Høysetevegen 370, 5650 TYSSE



PROPR.NO

Selger
SIV KRISTIN ELIASSEN
97043520

Prisantydning
2 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4623 Gnr. 33 Bnr. 113

Koselig og innholdsrik fritidseiendom-stor terrasse-Idyllisk beliggenhet!

PRISANTYDNING
kr 2 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 1 932 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
82kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
83kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
9kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
792kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2008



Fasade



Utsikt



Stor terrasse med nydelig utsikt















Terrassen vendt mot øst er overbygget. En nydelig plass å nyte frokostkaffen i morgensol



Spisestue med utsikt





Lunt rundt peisen










BOSCH



















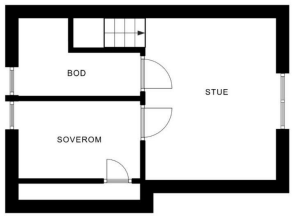


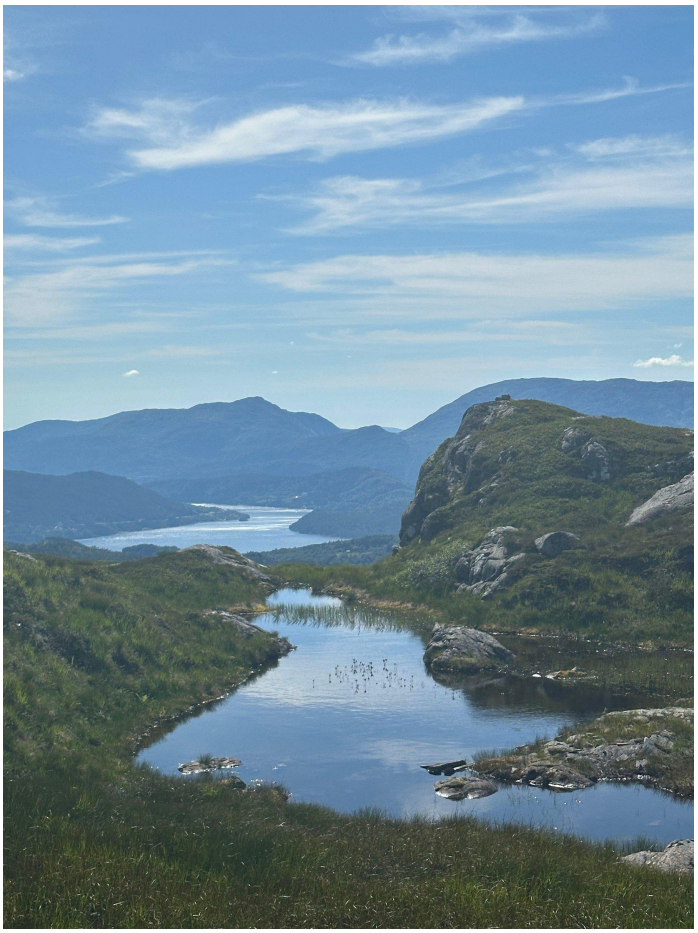


Preparerte løyper til Tøfjellet på vinterstid



Mange flotte fjellturer i nærområdet, privat bilde





Utsikt fra tur opp mot Tøfjellet

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

Plantegning
Plantegning 2 etasje

Plantegning 1 etasje

Om boligen

Høysetevegen 370 ligger i et koselig lite hytteområde, omgitt av vakker fjellnatur. Dette er en velholdt og nylig oppgradert hytte over to etasjer med en total størrelse på 92 kvm, noe som gir god plass til familie og venner. Like utenfor døren finner man turmuligheter og fantastiske naturopplevelser både på sommers- og vinterstid. Hytten har innlagt strøm og vann, samt enkel tilgang via bilvei.
Utsikten fra hytten og den 75 kvm store terrassen i forkant er imponerende og gir deg en følelse av fred og ro. Med sin gode standard og praktiske planløsning er denne hytten et perfekt fristed for både et aktivt friluftsliv og avslapning.

Beliggenhet

Hytten har enestående utsikt til omkringliggende fjell, og ligger i et hyttefelt med 4 andre hytter. Området rundt består av spredte hytter og enkelte eneboliger.

Det er flotte muligheter for turer, både til fots og på ski på vinterstid, rett utenfor døren. Om vinteren blir det preparert skiløyper opp mot Tøfjellet, så her er det bare å spenne på skiene utenfor hyttedøren, og ta fatt.
Det er kort vei til noen av Vestlandets mest populære områder for friluftsliv. Kvamskogen ligger 10-15 minutters kjøring unna, og byr på gode aktivitetsmuligheter gjennom hele året, med alpinanlegg som Furedalen og Eikedalen. Det fins mange aktivitetstilbud både sommer og vinter, enten man foretrekker skiturer, toppturer, alpint eller rolige dager i fjellet. Norheimsund, med inngangen til fantastiske Hardanger ligger 35 min kjøring unna.

Bjørkheim senter ligger 15 minutter unna, og her finner man blant annet to dagligvarebutikker, flere spisesteder, vinmonopol og bibliotek.
Bergen nås på rundt én time, noe som gjør eiendommen godt egnet både til helgebruk og lengre opphold året rundt.

Standard

Stue/kjøkken:
Romslig, åpen løsning med stue og kjøkken, med dør ut til en terrasse på 75 kvm
Et behagelig rom med furupanel på veggene som gir fine kontraster til kjøkkeninnredning fra IKEA i mørk grå utførelse og slette fronter. Integrerte hvitevarer som stekeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Godt med skapplass som rommer det du trenger. Ventilator med kullfilter over kokesone. Laminerte benkeplater med dobbel kum og ett-greps blandebatteri.

Stuen er pent møblert med spisebord og 8 stk. tilhørende stoler, 3-seters sofa, 2 seters sofa, sofabord, sidebord, og tv benk. De fleste møbler inngår i salget.

Bad:
Badet har fliser i dusjhjørne og resterende vegger har panel.
Badet er innredet med toalett, servant og dusjhjørne i svart utførelse. Automatisk avtrekksvifte og varmekabler i gulv.

Soverom:
Det fins 4 soverom i hytten. Hovedsoverom har dobbeltseng, og de to andre soverommene i 1 etasje har seng på 140 cm bredde. Soverommet i 2 etasje er innredet med to enkeltsenger. Alle senger følger med. Enkle garderobeskap på to av soverommene.

Loftstue:
Koselig loftstue med sovesofa og dermed mulighet for to ekstra soveplasser. Totalt kan det da overnatte

10 gjester på hytten. Tv-benk og kommode. Alle møbler på loftstuen følger med.

Teknisk rom :
Sluk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hvitevarene følger med på kjøpet.

Gang/entre:
Gang med åpent veggoppheng for ytterbekledningen.

Disponibelt rom 2. etasje:
Disponibelt rom 2 etasje, brukt som bod. Plassbygde hyller

Oppvarming:
Boligen har varmekabler i gang og på bad, peisovn på stuen og ellers elektrisk oppvarming.

Vann/avløp:
Eget Biovac-anlegg med serviceavtale. Vann fra felles borehull, deles med en nabohytte.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport

Utvendige boder

Romslig utvendig bod på 9 kvm, med god plass til verktøy, skiutstyr og hagemøbler. Innredet med arbeidsbenk og hyller.

Vedbod/redskapsskjul med dører.

Parkering

Det er tinglyst to parkeringsplasser til eiendommen. Parkeringsplassen ligger ca 30 meter fra hytten på. Gruset gangvei frem til hytten. Det er trukket strøm i rør fra hytten til enkelt stikk ved parkeringen.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Energiforbruk i 2025 lå på ca. 6500 kWh.

Andre faste løpende kostnader
Årlige løpende kostnader:
Eiendomsskatt: ca. kr 3 285,-
Renovasjon: kr 2140,-
Kommunale avgifter: kr 1932,-
Biovac: ca. kr 4000,-
Forsikring: ca. kr 4200,-
Kontigent veilag/brøyting: kr 7400,-

Ingen faste kostnader for felles borehull. Felles forpliktelser

Annet

Vi har hatt utleie gjennom Airbnb i enkelte perioder, med utelukkende gode erfaringer. En kjekk mulighet for å tjene gode penger når hytten ellers ikke er i bruk.
Mesteparten av møblene, samt en del interiør og kjøkkenutstyr vil følge med på kjøpet. Spisebordet som følger med er ikke det som er avbildet i prospektet.
Vi har benyttet trådløst bredbånd, som fungerer godt.
Om du ikke har mulighet til å komme på oppsatt tidspunkt, holder vi gjerne privat visning. Ta kontakt, så finner vi en tid.
Vi har tegnet boligselger-forsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøper-forsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
67 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

85 490 kr (Omkostninger totalt)

---

2 785 490 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:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Høysetevegen 370, 5650 TYSSE
SAMNANGER kommune
gnr. 33, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1495 **Eiendomsverdi ref nr:** SO1552

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 2008.
Fritidsboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2005, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2008 (referansenivået for bygningen)

Boligen er oppført i bindingsverk over støpte fundament.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Det er normal bruksslitasje utfra alder på overflater og innredninger.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner og nedløp i sortlakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av saltak med sperrer av tre, undertak av sutaksbord, luftesjikt og vindsperreduk.
Det er tilkomst til kneloft via luke på loftet.
Takkonstruksjonen over stuen er en tett konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktiv åpning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borddør i trekarm.
Terrasse i trykkimpregnert materiale på tilsammen ca. 73 m², nyere terrassedekke foran inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stuen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Bad har fliser på gulv, i gulvet er det gulvvarme.
Vegger og tak har trepanel, det er fliser på vegger i dusjsone.
Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusj m/dusjvegger.
Eier opplyser at han har montert dusjvegger og skiftet blandebatteri i 2023.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er tidligere foretatt på Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Unormale avvik ble ikke avdekket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Dagens eier har skiftet benkeplate, vask, blandebatteri og montert 3 ekstra kjøkkenskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduene, det er spalteventil i bod/teknisk rom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod/teknisk rom.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2008 og består av selvdrenerende masser/pukk.
Bygningen har fundamnter av betong og grunnmur i betongstein.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, dels bratt fjellskrent på baksiden av hytten.

Eiendommen ligger i et område med fysisk risiko for skred.
Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.
Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Det er vannledninger tilknyttet felles privat borehull med hyttenabo.
Det er privat biovac anlegg med avløpsledninger i plast.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

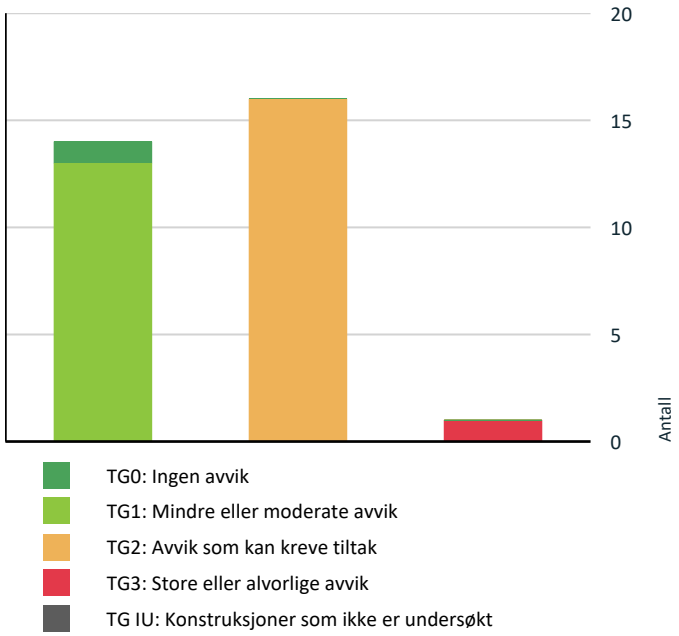
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftsetasjen er innredet, denne står oppført som åpen hems på byggemeldte tegninger.
Endringen fra hems til beboelsesrom er ikke byggemeldt/dokumentert godkjent.
Terrassen er utvidet i forhold til plantegning.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

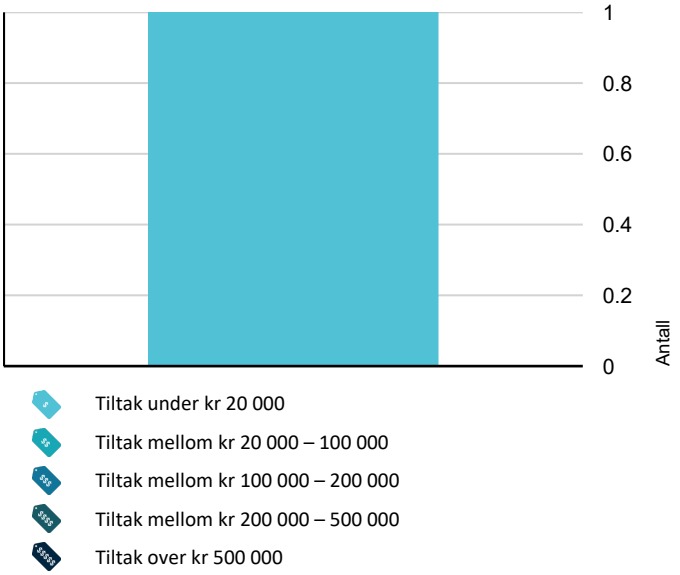
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
EDR

Anvendelse
Fritidsbruk

Standard
Normal standard

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er stedvis mosegroe på taktekkingen som bør fjernes for å unngå unødvendig forringelse.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre unødvendig forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på taket.





Stedvis mosegroe

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sortlakkert stål.

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.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke påvist musesperre under nederste kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres under nederste kledningsbord for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for inntrengning av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak med sperrer av tre, undertak av sutaksbord, luftesjikt og vindsperreduk.
Det er tilkomst til kneloft via luke på loftet.
Takkonstruksjonen over stuen er en tett konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktiv åpning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i vindsperreduken i luftesjiktet, noe som kan skyldes skader etter mus.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hull i vindsperreduken bør utbedres/tettes for å hindre luftlekkasje i konstruksjonen.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på gjenbygde deler av takkonstruksjonen, eller disse bør undersøkes nærmere av fagperson.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller skader i konstruksjonen.



Det er registert hull i vindsperreduk.



Deler av takkonstruksjonen er en tett konstruksjon uten tilkomst for kontroll.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med normal funksjon/tilstand.





TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist andre avvik:

Boddøren har fukt- og råteskader i karmen og er moden for utskifting.
Det er montert en lekte på utsiden av terrassedøren, noe som kan skyldes et tiltak utført fordi brystningen har løsnet eller svulmet opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Døren(e) står foran utskiftning.

Boddøren bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tiltak bør vurderes for å utbedre brystningen ved terrassedøren, samt fjerne eller erstatte lekten dersom denne er et midlertidig tiltak.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trykkimpregnert materiale på tilsammen ca. 73 m², nyere terrassedekke foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis skjevheter i terrassedekket, og deler av terrassen mangler tilstrekkelig understøtte.
Rekkverket på deler av terrassen er fjernet og erstattet med trapp.
Rekkverkshøyden er 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.
Terrassen på inngangssiden har for stor avstand mellom bjelkene og bør forsterkes.
Terrassen er utvidet i forhold til det som fremkommer på plantegning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig understøtte og forsterkning av terrassen for å sikre stabilitet og bæreevne, samt redusere risiko for skjevheter og fremtidige skader.
Rekkverk bør monteres der dette mangler for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.
For stor avstand mellom bjelkene på terrassen bør utbedres for å unngå svikt i konstruksjonen og redusert levetid på terrassedekket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Overflater vurderes å ha allminnelig bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stuen.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble vedovnen montert i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Brannvernkommentar fra Samnanger kommune:
Avvik:
- Feieelement mangler i del av skorstein med bend.
Anmerkning:
- Feiing i 2019 ble utført uten trinn/stige på tak. Krav til dette kan utløses på et senere tidspunkt, for eksempel ved værforhold eller fare for ødeleggelse av taktekking. Feiing er utført ned til 2 bend.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres feieelement i skorsteinen der dette mangler, for å sikre forskriftsmessig feiing og redusere risiko for brann.

Det bør også vurderes å montere godkjent trinn eller stige på taket for å ivareta sikker adkomst ved fremtidig feiing, slik at krav til sikkerhet og vern av taktekking oppfylles. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på tak ved feiing.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset ventilasjon i blindkjelleren, og enkelte områder er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og bedre ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å etablere adkomst til utilgjengelige deler for nærmere kontroll, da skjulte skader kan forekomme i områder som ikke er inspisert.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det mangler håndlist i trappeløpet, og det er lav ganglinje i trappeløp på loft.
Trappen er bratt og smal, ca. 70 cm, og er lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndlist i trappeløpet og vurderes tiltak for å bedre ganglinjen på loftet.
Trappen er bratt og smal, noe som gir økt risiko for fall og gjør den lite egnet som forbindelse mellom boligrom.
Tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

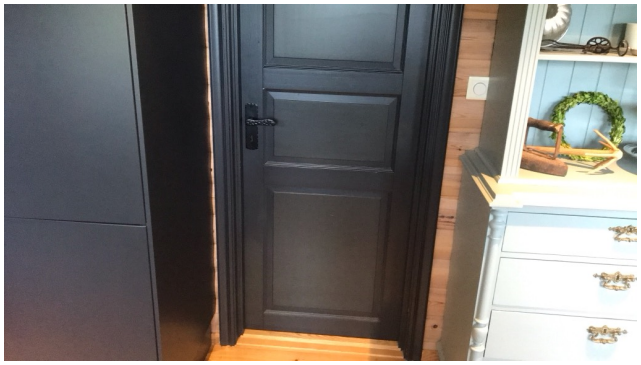
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene på loftet er lavere enn standard høyde, og enkelte dører tar i karmen og bør justeres.
For øvrig har de innvendige dørene normal funksjon og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og unngå unødvendig slitasje. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører og karmer.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/teknisk rom inneholder varmtvannsbereder, fordelerskap og røropplegg til vaskemaskin.
Det er sluk i gulvet.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, med tanke på dagens bruk, å overflatebehandle vegger og tak med våtromsbestandig maling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

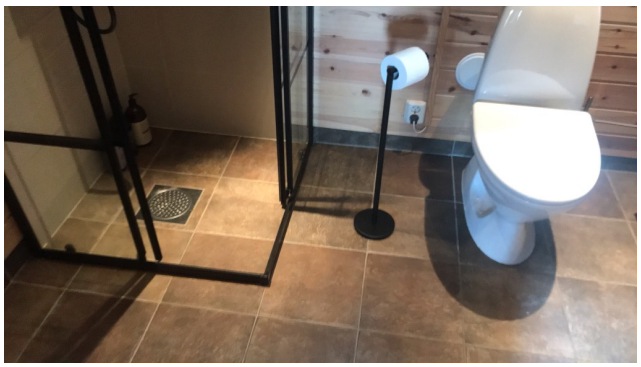
Generell

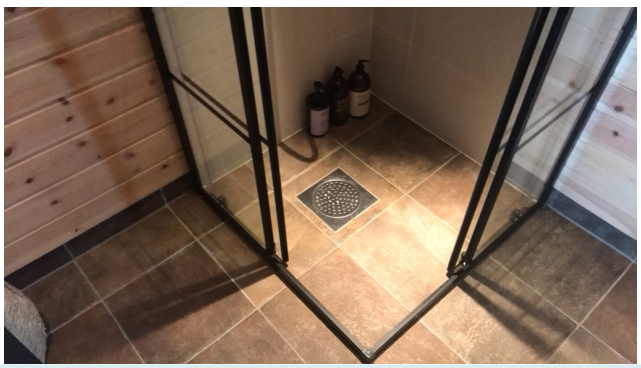
Beskrivelse

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

Bad har fliser på gulv, i gulvet er det gulvvarme.
Vegger og tak har trepanel, det er fliser på vegger i dusjsone.
Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusj m/dusjvegger.

Eier opplyser om følgende arbeid utført på bad: Flislagt dusjvegger, utenpå allerede monterte fliser. Montert dusjvegger, ikke berørt membran. Byttet blandebatterier.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i dusjsonen har fliser, for øvrig er det trepanel på veggene, og taket har trepanel.
Eier opplyser at han har montert nye fliser utenpå eksisterende fliser i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet trepanel på vegger i våtsonen på badet. Trepanel er ikke fuktbestandig og er derfor uegnet som materiale i våtsoner, da det kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør vurderes å skifte ut trepanel i våtsonen med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid.
Uegnede materialer i våtsonen kan føre til skjulte skader og behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Oppkant ved dørterskel varier fra ca. 18-23 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fall fra dørterskel til topp slukrist er ca. 15 mm.
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.
Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Bom under fliser bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at vann trenger inn under flisene, noe som kan føre til skjulte fuktskader.
Det bør avklares og eventuelt dokumenteres at membran ved dørterskel er korrekt utført, da usikkerhet rundt dette øker risikoen for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt ukjent utførelse, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at han har montert dusjvegger og skiftet blandebatteri i 2023.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er tidligere foretatt på Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Unormale avvik ble ikke avdekket.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Dagens eier har skiftet benkeplate, vask, blandebatteri og montert 3 ekstra kjøkkenskap.

Det er foretatt kontroll med protimeter fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og langs gulv foran utslagsvask og oppvaskmaskin.
Unormale avvik ble ikke avdekket.
Kjøkkeninnredning med normal funksjon/tilstand.


Åpen stue/kjø



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rørfordelerskap er plassert i bod/teknisk rom



Utløp fra fordelerskap til rom med sluk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, utvendig stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduene, og det er spalteventil i bod/teknisk rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.

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.
   2008 Det er ikke kjent om det er utført el. arbeid på el. anlegg utover det som er beskrevet i egenerklæring.
   Ref: Defekt utendørs jazucci ble fjernet, elektrisk opplegg lagt i koblingsboks med IP65.
   Utført av elektriker, men det eksisterer ikke papirer på det.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Det mangler samsvarserklæring.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008 og består av selvdrenerende masser/pukk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har fundamnter av betong og grunnmur i betongstein.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, dels bratt fjellskrent på baksiden av hytten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område med fysisk risiko for skred.
Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.
Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente ytterligere vurdering fra geoteknisk fagkyndig for å avklare eventuell fare for skred og behov for sikringstiltak.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for skredhendelser, som kan medføre skade på bygning og fare for liv og helse.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast tilknyttet felles privat avløpsanlegg og borehull.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eget Biovac-anlegg.
Det er ikke opplyst om problemer relatert til Biovac- anlegg.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

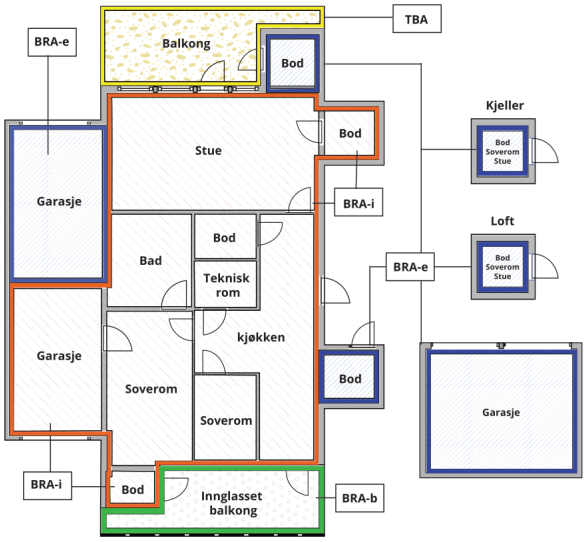
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	14			14	84	6	20
Etasje	69	9		78			78
SUM	**83**	**9**			**84**	**6**	**98**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, soverom, bod		
Etasje	Entré/trapperom, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom/bod	Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Tilbygget bod (uisolert) er medtatt i BRA-e areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasjen er innredet, denne står oppført som åpen hems på byggemeldte tegninger.
Endringen fra hems til beboelsesrom er ikke byggemeldt/dokumentert godkjent.
Terrassen er utvidet i forhold til plantegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde på 2,18 meter i det meste av hovedetasjen til 2,13 meter i baderommet, og det er lav takhøyde i loftsetasjen, med ca.1,93 meter under drager.
Det er ikke godkjent rømningsvei fra hems.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Bjørn Eliassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	33	113		0	791.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høysetevegen 370

Hjemmelshaver

Eliassen Bjørn, Eliassen Siv Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i et etablert hytteområde på Høysæter i Samnanger kommune.
Hytten ligger høyt og fritt med flott utsikt over rundtliggende områder.
Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet båpde sommer og vinterstid.
Til Eikedalen skisenter og til Kvamskogen er det ca. 12-15 minutters kjøring, omtrent samme kjøretid til Bjørheim med butikker og daglige servicetilbud.
Til Bergen sentrum er det ca. 60 minutters kjøring.
Eier opplyser at det midtsommer er sol fra tidlig morgen til tidlig kveld.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei til offentlig vei.
For private veier er det normalt solidarisk vedlikehold/forpliktelser.
Gangsti fra parkeringsplass og frem til hytten.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat felles borehull med nabo.
Felles forpliktelser.

Tilknytning avløp

Tilknyttet eget privat biovac-avløpssystem.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon 12421989001
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Sjurane - Høysæter gnr. 33 bnr. 5,11
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 07.09.1989
Lovreferanse PBL 1985 eller før

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med gruset uterealer rundt det meste av hytten, treplatting foran inngangsparti, og stor treterrasse på forsiden av hytten.
Det er parkering på felles oppstillingsplass, gangsti fra parkering og frem til hytten.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
2004/8064-2/50 BEST. OM ADKOMSTRETT
24.05.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:4623 GNR:33 BNR:113
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

BEST. OM ADKOMSTRETT
08.03.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:4623 GNR:33 BNR:113
RETTIGHETSHAVER: KNR:4623 GNR:33 BNR:114
Rett til å bruke gangsti
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommuneplan

Faresone
Planidentifikasjon 1242201800
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_2

Planidentifikasjon 1242201800
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 01.01.2018
Plannavn Kommuneplan 2017-2027

Arealformål:
Planidentifikasjon 1242201800
Arealbruk Fritidsbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn F09

Kommuneplan:
Planidentifikasjon 202503
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Planlegging igangsatt
Plannavn Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av fritidsbolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med asfaltshingel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	7478971	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	29.06.2026	Revidert rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SO1552

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Høysetevegen 370, 5650 TYSSE

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høysetevegen 370	Høysetevegen 370	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7478971

Informasjon om selger

Selger

Eliassen, Siv Kristin

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fliselagt vegger i dusjhjørne, over eksisterende fliser. Montert dusjveggen. Ikke berørt membran. Montert blandebatteri

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

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fjernet defekt jacuzzi, elektrisk opplegg lagt i koblingsboks IP65. Utført av elektriker, men har ikke papirer på det

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

Borebrønner, og Biovac anlegg

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

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spor etter mus på kryploft

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45583774

Egenerklæringsskjema

Name	Date
SIV KRISTIN ELIASSEN	**2026-06-11**

Identification

SIV KRISTIN ELIASSEN

Signicat

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

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 33, Bruksnummer 113 i 4623 SAMNANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.06.2026 kl. 19.05
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.06.2026 kl. 19.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/656707-1/200 22.06.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 485 000
Omsetningstype: Fritt salg
ELIASSEN BJØRN
FØDT: 26.06.1978 IDEELL: 1/2
ELIASSEN SIV KRISTIN
FØDT: 31.01.1979 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/477006-1/200 30.04.2025 12:37 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1991/12104-1/50 25.11.1991 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4623 GNR: 33
BNR: 5
Areal 791.76 m2.

2020/213450-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1242 GNR: 33 BNR: 113

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 33, Bruksnummer 113 i 4623 SAMNANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.06.2026 kl. 08.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.06.2026 kl. 08.41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/656707-1/200 22.06.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 485 000
Omsetningstype: Fritt salg
ELIASSEN BJØRN
FØDT: 26.06.1978 IDEELL: 1/2
ELIASSEN SIV KRISTIN
FØDT: 31.01.1979 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/477006-1/200 30.04.2025 12:37 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1991/12104-1/50 25.11.1991 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4623 GNR: 33 BNR: 5
Areal 791.76 m2.

2020/213450-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1242 GNR: 33 BNR: 113

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 33, Bruksnr 113	**Kommune:**	4623	Samnanger
Adresse:				
Veiadresse:	Høysetevegen 370, gatenr 1050 5650 Tysse	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 2	Høysæter Tysse
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7081101	Samnanger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.11.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	791,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4623/33/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.11.1991	Avgiver	4623/33/5	-791,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4623/33/113	791,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høysetevegen 370	Fritidsbolig	77,0	Kjøkken	5	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	83,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.06.2008
Energikilde:		BRA annet:	77,0	Ferdigattest:	10.04.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300045270			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			72,0	72,0			
L01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

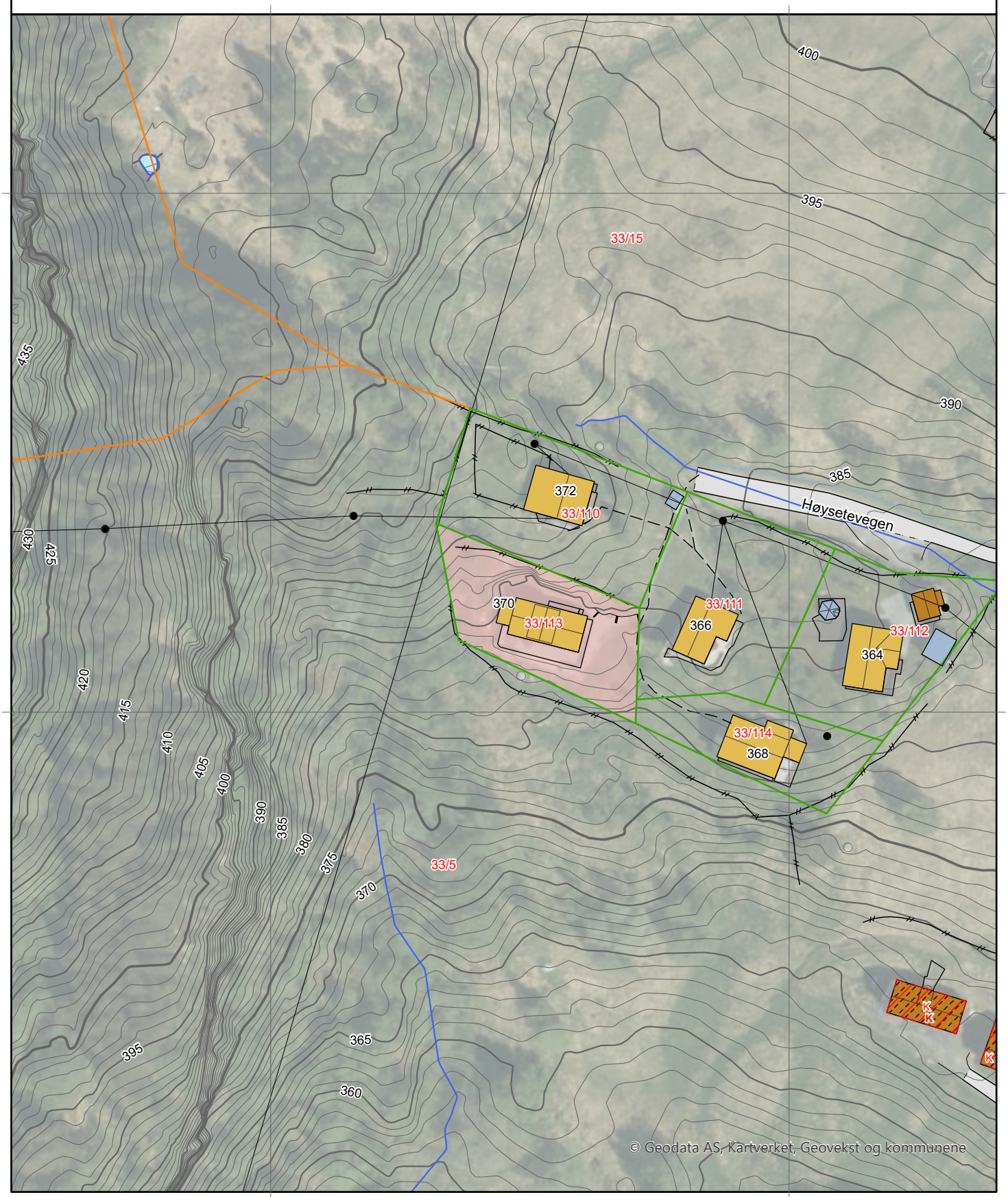
Kommune: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/33/113/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

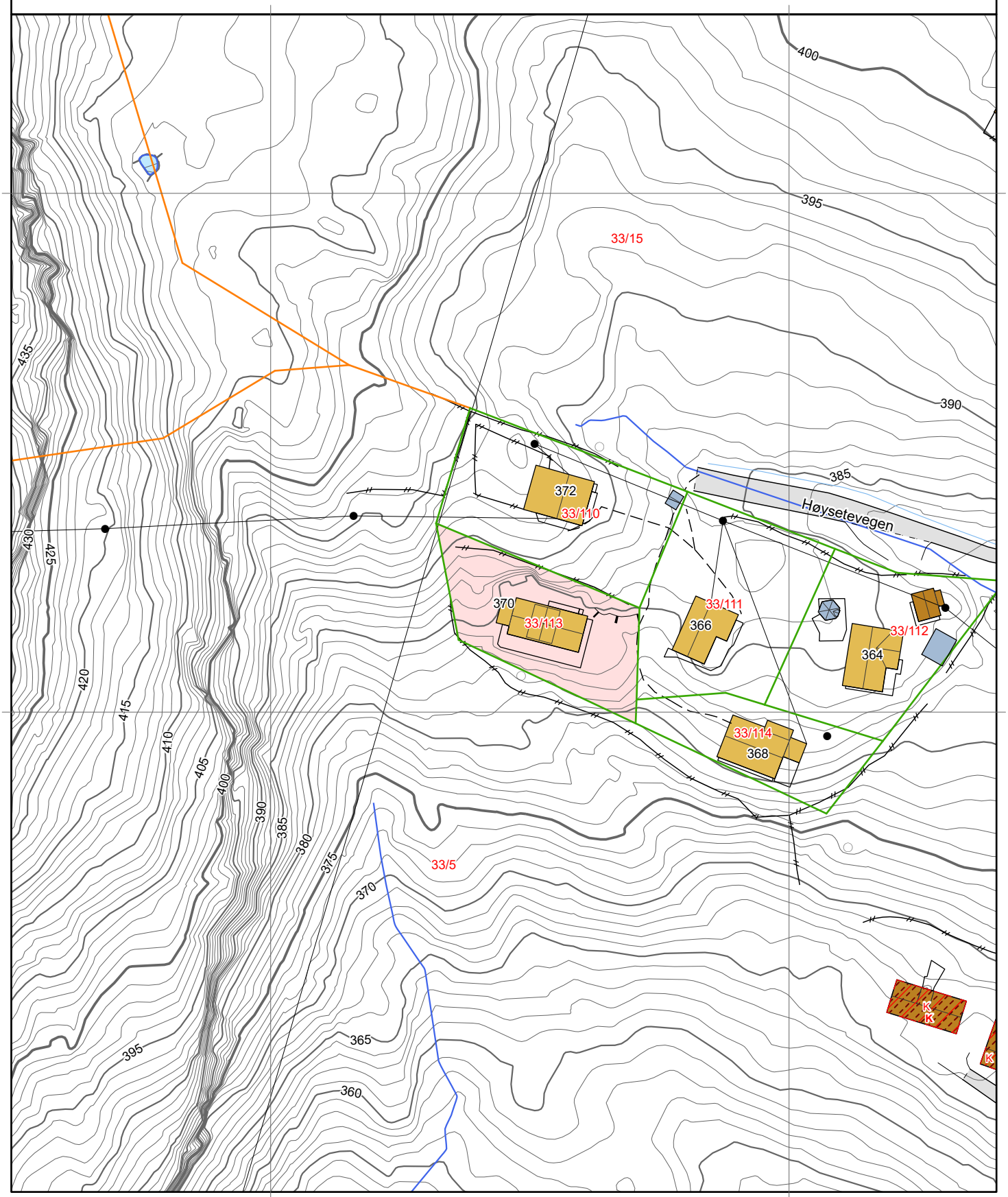
Kommune: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/33/113/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.6.2026



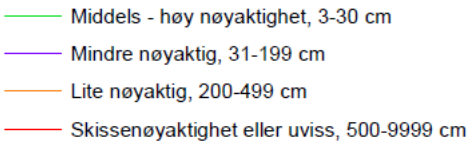
0 25 50 m

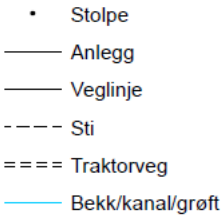
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

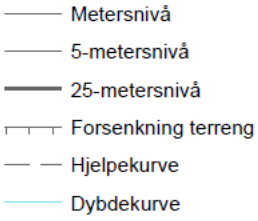


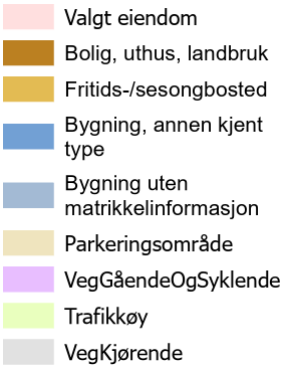
Eiendomsgrenser





Høydekurver







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

Utskriftsdato: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høysetevegen 370, 5650 TYSSE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1242201800
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4623/dokumenter/27/Kommuneplan-F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 335 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 99 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_4 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 792 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** F09

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 12.06.2026

Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56587439

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høysetevegen 370, 5650 TYSSE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 173,00 kr
Feiing	452,00 kr
Sum	**1 625,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
E-skatt fritidsbustad mm	0%	1173300 prom	1.00	1/1	0 %	1 173,00 kr	586,50 kr
Feieavgift hytte 1 pipe	0%	1 stk	759.00	1/1	0 %	759,00 kr	379,50 kr
					Sum	**1 932,00 kr**	**966,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED 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: 12.06.2026

Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56587439

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høysetevegen 370, 5650 TYSSE								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 719 000,00 kr
Skatt	1 173,00 kr
Bunnfradrag	30 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	10.04.2014
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	1 ‰
Fritak	Ingen

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: 12.06.2026

Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56587439

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høysetevegen 370, 5650 TYSSE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

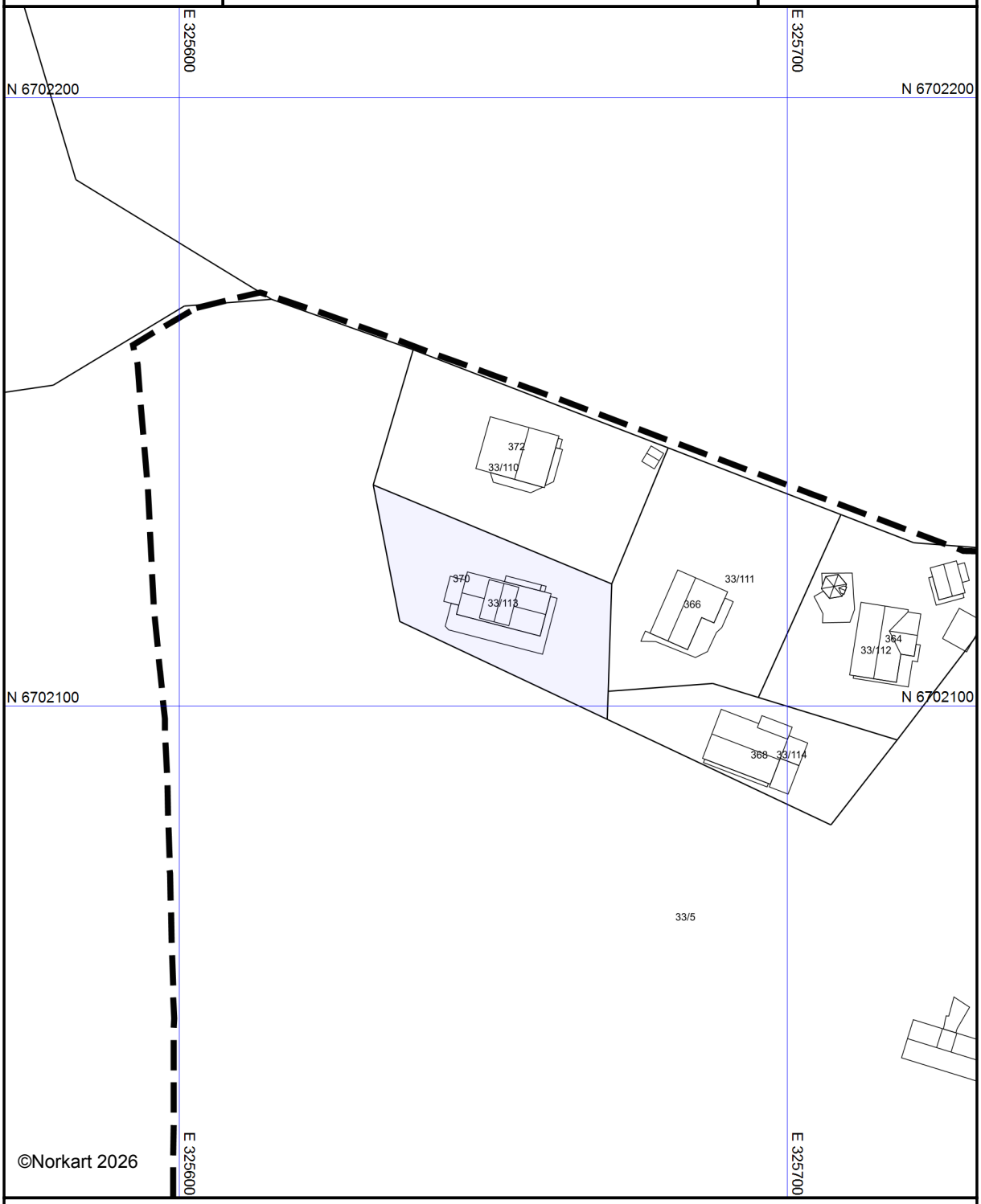
Samnanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/113
Adresse: Høysetevegen 370
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

06.06.2018

Kommuneplanen sin arealdel 2017- 2027

Føresegner

Vedteken av kommunestyret 13.12.2017, med endringar vedteken av kommunestyret 14.06.2018

SAMNANGER KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

Generelle føresegner ... 3
1. Plankrav ... 3
2. Rekkjefølgjekrav ... 4
3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan ... 4
4. Dokumentasjon ved tiltak ... 4
5. Utbyggingsavtalar ... 5
6. Krav til parkering ... 6
7. Veg og samferdsle ... 7
8. Teknisk infrastruktur ... 7
9. Vatn og avlaup ... 8
10. Støy ... 9
11. Born og unges interesser ... 9
12. Estetikk, landskap og grønstruktur ... 9
13. Byggjegrense langs sjø og vassdrag. ... 10
14. Kulturminne og kulturmiljø ... 10
Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1 ... 11
15. Bustader ... 11
16. Fritidsbustader ... 13
17. Sentrumsføremål ... 14
18. Offentleg, eller privat tenesteyting ... 15
19. Fritids og turistføremål ... 16
20. Næring ... 17
21. Idrettsanlegg ... 18
22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg ... 19
23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg ... 21
24. Grav- og urnelund ... 21
25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål ... 21
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl. § 11-7 nr. 2. ... 21
26. Veg ... 21
27. Parkering ... 21
28. Hamn ... 22
Landbruks-, natur- og friluftsområde pbl. 11-7 nr.5 ... 23
29. Fellesføresegner ... 23
30. Landbruks-, natur og friluftsområde ... 23

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

Generelle føresegner

1. Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rekkjefølgjekrav

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

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

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

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

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

3.1. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:

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

4. Dokumentasjon ved tiltak

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

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

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

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

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

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

5. Utbyggingsavtalar

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

6. Krav til parkering

6.1. Minstekrav til parkeringsplassar:

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.

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

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

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

7. Veg og samferdsle

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

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

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

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

8. Teknisk infrastruktur

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

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

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

9. Vatn og avlaup

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Støy

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

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

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.

11. Born og unges interesser

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

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

12. Estetikk, landskap og grønstruktur

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

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

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

13. Byggjegrense langs sjø og vassdrag.

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

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

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

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

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

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

14. Kulturminne og kulturmiljø

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

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

Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

15. Bustader

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

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

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

Heimel: PBL §11-10 nr 1.

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

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

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

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

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

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

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

16. Fritidsbustader

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

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

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

Heimel: PBL §11-10 nr 1.

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

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

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

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

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

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

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

17. Sentrumsføremål

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

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

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

Heimel: PBL §11-10 nr 1.

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

18. Offentleg, eller privat tenesteyting

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

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

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

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

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

19. Fritids og turistføremål

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

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

Heimel: pbl.§11-7 nr.1.

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

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

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

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

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

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

20. Næring

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

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

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

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

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

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

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

21. Idrettsanlegg

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

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

Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

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

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

22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg

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

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

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

Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg

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

24. Grav- og urnelund

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

25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål

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

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

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

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

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

26. Veg

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

27. Parkering

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

28. Hamn

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

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

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

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

29. Fellesføresegner

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

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

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

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

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

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

30. Landbruks-, natur og friluftsområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

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

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

32. Ferdsle

32.1. Føreålet gjeld areal til ferdsle, og manøvreringsareal.

33. Småbåthamn

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

Framtidig småbåthamn

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

FØRESEGNER

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

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

34. Naturområde og friluftsområde (NF og F)

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

FØRESEGNER

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

35. Fiskeområde (FI)

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

FØRESEGNER

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

RETNINGSLINER

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

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

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

36. Akvakultur (A)

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

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

Eksisterande anlegg

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

Framtidige anlegg

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

Omsynssoner - pbl. § 11-12

37. Gjennomføringssoner

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

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

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

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

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

38. Detaljeringssoner

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

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

Heimel: pbl. 11-8, bokstav f

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

39. Faresone

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

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

40. Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø

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

41. Bandleggingssone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

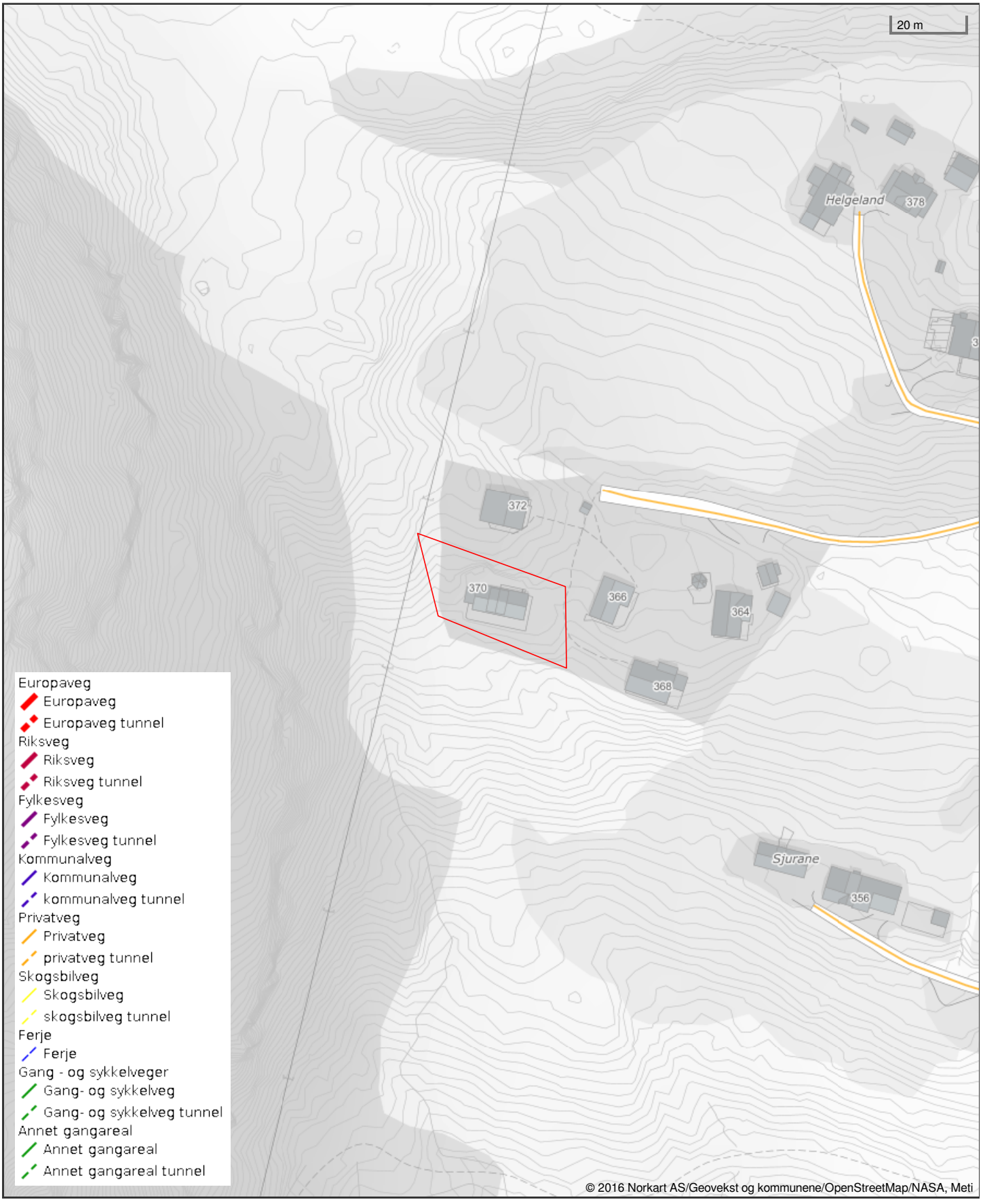
Næringsområde er område som skal nyttast til industri, handverk- og lagerverksemd.
Næringsverksemd
som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde. (t.d. kjøpesenter, forretning, teneste yting).

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

Gangavstand er i denne planen definert som under 500 meter.

Utskriftsdato: 12.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4623 - 33/113//



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.

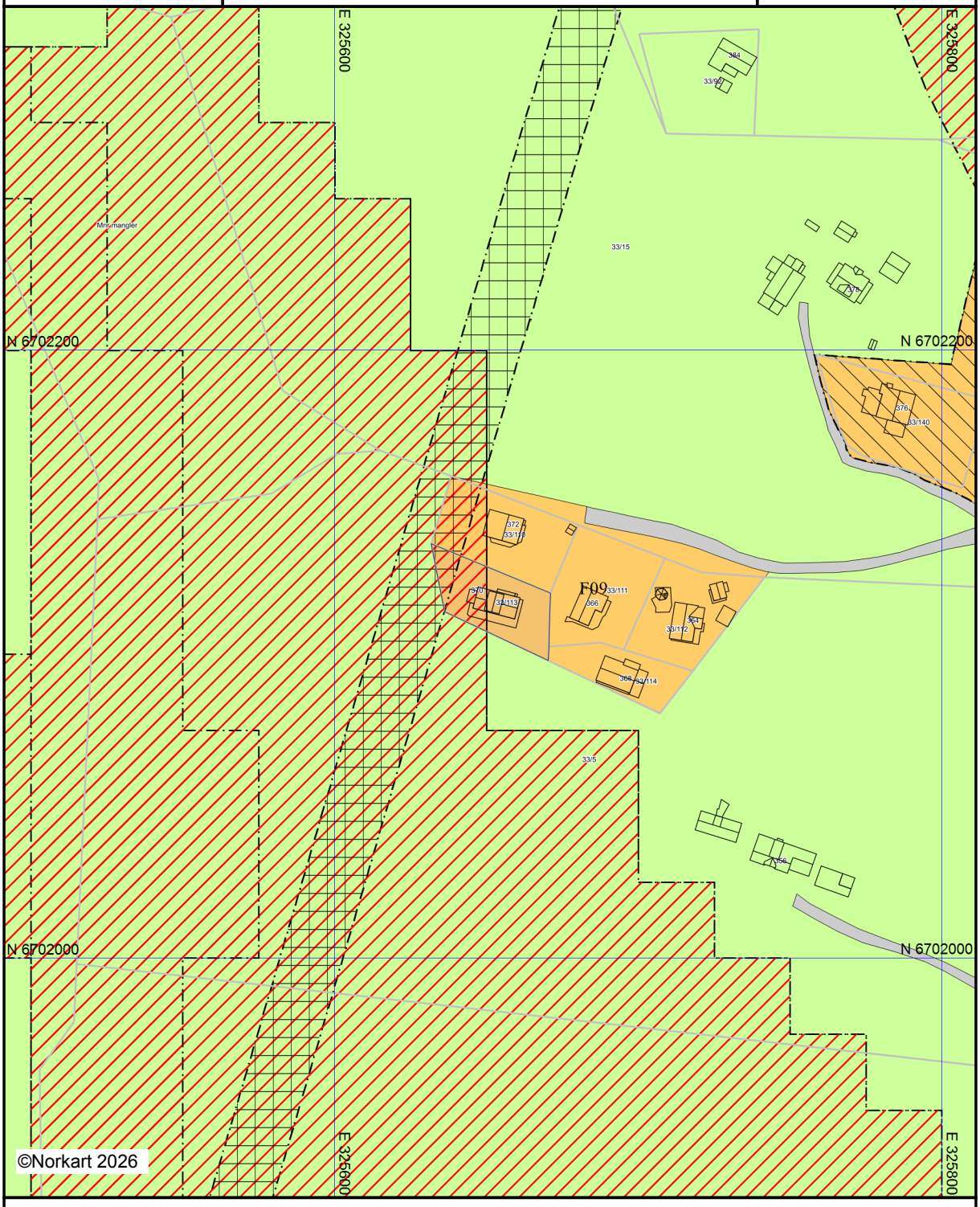
Samnanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/113
Adresse: Høysetevegen 370
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

Fritidsbusetnad - eksisterande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Køyreveg - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR-areal - eksisterande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe

Gjennomføringssone - Krav om felles planleg

Bandlegging etter andre lover - eksisterande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Gjennomføringsgrense

Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenamn

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	4623 33/113		
Utskriftsdato	12.06.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

12 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Aktsomhetskart for snøskred
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

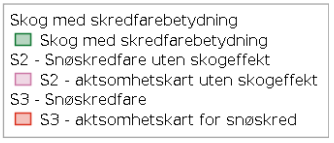
Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

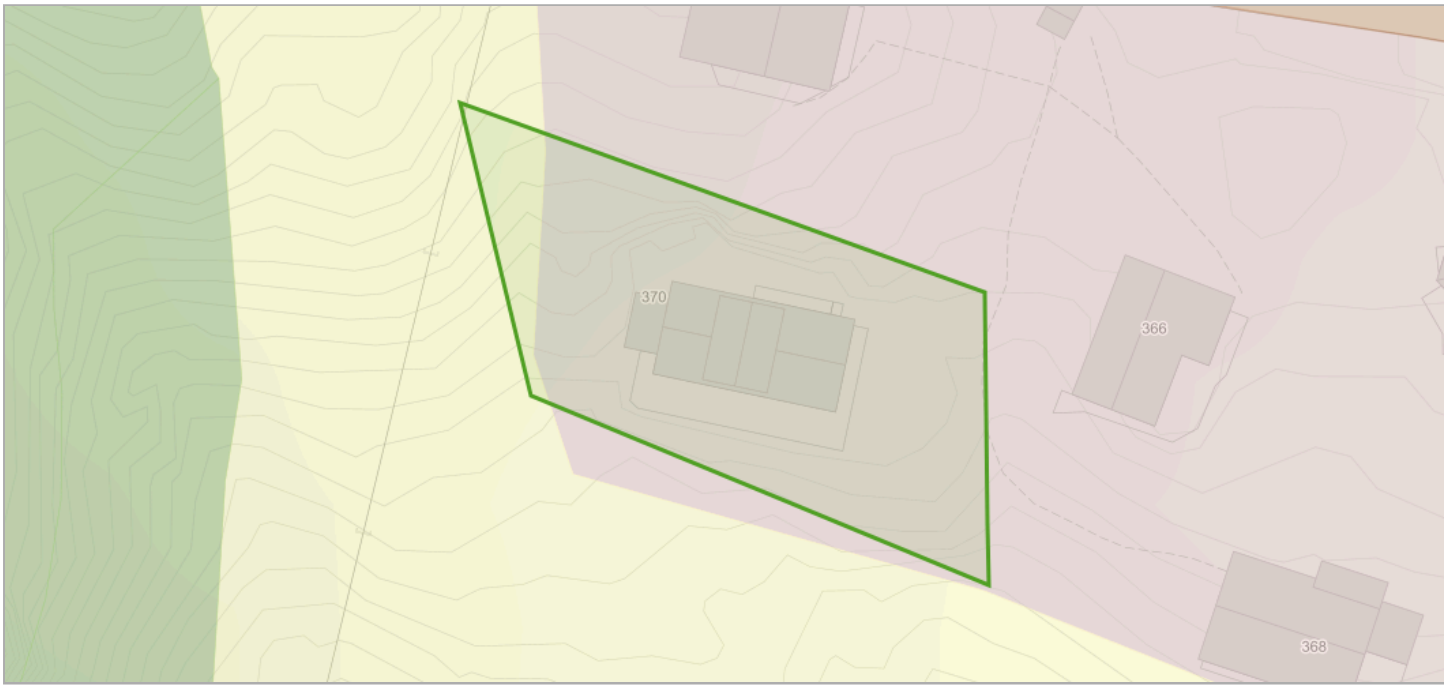


Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Innmarksbeite
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

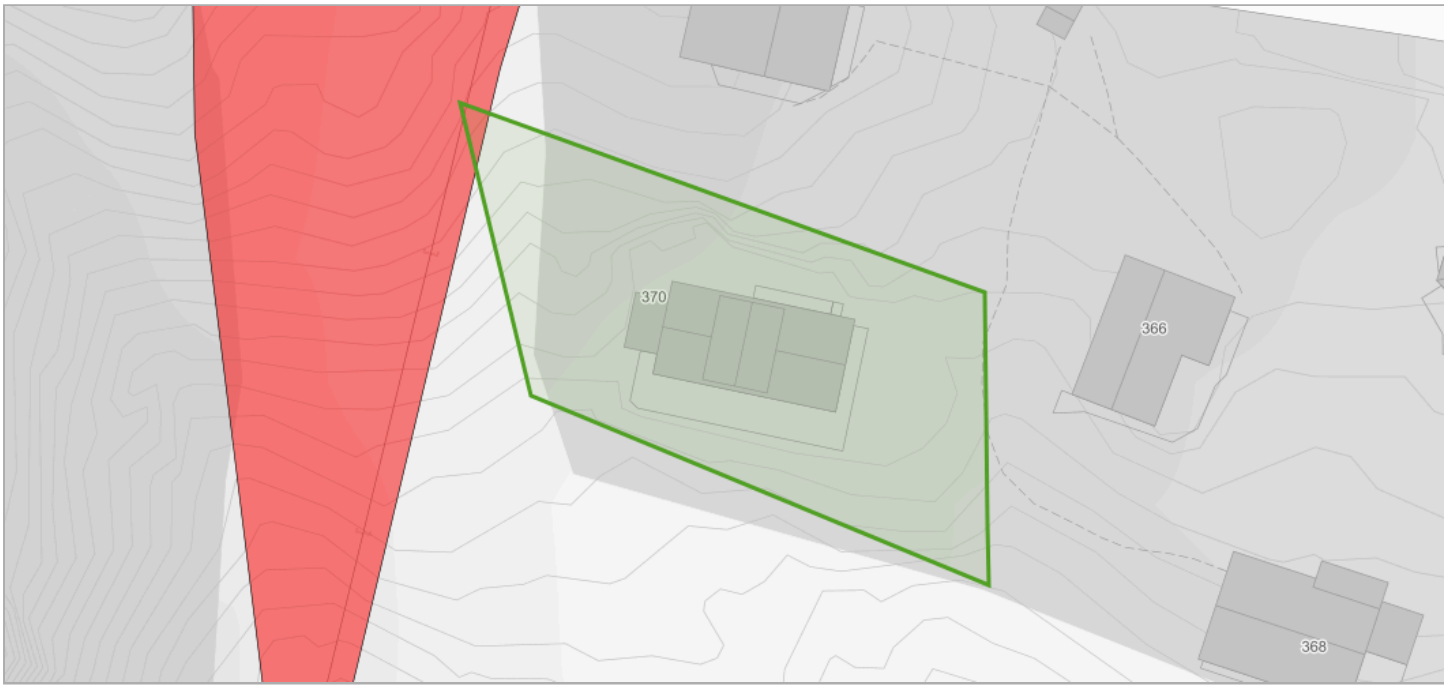
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper - Utvalgte

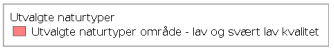
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

Datasettet viser registrerte forekomster av utvalgte naturtyper som som ble vedtatt av Kongen i Statsråd 13.05.2011 etter naturmangfold-lovens § 52. De utvalgte naturtypene omfatter: Slåttemark, Slåttemyr, Kalksjøer, Kalk-lindeskog, Hule eiker. Forskriften gjelder ikke innenfor verneområder. Forskriften for utvalgte naturtyper gjelder uavhengig av om forekomsten er registrert i Naturbase eller ikke, forutsatt at den fyller kravene i forskriften. Fylkesmannen vil etter beste evne informere grunneiere og andre tiltakshavere om forekomster av utvalgte naturtyper, og vil kunne bistå dersom det er usikkerhet om hvorvidt en registrert forekomst av en utvalgt naturtype er reell eller ikke.

Tegnforklaring

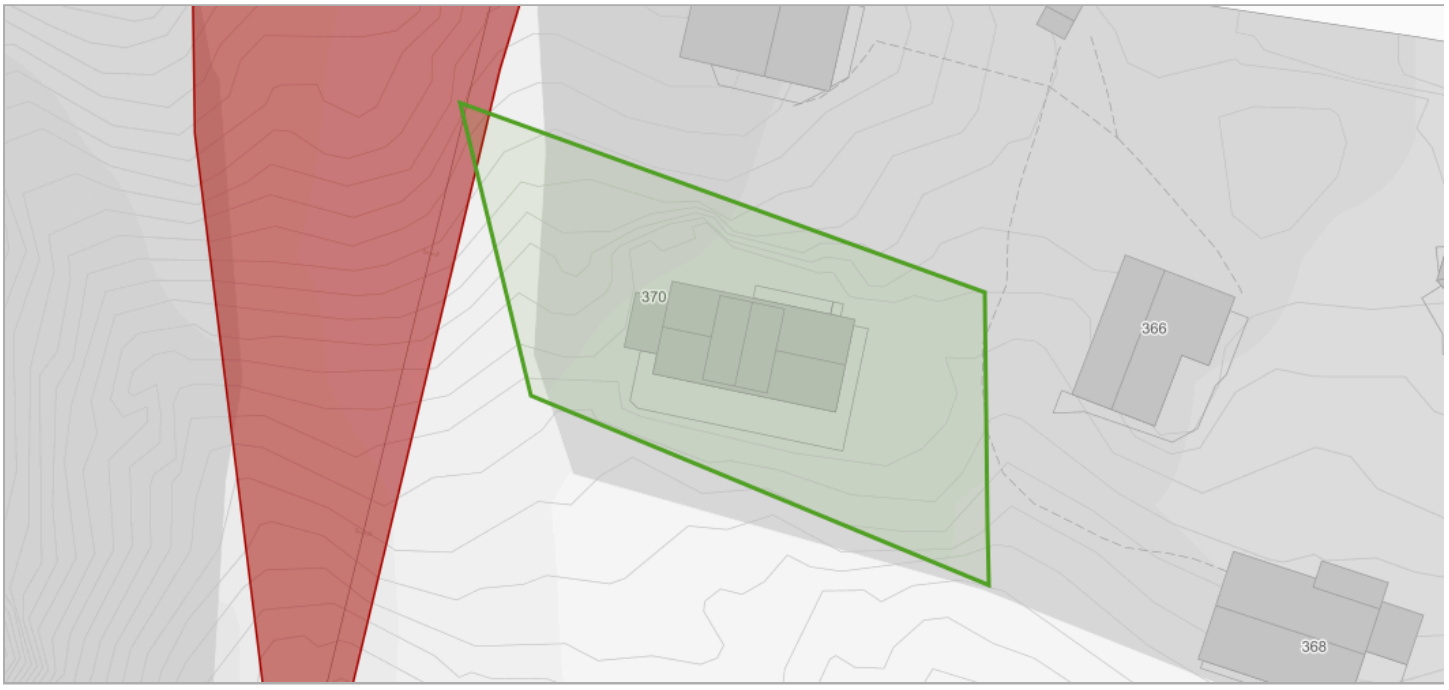


Objekter

Naturtype	BMVerdi	Navn	Faktaark
Slåttemark	lavKvalitet	Helgeland vest 2	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=UN-NINFP2510201197)

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

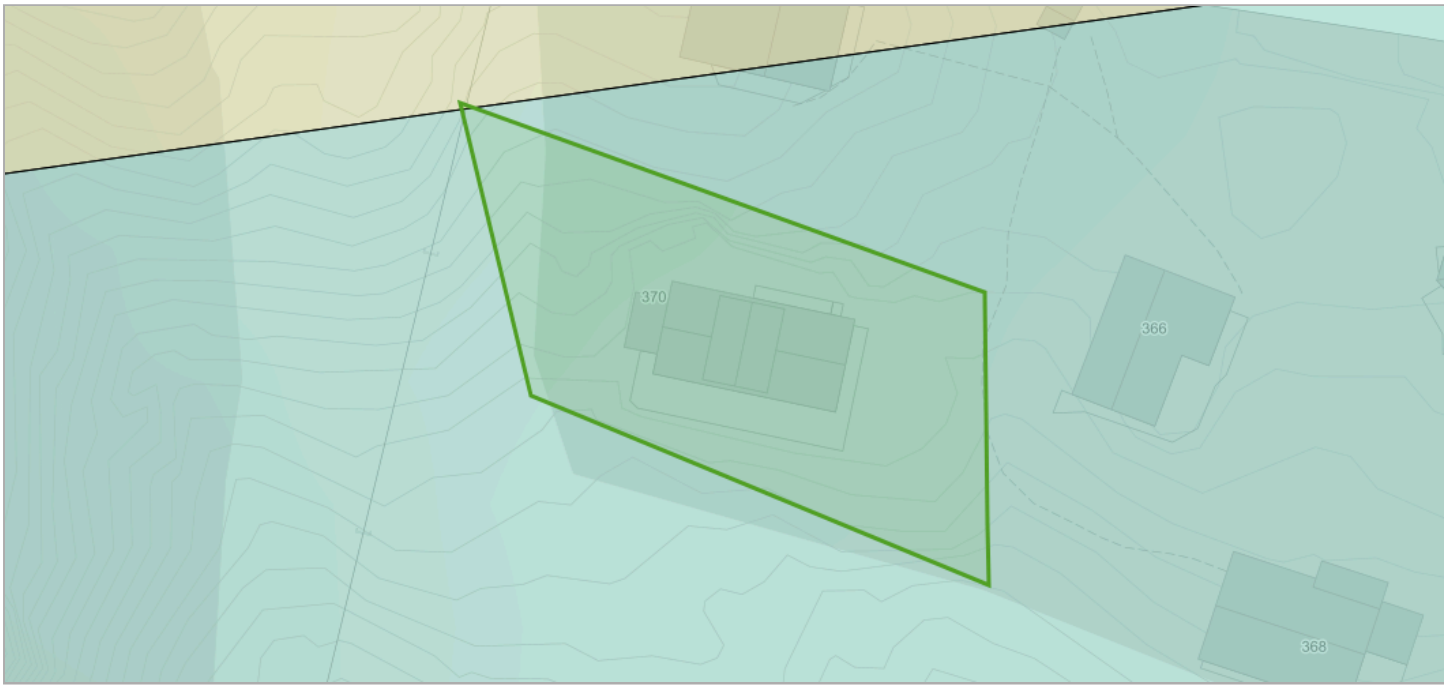
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Svært stor verdi	Slåttemark	Meget god (5 - 20m)	Helgeland vest 2	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-UN-NINFP2510201197)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2510201197)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

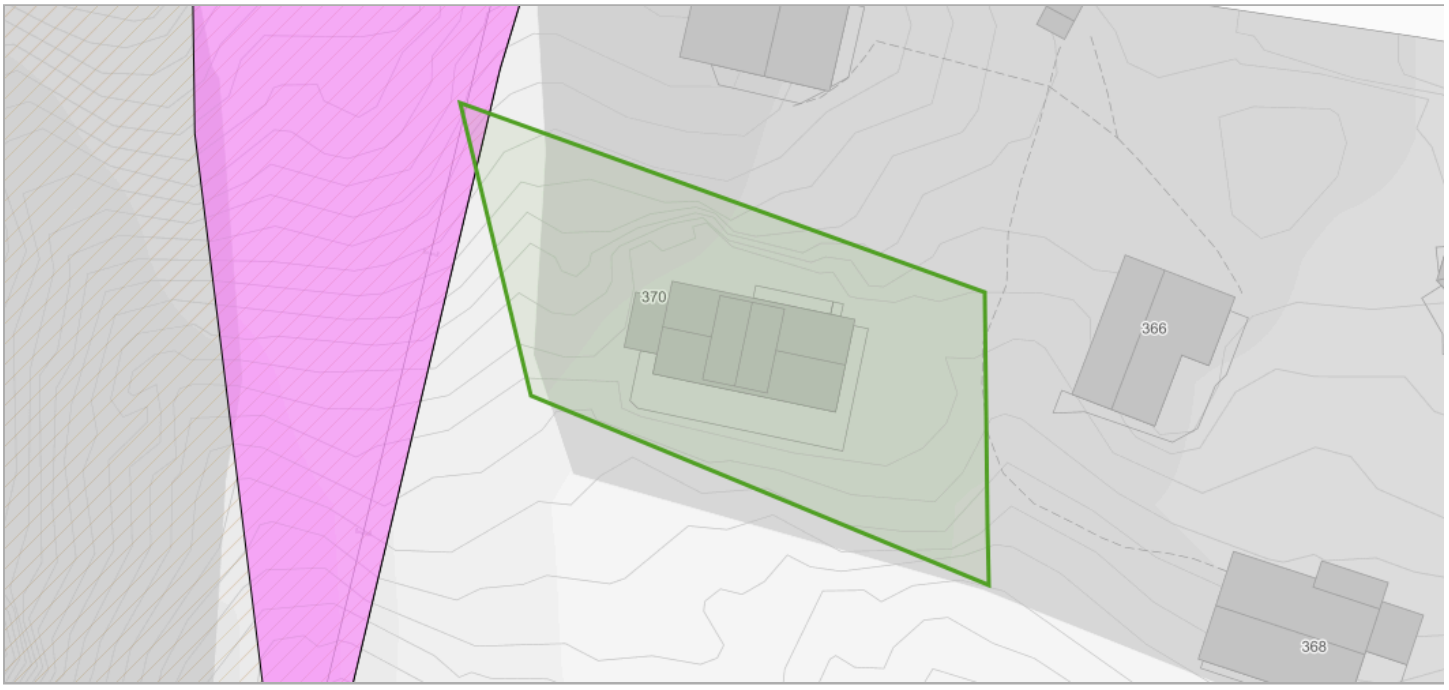
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.06.2026



Dekningsområde

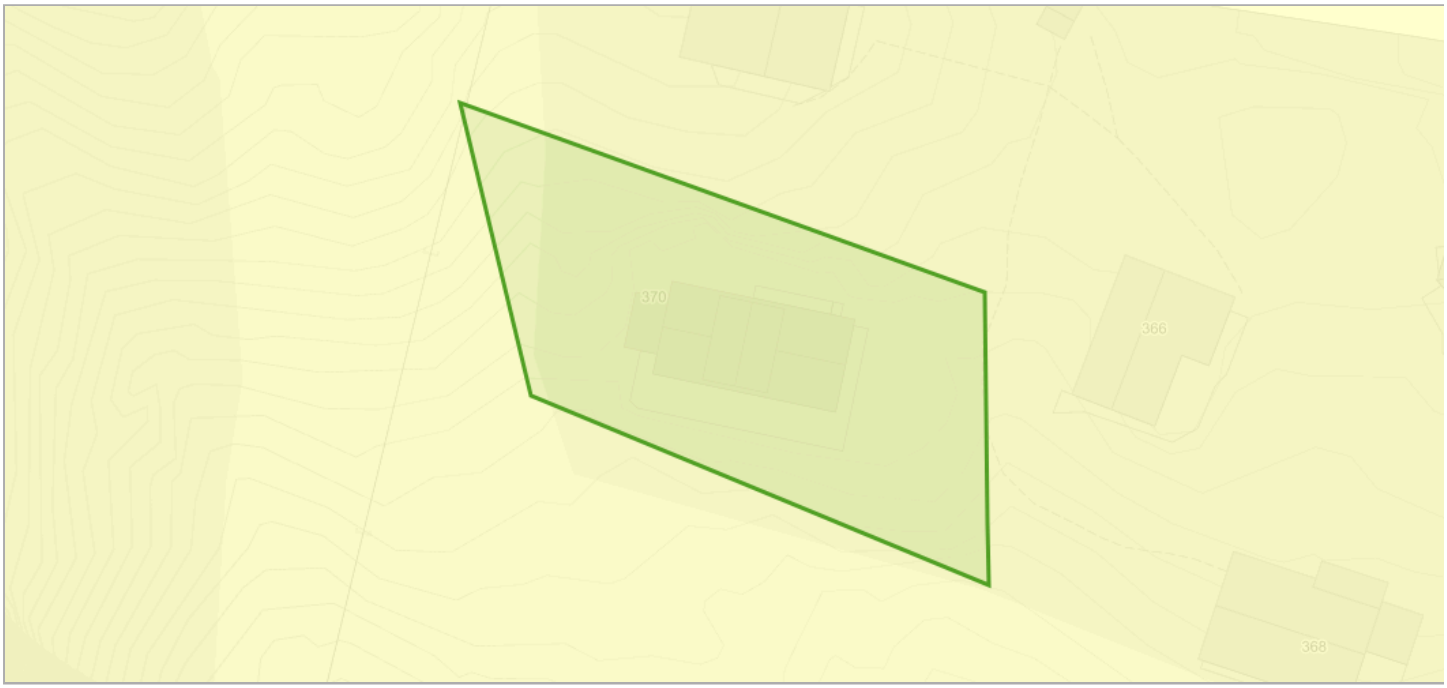
Navn	Kartlegger	År
Totlandsfjellet - Fiskevatnet_Samnager	Sweco Norge AS	2025

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Slåttemark	dårlig	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2510201197)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 100 - 120 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- >40 t/daa

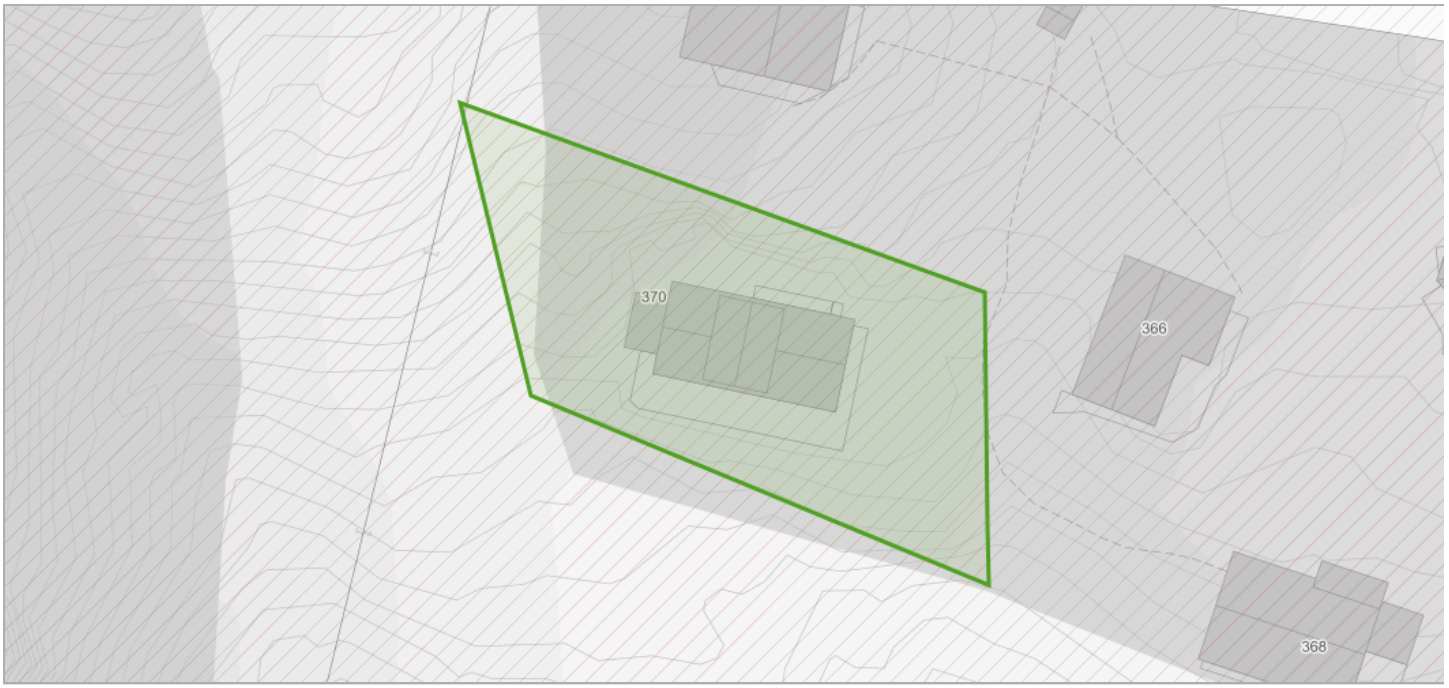
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
40	14	12	16	11	2018	104	5	ROH_2019_0	53	43

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

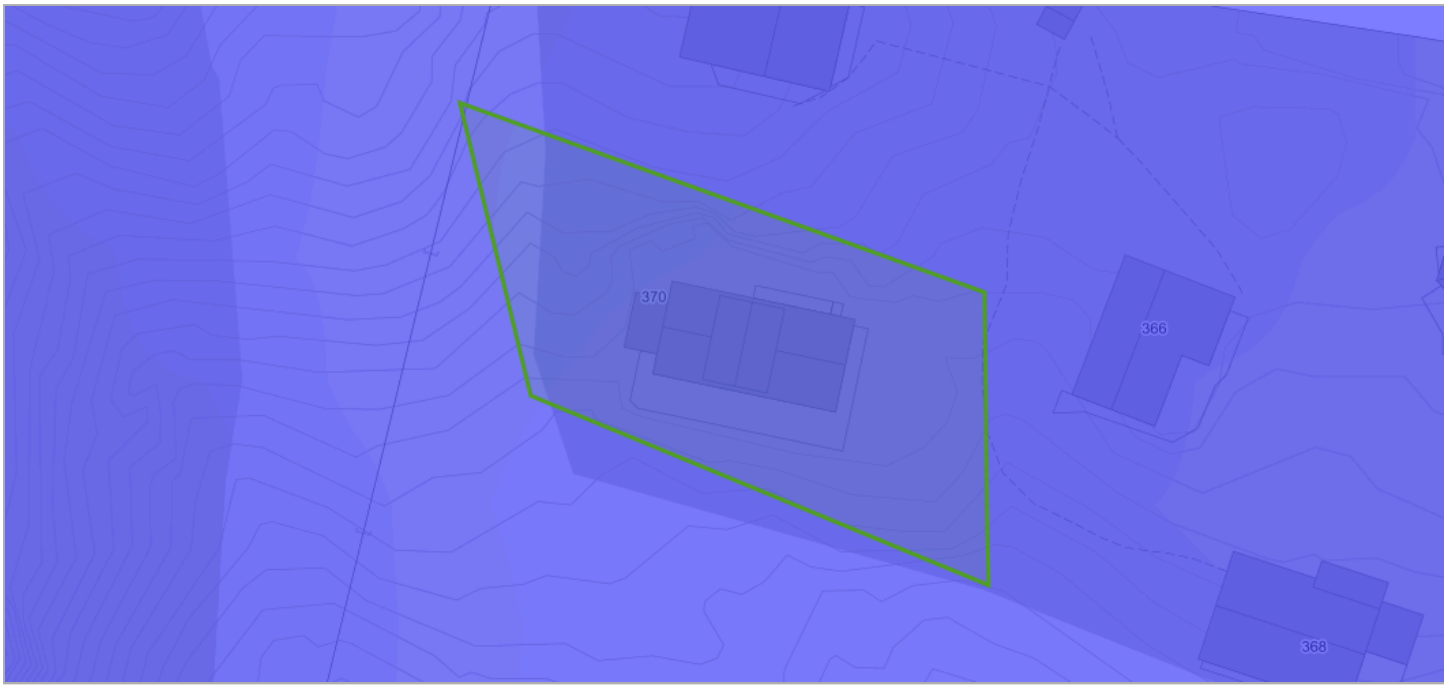
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.06.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Frølandselvi (Eikedalselv)

Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56 58 74 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Restansar og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakar si undersøkings- og opplysingsplikt Kilde: Samnanger kommune

Kommunenr.	4623	**Gardsnr.**	33	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Høysetevegen 370, 5650 TYSSE								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Utestående fordringar som kviler på eigedommen:

Det er ingen heftelsar på eigedommen.	☒
Eigedommen har ein restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Burettslaget må kontaktast for desse opplysningane.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjersdato er sett slik at vi kan rekne ut skuldig beløp inklusiv morarenter.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I HØVE EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Atterhald om at det kan vera avvik i våre register i høve den faktiske situasjonen og at det kan gjelda tilhøve kring egendom og bygningar som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

SAMNANGER KOMMUNE
Teknisk eining

ARKIVEKSEMPLAR

Johs.L.Møen

Vår referanse:	*Arkivkode:*	*Dykkar referanse:*	*Dato:*
12/115/12/1679/TEK/JB	GBNR-33/113		10.04.2012

FERDIG ATTEST.HYTTE. GBNR. 33/113

Det vert vist til søknad om ferdigattest, motteke 02.02.2012.

I samsvar med plan- og bygningslova § 21-10 vert det her gjeve ferdigattest for tiltaket.

Spesifikasjon.

Byggestad:	Gnr.33/bnr.113
Type tiltak:	Hytte
Vedtak:	Delegert sak handsama 11.06.2008
Ansvarleg søkjar:	Stjernehytten AS. Pb.2 5899Bergen
Tiltakshavar:	Geir Troland. Vardesvingen 77, 5141 Fyllingsdalen

Merknader

- Ferdigattest er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar.
- Særlege vilkår i byggeløyve må vere tatt vare på.

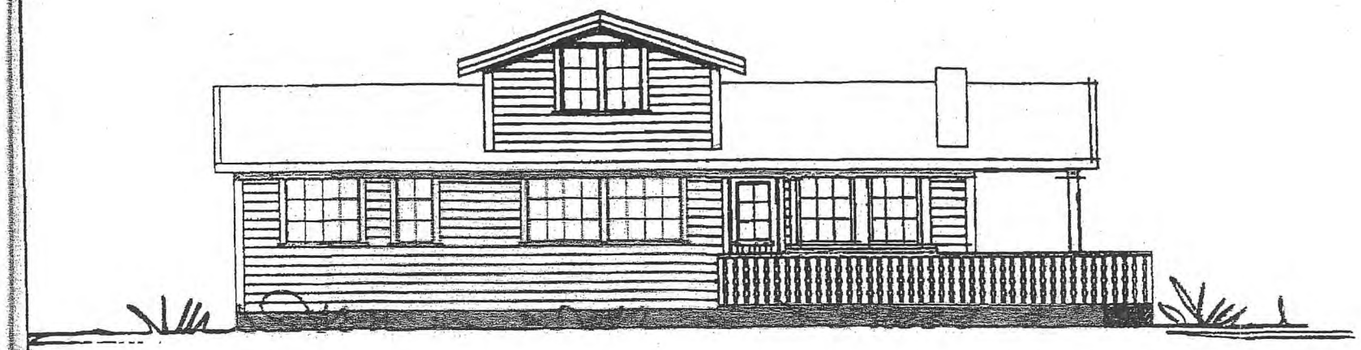
Med helsing

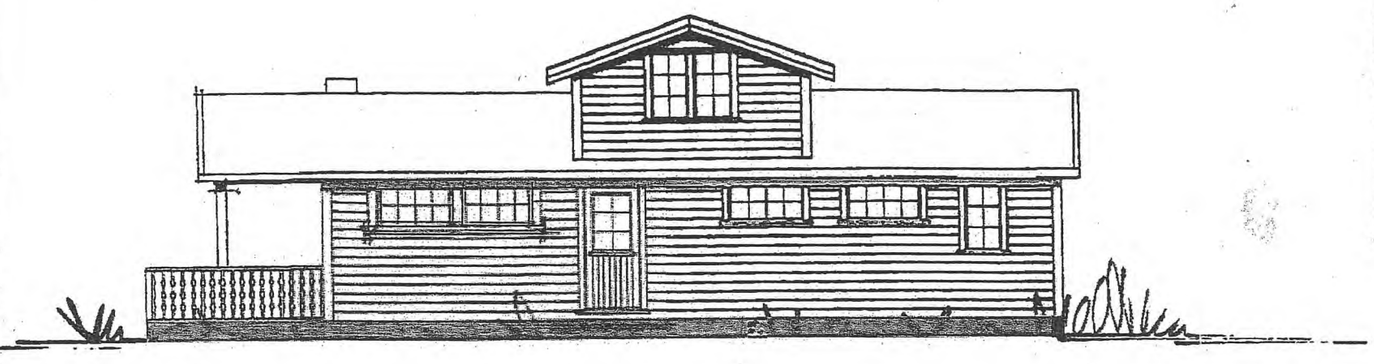
Kenth Paul Opheim
teknisk sjef

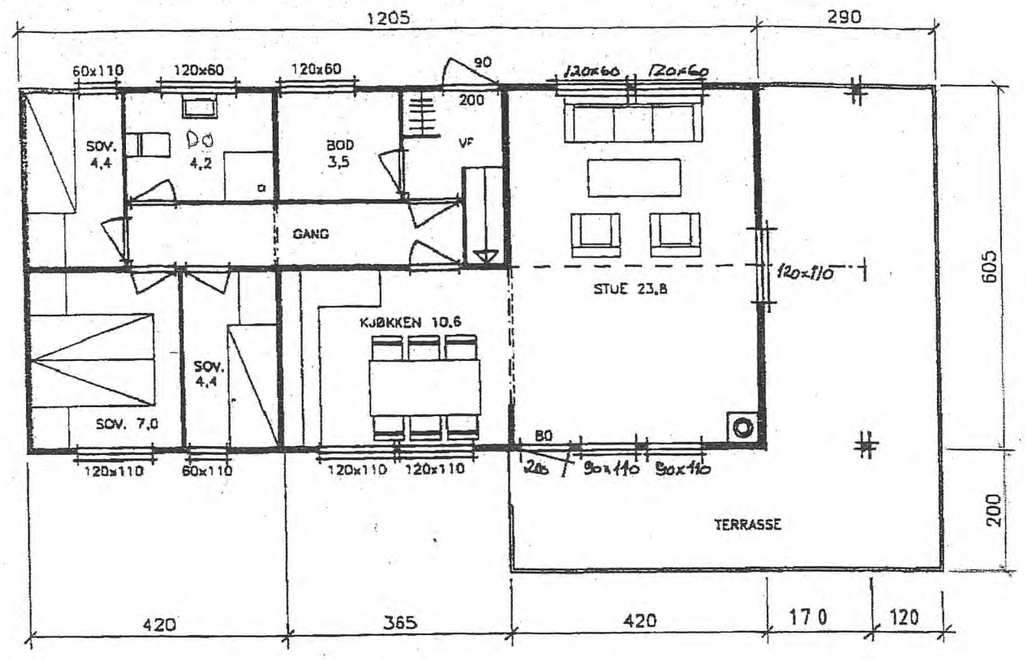
Jana Sandvik
byggjesakshandsamar/avdelingsingeniør

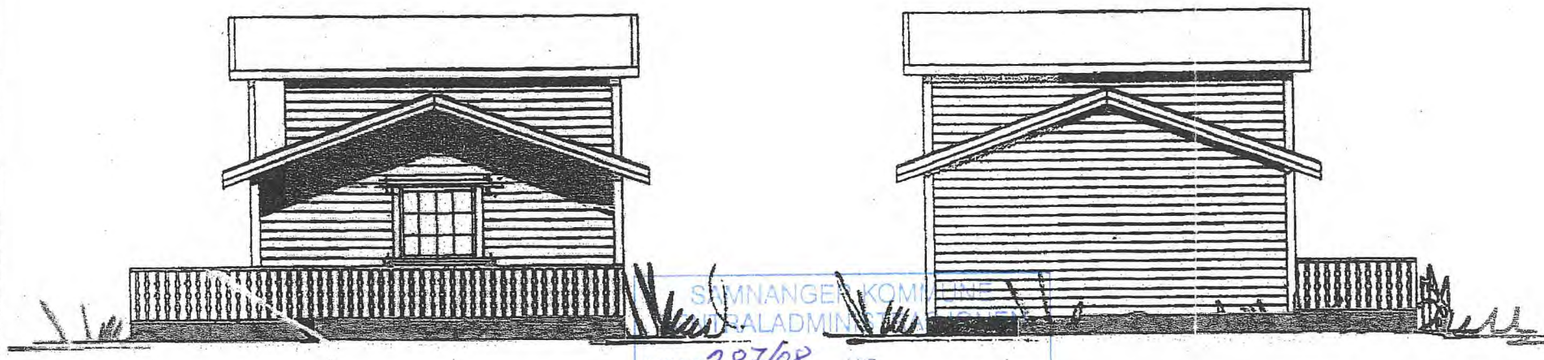
Kopi til: Tiltakshavar

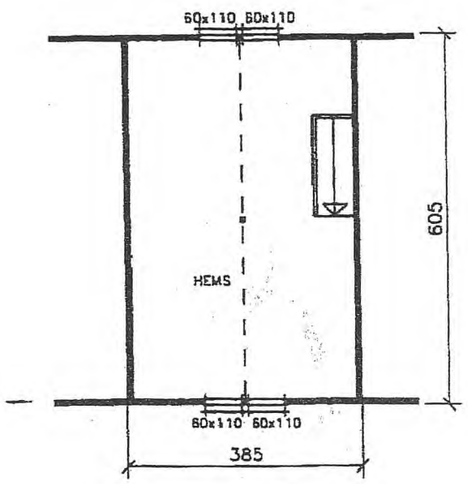
Postadresse: Tyssevegen 217, 5650 TYSSE - Tlf: 56 58 74 42 - Faks: 56 58 74 00 - Bankgiro: 3562 07 00035 - Foretaksnr.: NO 964 968 985
Sakshandsamar: Jana Sandvik - Direktetelefon: 56587445 - E-post: jana.sandvik@samnanger.kommune.no

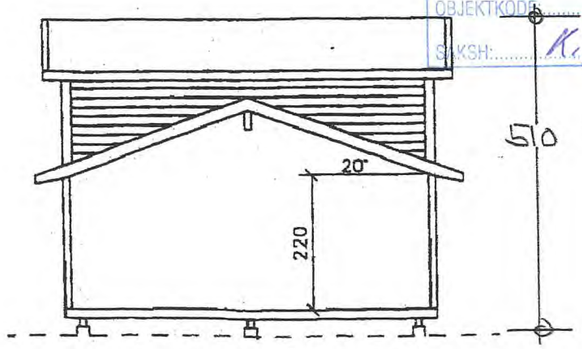


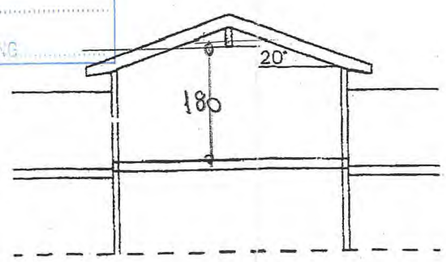












SØMNANGER KOMMUNE
ARALADMIN
SAK.NR. 287/08 J.NR.
- 2 JUN 2008
EMNEKODE:
OBJEKTKODE:
SAKSH: K.S. GRADERING

VEDLEGG E1

BYA 83,2 m²
BRA 77,3 m²
~~BRUTTOAREAL 73 m²~~

SIRDAL 73+

BYGGHERRE: GEIR TROLAND

BYGGEADR.: 33/113, Høiseter
5652 ÅRLAND

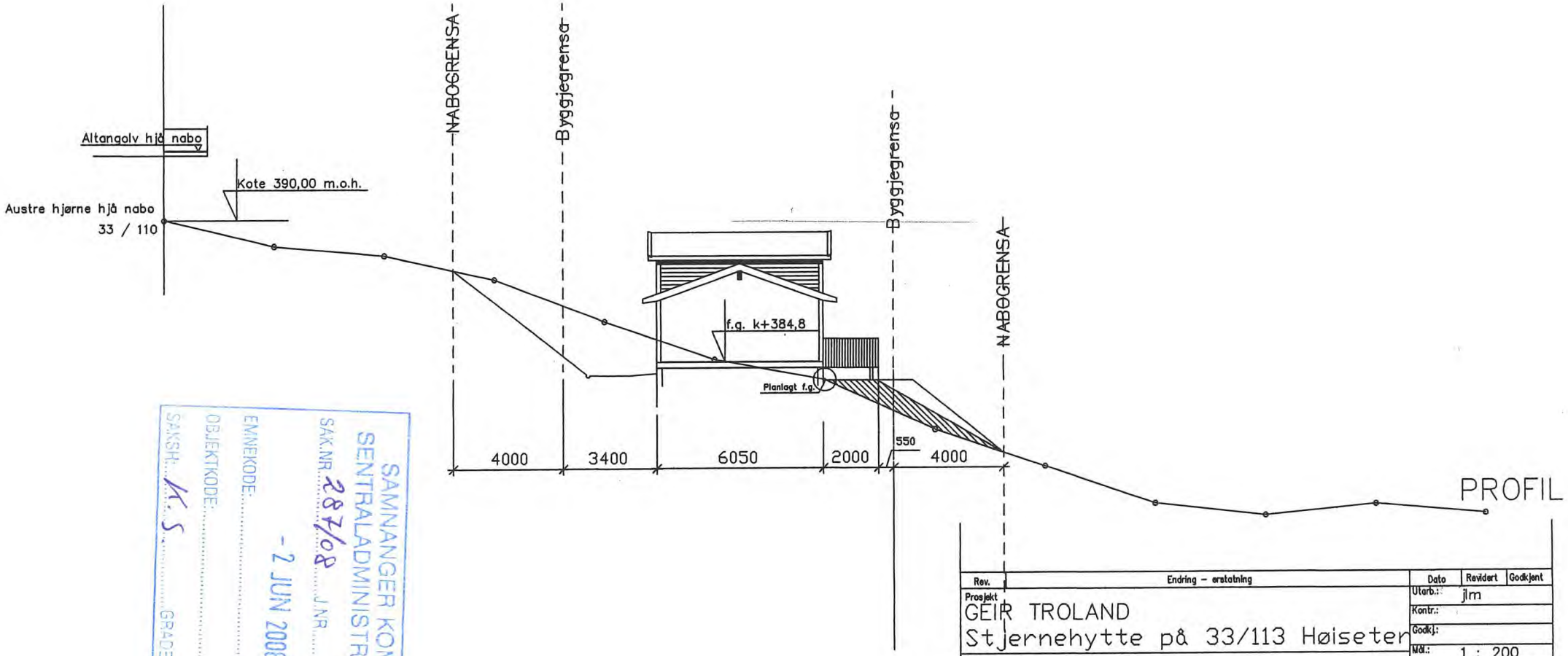
PLAN, SNITT, FASADER

Mål.: 1:100

Tegn nr. 12/04/08

Dato: 06 05 94 AK

STJERNEHYTTEN
Marieroveien 55 – 4017 Stavanger
Telefon 51 58 24 68
Telefax 51 58 45 63



PROFIL

SAMNANGER KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN
SAK.NR. 287/08 J.NR.
- 2 JUN 2008
EMNEKODE:
OBJEKTKODE:
SAKSH: K. S GRADERING:

Rev.	Endring – erstatning	Dato	Revidert	Godkjent
Prosjekt	GEIR TROLAND Stjernehytte på 33/113 Høiseter	Utarb.: jim		
		Kontr.:		
		Godkj.:		
		Mål.: 1 : 200		
Sak	PROFIL	Dato: 10.05.2008		
Stjernehytten AS		Filnavn:		
		Prosj.nr. XX	Tegn.nr. 00	Rev.

VEDL. D3

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.