18.12.2020 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak 1210-2010-0010 Skarvetun
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/96905-6/200 25.01.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Forskrift om vern Skarvatun naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1257906-1/200 08.10.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

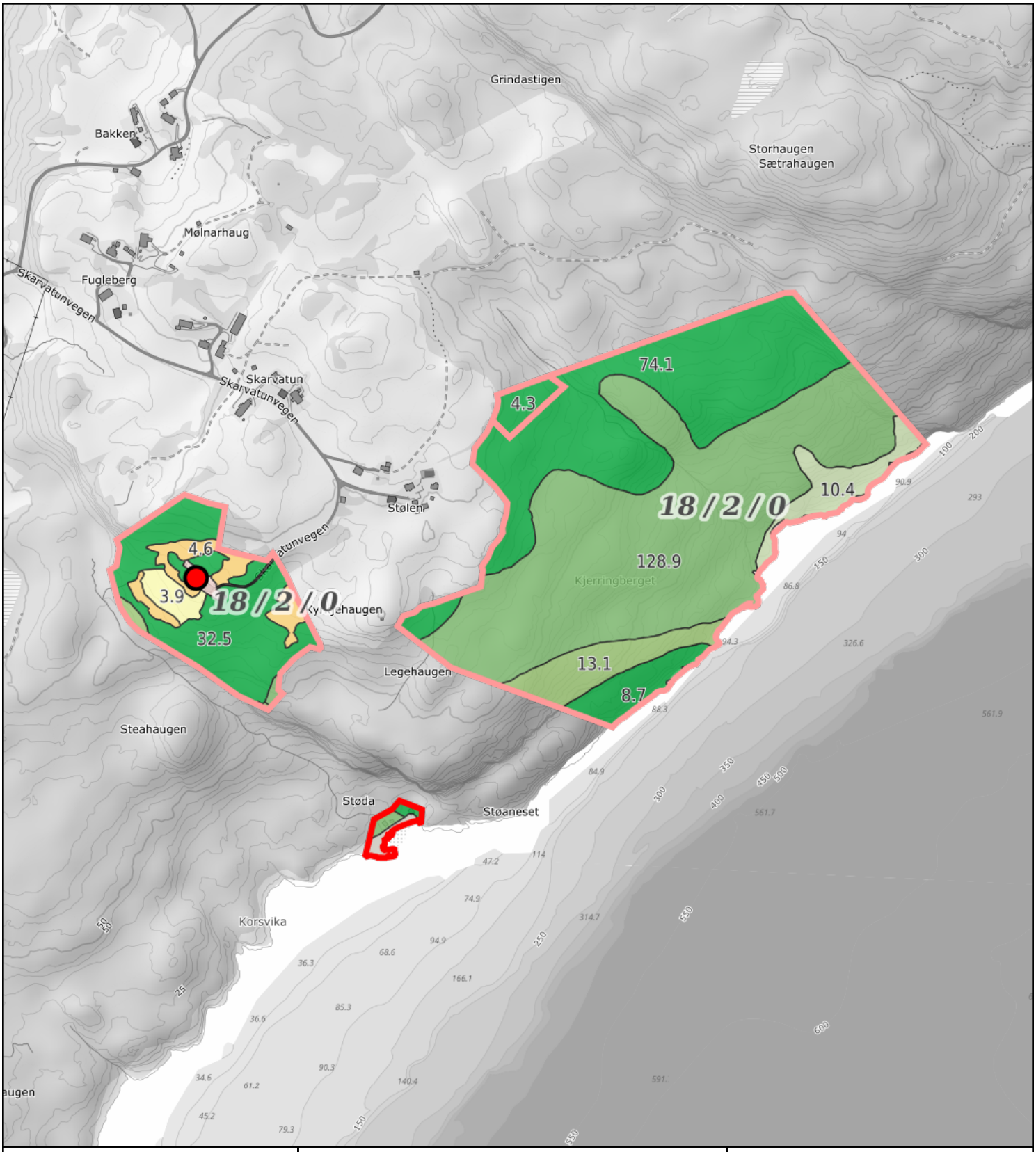
902272-1/49 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1975/3622-1/49 12.05.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4617 GNR: 18 BNR: 7

2020/1182917-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 18 BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.07.2024 08:14
Eiendomsdata verifisert: 04.07.2024 08:06

GÅRDSKART 4617-18/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
18/2/0-19/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	8.2	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.9	12.1
S	Skog av særs høy bonitet	125.5	
H	Skog av høy bonitet	129.4	
M	Skog av middels bonitet	14.1	
L	Skog av lav bonitet	10.4	279.4
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	
	Ikke kartlagt	0.0	2.1
	Sum	293.6	293.6

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

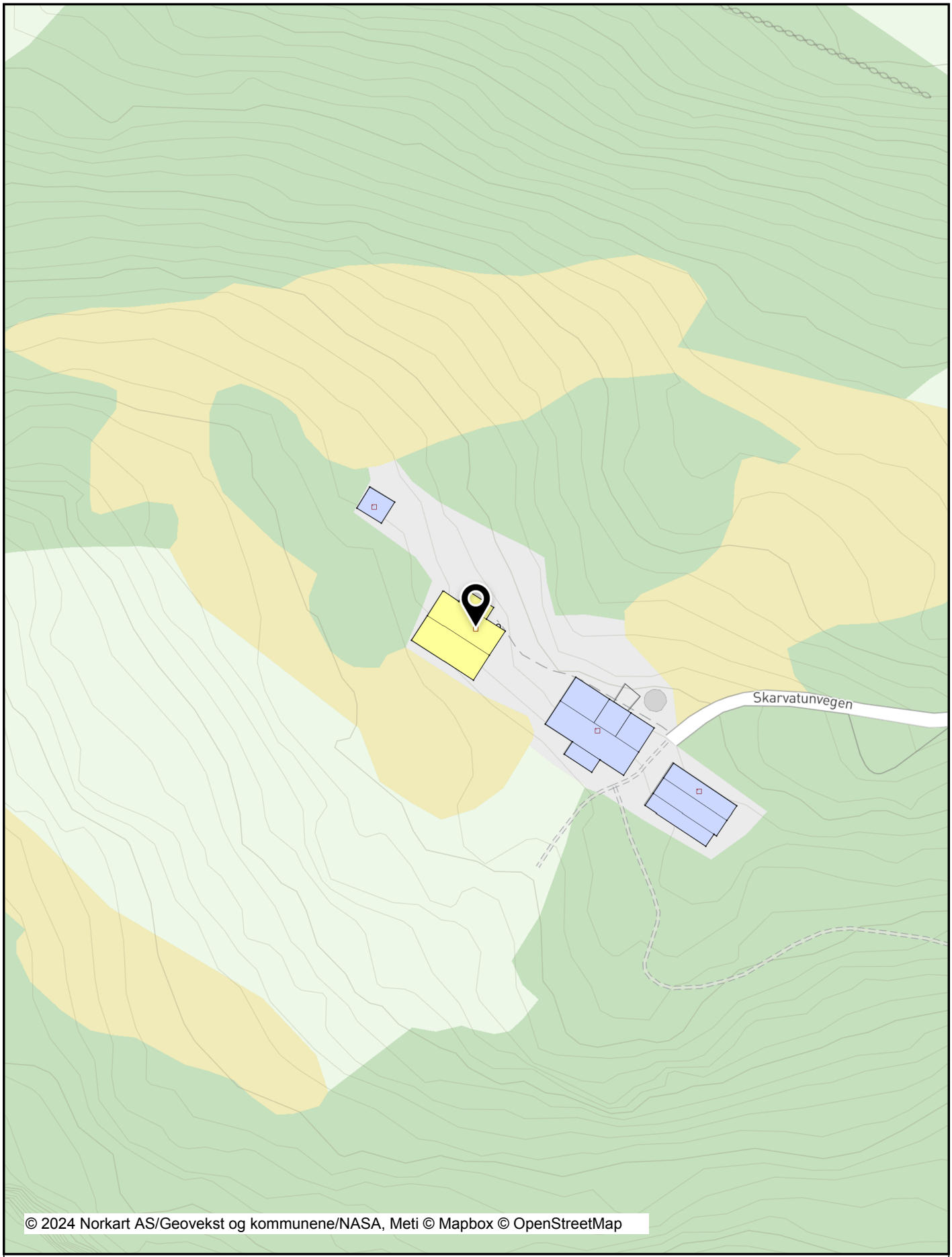
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig

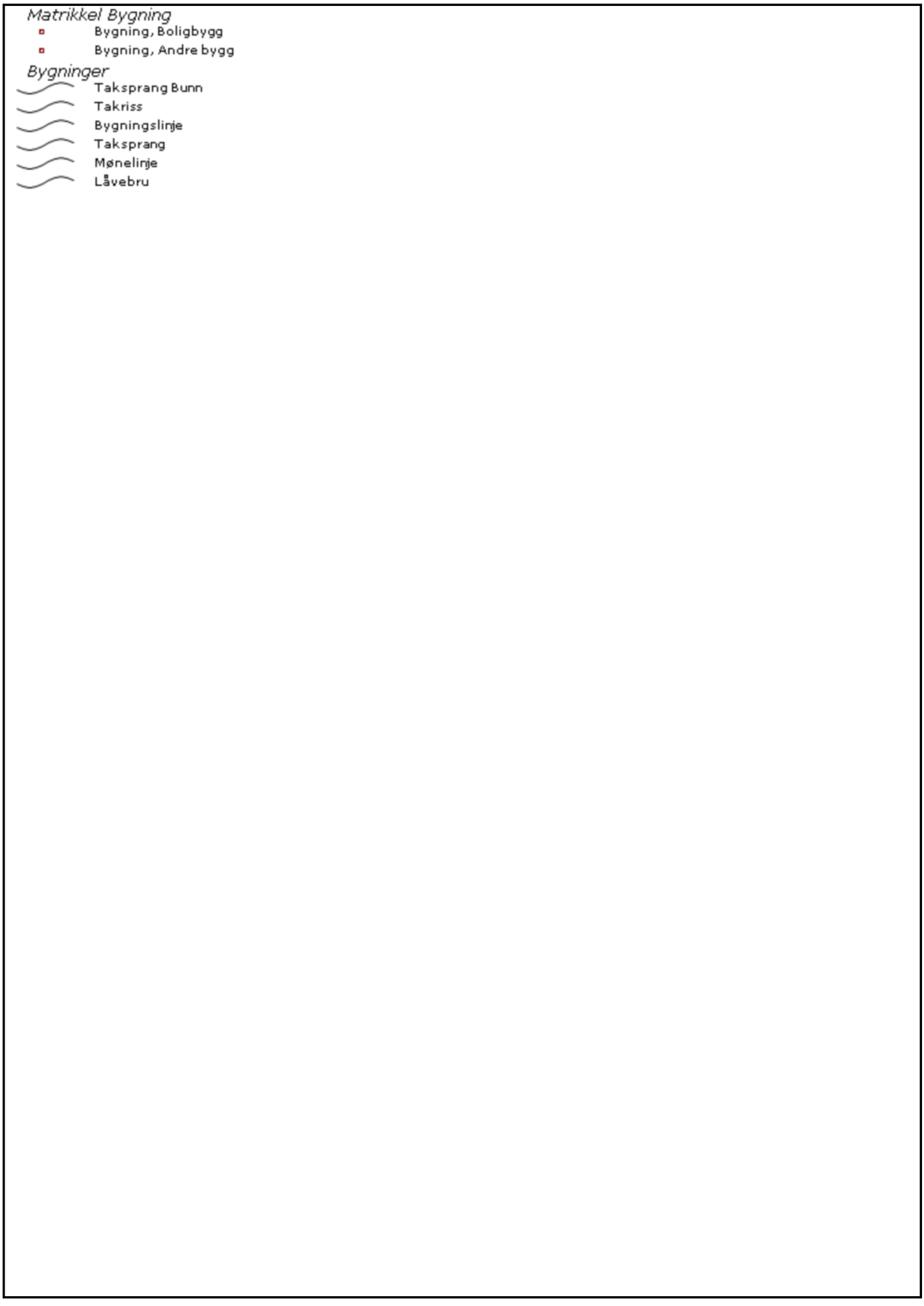
Skarvatunvegen 289

Dato: 03.07.2024 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



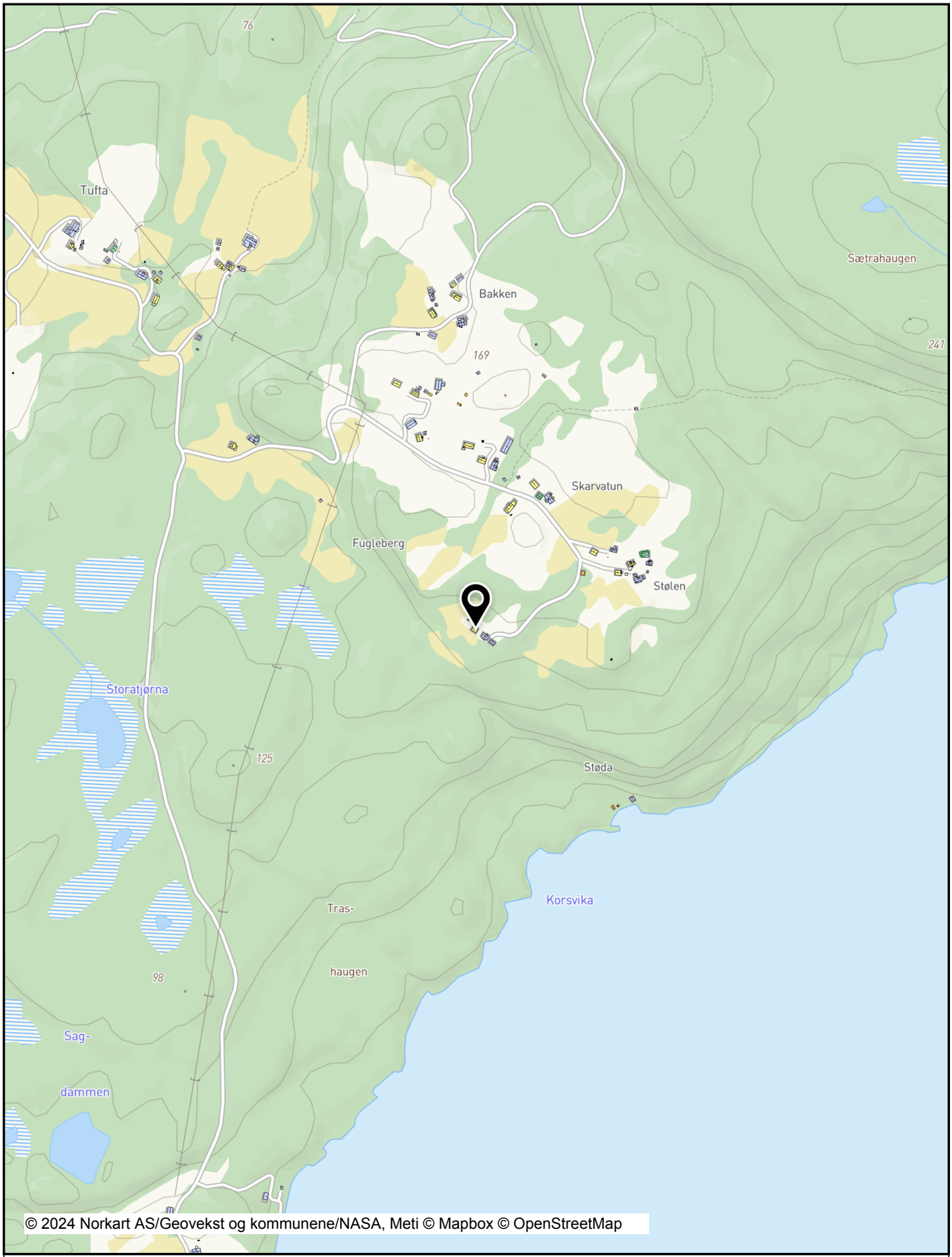
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



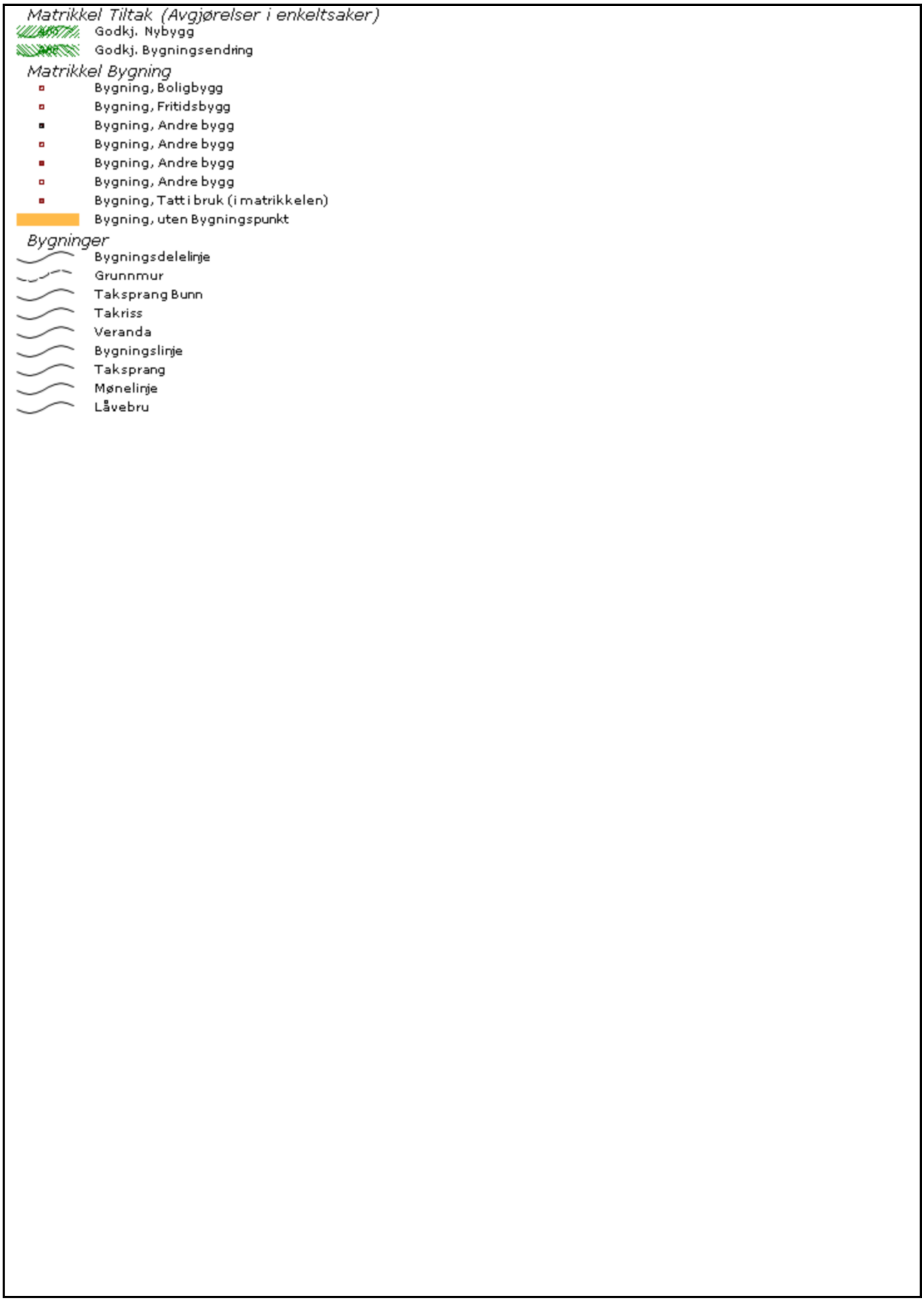
Skarvatunvegen 289

Dato: 03.07.2024 Målestokk: 1:10000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skarvatunvegen 289, 5637 ØLVE
KVINNHERAD kommune
gnr. 18, bnr. 2



Befaringsdato: 30.06.2024 **Rapportdato:** 04.07.2024 **Oppdragsnr.:** 16674-1990 **Referansenummer:** LB1816

Autorisert foretak: FONNATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Bård Olsen **Vår ref:** Geir Vatne

FonnaTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

FonnaTakst AS

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset oppført år 1903- tilbygget rundt år 1976.
Bygget er oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1903

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plastutførelse
Tradisjonelt plattlodd rundt pipegjennomføring

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Uisolert konstruksjon
Tilbygget del med bindingsverk- utifra tilbygningsåret, kan det legges til grunn at konstruksjonen er isolert, uten at det foreligger noe nærmere dokumentasjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Uisolert konstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vindu av verierende alder- det ble skiftet en del vindu år 2021-2022.
Stedvis vindu fra år 197o-tallet
Bygningen har malt hovedytterdør.
Eldre malt dør til kjeller

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmervegger og malte plater. Innvendige tak har trepanel og stedvis himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag/ runstokker.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i en stue- stue 2 med ildsted, men ikke tilkoblet.
Gulvet er av betong. Vegger med synlige gråsteinsmurer.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Finert innerdør til bad

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater med belegg og respatexplater på vegg- tak med himlingsplater.
Bad innredet med dusjkabinett år 2024. Servant og vannklosett
Ventil i vegg og tak
Varmekabler med tre trinnss-bryter.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen- det er reduserte skjøter på belegg.
Overflater gulv må skiftes ut.

Bad er ikke vært i bruk- det er opplyst at boligen sist var bebodd år 1995.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre(hobbyplate) og metaldisk med utslagsvask og kumme.
Det er komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny trykkpumpe for vanntilførsel montert år 2024
Det er avløpsrør av plast fra bad. Eldre støpejernsrør på avrige avløp.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er opplyst skiftet automasikringer og hovedinntak år 2008
Det er eldre slokkeapparat
Eldre røykvarslere montert- ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1903.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Det er planert inn mot grunnmur- vegetasjon og grus inn mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Septiktanken er av glassfiber.

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

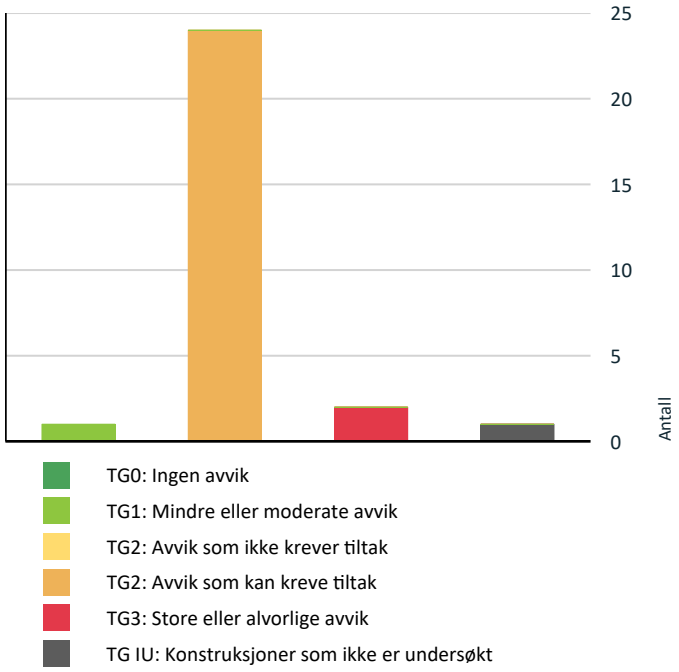
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt bygningstegninger

Sammendrag av boligens tilstand

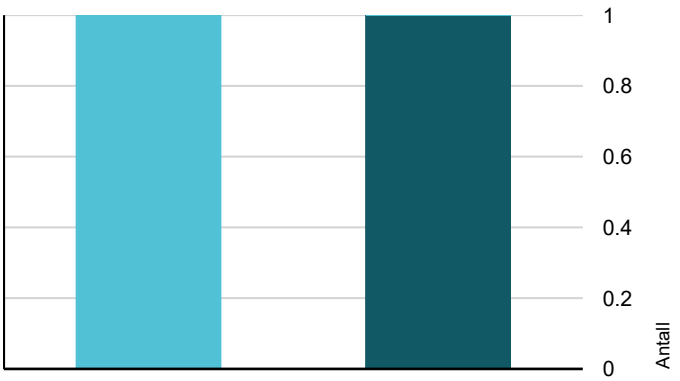
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1903

Kommentar
Eier har opplyst om byggeår

Anvendelse
Bygget er innredet til bolig/ fritidsformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1976	Tilbygg	Tilbygget bad og entre

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastutførelse
Tradisjonelt plattlodd rundt pipegjennomføring

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

Y

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med montering av snøfangere
Ytterligere kontroll av plattlodd rundt pipegjennomføring anbefales

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Uisolert konstruksjon
Tilbygget del med bindingsverk- utifra tilbygningsåret, kan det legges til grunn at konstruksjonen er isolert, uten at det foreligger noe nærmere dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert aktivitet for mit- godt synlig i kjeller- det er uavklart om det er aktiv mit, men tiltak med ytterligere kontroll anbefales.
Eldre konstruksjon med datidens tradisjonelle enkle standard- det er ikke nødvendig med tiltak grunnet skjevheter, men ved renovering av overflater kan det vurderes tiltak.
Trekonstruksjon direkte på gråsteinsmurer uten dagen tradisjonelle bruk av svillemembran for å bryte kapillærsjiktet.
Det medfører fuktpkjenning på bunnramme- og grunnet fuktighet fra kjellerrommet- kombinasjon av fuktighet vil og medføre større aktivet for mit.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Stedvise utskiftninger av kledning som del av det periodevise vedlikeholdet må kunne påregnes.
Ytterligere kontroll av omfang etter mit og eventuelle tiltak for å begrense luftfuktighet og aktivitet for mit.
Det anbefales generelt en ytterligere kontroll av bunnramme mot gråsteinmur- det er eldre konstruksjon- det må kunne legges til grunn at det må kunne påregnes enkelte lokale utbedringer- ved renovering av yttervegg med kledning, etablering av lufting, så vil det være naturlig å kontrollere rammer og gjøre tiltak som er hensiktsmessige.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Uisolert konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke tilkomst til kaldtloft ved befaring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales
Det er eldre tekking og konstruksjonen kan være utsatt for fuktinndriv/ fuktpåkjenning-





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vindu av verierende alder- det ble skiftet en del vindu år 2021-2022.
Stedvis vindu fra år 197o-tallet

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beskrivelse gjelder for eldre vindu

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke behov for utskiftninger grunnet skade- tiltak må vurderes opp mot forbedring av u-verdi og varmetap på eldre vindu.





Tildigere takvindu som er forblendet

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Eldre malt dør til kjeller

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør til kjeller fungerer med dagens tilstand- men fremstår med noe slitasje,elde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmervegger og malte plater. Innvendige tak har trepanel og stedvis himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- fungerer med dagens tilstand

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag/ runstokker.

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

Det er registrert aktivitet for mit- godt synlig i kjeller- det er uavklart om det er aktiv mit, men tiltak med ytterligere kontroll anbefales.

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

Ytterligere kontroll anbefales generelt- tiltak med lokal utbedring av bjelker og bærende konstruksjon må kunne påregnes.





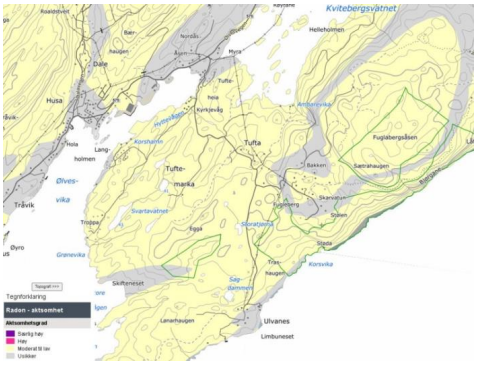
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

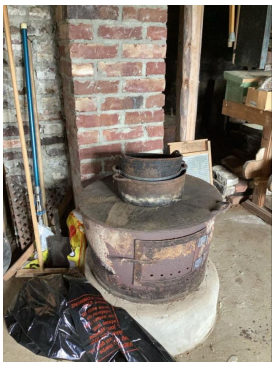
Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet vedovn i en stue- stue 2 med ildsted, men ikke tilkoblet.

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

Det er morken tømmer inn mot pipeløp på loft-

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak med lokal utbedring grunnet morken tømmer på loft må kunne påregnes.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Vegger med synlige gråsteinsmurer.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis lokale fukskjolder i overgang gulv og gråsteinsmur

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

Tradisjonell kjeller- tiltak med bortleding av takvann og drenering kan ikke utelukkes.

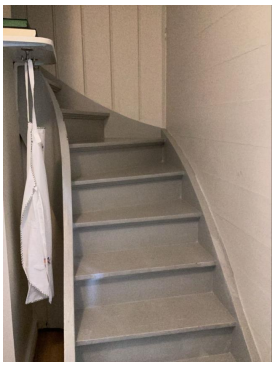
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Finert innerdør til bad

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

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater med belegg og respatexplater på vegg- tak med himlingsplater.
Bad innredet med dusjkabinett år 2024. Servant og vannklosett
Ventil i vegg og tak
Varmekabler med tre trinnss-bryter.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er reduserte skjøter på belegg- ikke våtsikker overflate

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen- det er reduserte skjøter på belegg.
Overflater gulv må skiftes ut.

Bad er ikke vært i bruk- det er opplyst at boligen sist var bebodd år 1995.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre (hobbyplate) og metaldisk med utslagsvask og kumme.
Det er komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny trykkpumpe for vanntilførsel montert år 2024

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra bad. Eldre støpejernsrør på avrige avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er opplyst skiftet automasikringer og hovedinntak år 2008

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det foreligger ikke ytterligere opplysninger
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

EL kontroll anbefales generelt



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er eldre slokkeapparat
Eldre røykvarslere montert- ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1903.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tradisjonell gråsteinsmur-det var tidligere på 1980 tallet utsig av grunnmur i front mot tilkomstdør til kjeller.
Det ble i sin tid foretatt tiltak- hvilke tiltak som er utført for å sikre mot sig er ikke opplyst. Det er ujevn siktelinje på grunnmur i front.
Det er noe tegn til fuktskjoler på grunnmur lokalt i overgang gulv/ vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll generelt- det er eldre bygning og tung gråsteinsmur på datidens enkle fundamentering.



TG 2 Terrengforhold

Det er planert inn mot grunnmur- vegetasjon og grus inn mot grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er stedvis tilnærmet flatt fall- ved inngan til kjeller er det fall inn mot grunnmur- tiltak bør utføres.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

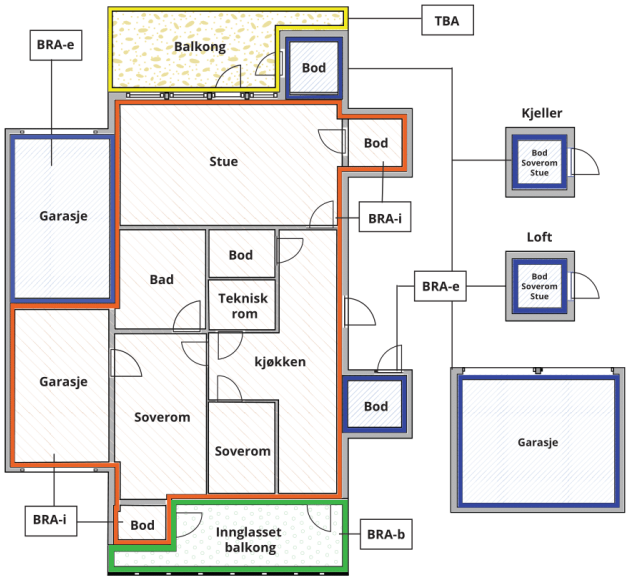
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2024	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Geir Vatne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	18	2		0	289474.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarvatunvegen 289

Hjemmelshaver
Vatne Geir, Hjelmeland Linn Ida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fint til v/ Skarvatun i Ølve/ Kvinnherad Kommune
Gode solforhold og utsikt mot Kvinnheradsfjorden

Adkomstvei

Kommunal tilkomstvei

Tilknytning vann

Brønn

Tilknytning avløp

Glassfibertank med spredegrøft

Regulering

Nei

Om tomten

Gårdstunet med innmarksbeite og gruset gang og kjørebaner.
Se vedlagt gårdskart for nærmere beskrivelse av markslag og bonitet- datert 03.07.2024

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 08/10-2021 21:00Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2021/1257893-2/200
Omsetningstype: Annet
Vatne Geir IDEELL: 1/10
Født: 13/07-1980
Hjelmeland Linn Ida IDEELL: 9/10
Født: 03/01-1984
Overdratt feil ideell andel
Rettet etter tingl. §18
04.11.2021. Arkivref. 20/34418
Gjelder denne registerenheten med flere

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LB1816

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK

Andre bilder







HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen 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 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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.