DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tyssevegen 20

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyssevegen 20, 5650 TYSSE
SAMNANGER kommune
gnr. 24, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19983-1743 **Eiendomsverdi ref nr:** DO9727

Autorisert foretak: Hordatakst - Odd Vallestad AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Vallestad

Medlem av

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.

Hordatakst - Odd Vallestad AS

Innehaver Odd Vallestad har drevet som takstmann siden 2001
og er autorisert medlem i Nito og Norsk Takst.

Foretaket har opparbeidet seg en god posisjon i markedet og har en god kundemasse blant privatpersoner, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, advokater, Statens vegvesen og ulike kommuner i landet. Takstfirmaet har som målsetting å ha kundene i fokus. Kunder som kontakter oss skal føle seg trygge på at de blir sikret punktlighet og kvalitet.

Gjennom samarbeid med ulike takstfirma sikres kunnskaper om markedet og kvaliteten på utførte takstoppdrag. Dersom vi ikke har mulighet til å utføre et oppdrag skal vi hjelpe kunden med å finne noen som kan bistå.



Rapportansvarlig



Odd Vallestad

odd@hordatakst.no

997 99 507

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.

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

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

Frittliggende enebolig over 3 etasjer, bygget i 1954.
Boligen har flere eldre bygningsdeler. Kjøper av boligen må påregne påkostninger for å oppgradere boligen til dagens standard.

GENERELT
Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse fra byggeår. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Yttertak er tekket med betongstein.
Taktekkingen er kun vurdert fra bakkeplan. Dette på grunn av egen sikkerhet, da det ikke var tilfredsstillende tilkomst på taket.
Opplyst av rekvirent at tekking ble skiftet i 2010.
Renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer, vindu med enkle glass.
PVC vinduer med isolerglass.
Ytterdør: Formpresset dør med felt av isolerglass.
Terrassedør: Pvc dør med felt av isolerglass.
Ytterdør i U.etg: Malt panelet tredør.
Ytterdør i U.etg: Aluminium dør med felt av isolerglass.
Ytterdør i kjeller: Enkel malt dør i tre.

Altan/terrasse:
Balkong/terrasse over deler av U.etg på ca 26 m²
Utvendig trapp som tilkomst til 1 etasje, oppført i mur/betong.

Terrasse rundt deler av boligen på ca 40 m².
Trebjelkelag belagt med terrassebord i impregnert tre.

Utvendig trapper:
Utvendig trapp belagt med terrassebord bygget i impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Tapet, mdf plater, panel og malte plater.
Himling: Mdf panel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår.
Tilkoblet ildsted i 1.etg.
Opplyst av rekvirent at det ble utført tilsyn for ca 3 år siden.

Innvendig trapper:
Lukket malt trapp av tre til 2.etg.
Betong trapp som tilkomst til kjeller.

Innvendige dører:
Boligen har malte finerte dørblad og formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etg.
Flis på vegger og takplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder: Servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte i vegg.
Opplyst av rekvirent at bad/vaskerom ble pusset opp i 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

Bad i 2.etg.
Baderomsplater på vegger og panel i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder: Servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.
Opplyst av rekvirent at bad/vaskerom ble pusset opp i 2015.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 2.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2015.

Kjøkken i 1.etg:
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannledninger er av kobber.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2018.

SPESIALROM Gå til side

Wc rom i U.etg:
Belegg på gulv.
Rommet har malte vegger og malt himling.
Innredning består av toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør.
Deler av anlegget er skiftet til plastrør (rør i rør) til bad i loft.etg.

Avløpsledninger av støpejern og plast

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe - luft/luft i stue 1.etg.

CTC varmtvannsbereder 192 liter, montert i U.etg.
OSO varmtvannsbereder på 117 liter montert i kjøkkeninnredning 2.etg. Varmtvannstank er fra 2015.

Opplyst innlagt fibernett.

Sikringskap i U.etg, 1.etg og 2.etg.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.

Opplyst at det er foretatt en kontroll av BKK på elektrisk anlegg den 27.02.2025.
BKK opplyser at at tilsyn ble utført som stikkprøvekontroll. Det er ingen garanti
for anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved tilsyn er meldt rettet av fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betong.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

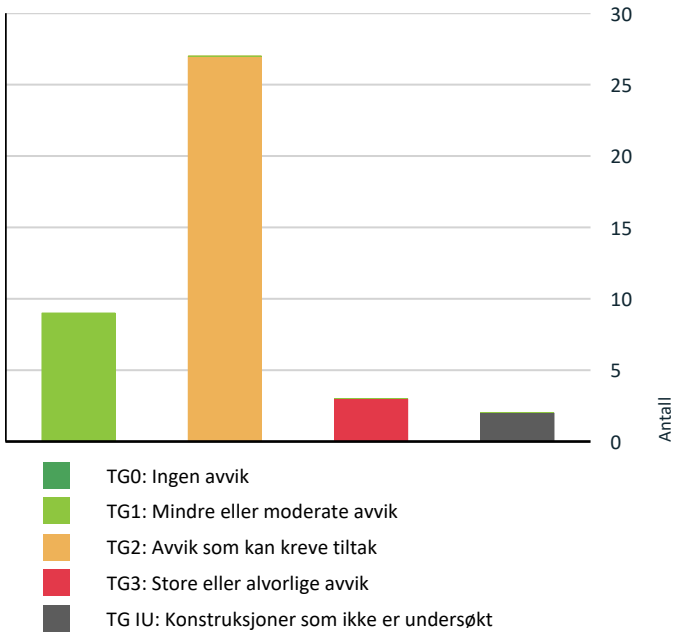
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

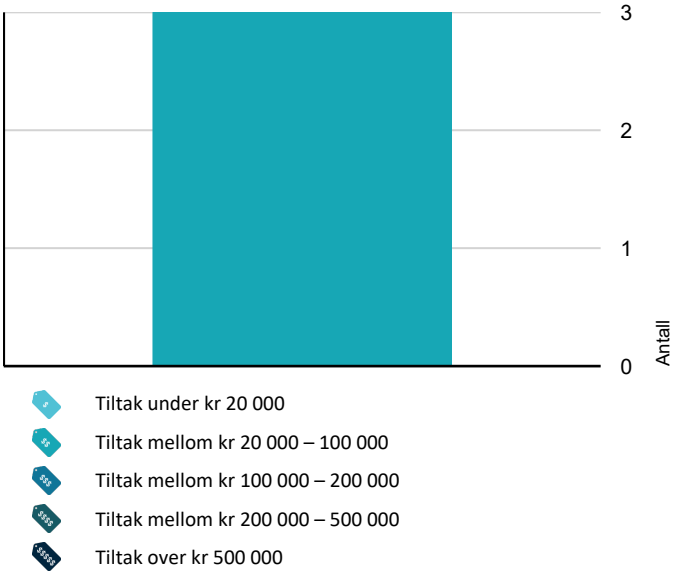
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert eller ingen restlevetid. Det må av den grunn påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongstein.
Taktekkingen er kun vurdert fra bakkeplan. Dette på grunn av egen sikkerhet, da det ikke var tilfredsstillende tilkomst på taket.

Taktekking er noe mosegrodd på bakside. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av takstein.

Opplyst av rekvirent at tekking ble skiftet i 2011.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Opplyst av rekvirent at renner og nedløp ble skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det mangler renner/nedløp på deler av taket.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Frostspreng på enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner bør sjekkes nærmere.
Montere ferdig renne ved ark mot veien.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Variabel kvalitet/slitasje på kledning.
Det er påvist spredte skader i bordkledningen.
Stedvis manglende lufting bak kledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.
Skadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.





Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltaksform med sperrekonstruksjon.

Tilkomst til kaldloft via nedfellbar loftsstige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset tilkomst, det er ikke gulv på loftet.
Det ble registrert mit i takkonstruksjonen.

Det er ikke tegn til plast/dampsperre i himling mot kaldtloft,
noe som øker faren for kondens på vinterstid.

Det er dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak.
Dampsperre og isolering bør sjekkes.
Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende lufting, fravær av dampsperre, skjevheter
og fuktmerker forsterker risikoen for videre skadeutvikling.
Det anbefales nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen
ved kvalifisert fagperson.

Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes
og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for
nærmere undersøkelser.







Mitdryss i loft-etg.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer: Isolerglass i trekarmer.
PVC vinduer med isolerglass.
Vindu med enkle glass i trekarmer.
Boligen har vinduer med ulik alder og kvalitet.
Enkelte vinduer er fra byggeår.
Opplyst at 2 vinduer i PVC ble skiftet i 2010.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte vinduer med fukt/råteskader.
Noe værslitte vinduskarmer, enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Glass og pakninger på eldre vinduer har dårligere isoleringsevne enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga alder/slitasje må det påregnes utskiftning av enkelte vinduer.

Vinduer i dårlig forfatning må skiftes for å lukke TG 3 avvik. Overvåk tilstanden på øvrige vinduer, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av de vinduer som er i dårligst forfatning.
Kostnadsestimat gjelder ikke utskiftning av alle eldre vinduer.
Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i vindu



Råte i vindu



Råte i vindu



Nyere vindu i PVC

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Formpresset dør med felt av isolerglass.

Tilstandsrapport

Terrassedør: Pvc dør med felt av isolerglass.
Ytterdør i u.et: Malt panelet tredør.
Ytterdør i U.etg: Aluminium dør med felt av isolerglass.
Ytterdør i kjeller: Enkel malt dør i tre.
Boligen har dører med ulik alder og kvalitet.

Opplyst av rekvirent at 2 dører i 1.etg ble skiftet i 2018 og at terrassedør i pvc ble skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse over deler av U.etg på ca 26 m²
Opplyst at ved nedbør blir vann liggende på dekke.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Fuktmerker i betong himling ved rom under terrasse.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Avvik på rekkverk er registrert under HMS-punkt.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

Det bør foretaes utskiftning av tettesjikt/membran på balkong/terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Fuktmerker i betong himling



Vann liggende på dekke

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse rundt deler av boligen på ca 40 m².
Trebjelkelag belagt med terrassebord i impregnert tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Avvik registrert under HMS-punkt.
Utvendig trevirke har noe væroppsprukket/slitt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp som tilkomst til 1 etasje, oppført i mur/betong.

Utvendig trapp belagt med terrassebord bygget i impregnert tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrapp har sprekker/skader i betongen.
Trapp mangler tilfredsstillende rekkverk.
Avvik registrert under HMS-punkt.

Lysåpning mellom trinn i tretrapp er for stor.
Åpninger i en trapp skal ikke være over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør monteres rekkverk i trappen.
Det er behov for vedlikehold av trapp/mur.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Tapet, mdf plater, panel og malte plater.
Himling: Mdf panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ulik alder/kvalitet/slitasje på overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis oppgradering må påregnes, overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv er kontrollert med laservater på tilfeldig punkter.
Målt høydeforskjell på over 30 mm. gjennom ulike rom i etasjene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

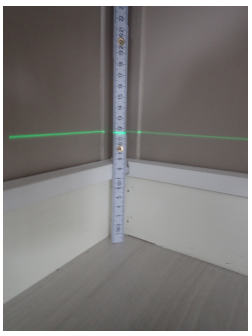
Tilstandsrapport

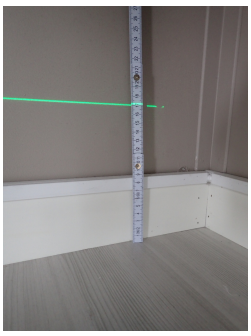
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater. Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.
Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår.
Tilkoblet ildsted i 1.etg.
Opplyst av rekvirent at det ble utført tilsyn for ca 3 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Murpuss på pipe er noe slitt utvendig.
Pipe har rennemerker etter sotvann innvendig på loft..

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av pipe må forventes.
Pipens alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Boligen har kjeller hvor rom er under terrengnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Bygningen er oppført i en tid det ikke var vanlig å bruke fuktsperre under betongulv, og fukt vil kunne stige fritt og oppfukte tilliggende konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas på gulv mot grunn.
Det bør foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Grunnmuren må fuktsikres for å unngå inntregning av fukt fra omliggende masser, og fra overflatevann.

Vanntilsig og dårlig drenering kan gi generelt fuktproblemer og dårlig inneklima i underetasje med fare for muggsoppkonsentrasjoner.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket malt trapp av tre til 2.etg

Betong trapp som tilkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp til 2.etg er bratt og tilfredstiller ikke dagens krav til funksjon.

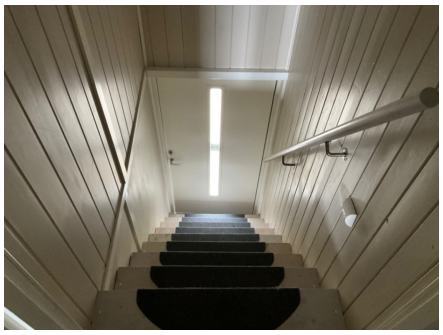
Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Avvik er registrert under HMS-punkt.

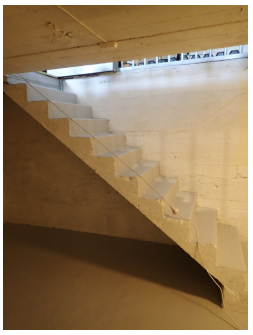
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør det gjøres tiltak.
Rekkverk og håndløper må monteres.



Trapp til 2.etg



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte finerte dørblad og formpresset dørblad i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ulik alder og kvalitet på dørene.
Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte dører må justeres/vedlikeholdes, evt.skiftes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etg.
Flis på vegger og takplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder: Servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tilstandsrapport

Opplyst av rekvirent at bad/vaskerom ble pusset opp i 2010.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder/bruks slitasjer på overflater.
Registrert slitte og misfargede fuger/fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flis/fuger utbedres eller skiftes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Sluken er innenfor oppkant i dusjsonen, vann
utenfor dusjsonen vil ikke renne til sluken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Fliser som er sprekt bør skiftes.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Finne en løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å
bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegger i dusjsone mot yttervegg og andre delen vender
mot kjøkken med plankevegg. Mange tekniske installasjoner/vannrør
i vegg mellom bad og kjøkken.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etg.
Baderomsplater på vegger og panel i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder: Servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

Opplyst av rekvirent at bad/vaskerom ble pusset opp i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlag.
Så lenge ikke flisen(e) er løse er det ikke umiddelbar behov for å utbedre avviket.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegger i dusjsone mot yttervegg og andre delen vender
mot kjøkken med plankevegg. Mange tekniske installasjoner/vannrør
i vegg mellom bad og kjøkken.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannledninger er av kobber.

Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2018.
Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Kjøkken i 1.etg

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2015.
Gjennomføring av rør i underskap er noe ufagmessig utført.
Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Kjøkken i 2.etg



Kjøkken i .etg



Underskap

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rom i U.etg:
Belegg på gulv.
Rommet har malte vegger og malt himling.
Innredning består av toalett og servant.

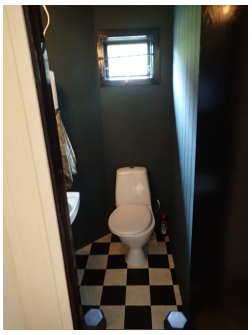
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet fremstår med eldre standard på overflater.
Rommet mangler tilluft og avtrekk ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av overflater og innredning må påregnes. Mekanisk avtrekk bør monteres.

Tilstandsrapport



Wc rom i U.etg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør.
Deler av anlegget er skiftet til plastrør (rør i rør) til bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Dokumentasjon mangler. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering vil det være naturlig med utskiftning av rør. Innhent dokumentasjon, rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Vannledninger av kobber rør.



Vannfordelerskap på bad/vaskerom i 2.etg.



Vannledninger av kobber rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett
eller flere rom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe - luft/luft i U.etg og 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe - luft/luft i U.etg



Varmepumpe - luft/luft i 1.etg

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder 192 liter, montert i U.etg.

OSO varmtvannsbereder på 117 liter montert i
kjøkkeninnredning 2.etg. Varmtvannstank er fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmtvannstank i U.etg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker



CTC varmtvannsbereder i U.etg.



OSO varmtvannsbereder kjøkken 2.etg

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Opplyst innlagt fibernett.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i U.etg, 1.etg og 2.etg.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.

Opplyst at det er foretatt en kontroll av BKK på elektrisk anlegg den 27.02.2025.
BKK opplyser at at tilsyn ble utført som stikkprøvekontroll. Det er ingen garanti for anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved tilsyn er meldt rettet av fagperson.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.



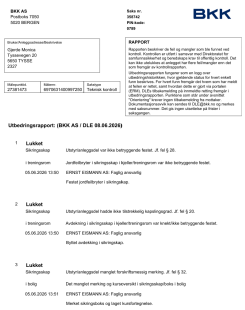



BKK

Original

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i BKK AS informerer:

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon


BKK

RAPPORT

Utbedringsrapport: (BKK AS / DLE 08.06.2026)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt bygningen er fra byggeår og består av selvdrenerende masser/steinsetting.
Boligen ligger i skrånende terreng.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
forsøk (hvis mulig) å lede vann bort fra grunnmur og skrånet fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i murte/pussede fasader.
Det er ikke tegn på utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Bygningen er oppført i en tid det ikke var vanlig å bruke fuktsperre under betongulv, og fukt vil kunne stige fritt og oppfukte tilliggende konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss/sprekker i grunnmur bør utbedres. Grunnmuren må fuktsikres for å unngå inntregning av fukt fra omliggende masser, og fra overflatevann.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold
Det må påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

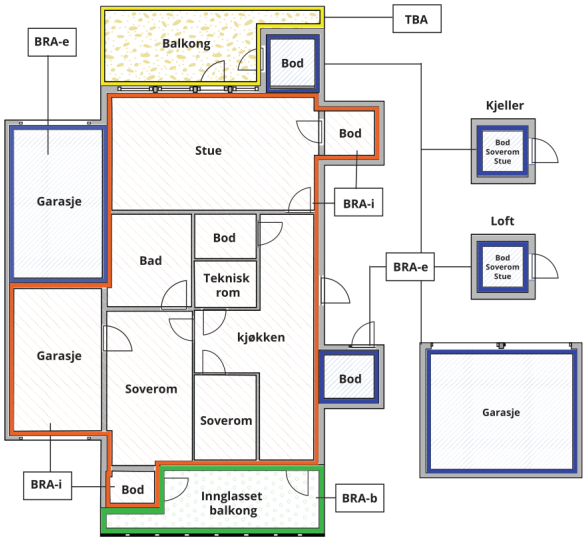
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	82			82	
2 Etasje	62			62	
Underetasje	102			102	
Kjeller	30			30	
SUM	**276**				
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje	Trimrom, toalettrom, rom med solarium, bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Odd Vallestad	Takstingeniør
	Monica Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	24	47		0	1056.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyssevegen 20

Hjemmelshaver

Gjerde Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Samnanger.
Kort avstand til skole, barnehager og butikker/servicetilbud på Bjørkheim.
Bebyggelsen i området er blandet av nyere og eldre dato.
Sjø utsikt over Samnangerfjorden.
Nærhet til sjø og turterreng med gode muligheter til fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Utearealet består av asfaltert innkjørsel med parkering, terrasse, murer og div beplanting. Deler av eiendommen er naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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/DO9727

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

Tyssevegen 20, 5650 TYSSE

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyssevegen 20	Tyssevegen 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden det ble kjøpt i '99.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Gjerde, Monica

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

Beskriv feilen og omfanget

For lite fall mot sluk i hovedetasje.

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**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad i utleiedel.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bobas AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad i utleiedel.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bobas AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekker periodevis litt vann inn på kjellergulvet fra nordsiden av huset.
Dekket på den eldste terrassen må byttes. Har hatt inntrengning av vann fra snøsmelting som har endt opp på gulvet i 1.etasje. Gulvet bærer preg av dette. Veggen mot øst har også hatt fuktskade.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av tak. Ny takpapp, lekter og takstein. Nye takrenner. Nytt bly rundt pipen.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2011

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Utbytte av 2 H-vinduer til pvc vinduer i hovedetasje.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skifte av bordkledning på sørsiden av huset. Byttet samtidig isolasjon i gjeldende vegg.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2007

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte fra 2 store til 2 H-vinduer i 1. etasje. Søkt om fasadeendring og godkjent.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2018

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av inngangsdører på nordsiden av huset.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2018

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av inngangsdører på nordsiden av huset.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2025

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av terrassedør til pvc dør i hovedetasje.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lekker periodevis litt vann inn på kjellergulvet på nordsiden av huset.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Plassert ut en kum og nye dreneringsrør på nordsiden av huset og rør langs huset ned mot underkjeller.

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbytting av hele el-anlegget. Ny kabel inn til huset utført av BKK.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ernst Eismann AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegg til kjøkken og bad i utleiedel.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nils Aksnes & Co.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2010

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegge til bad i hovedetasje.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nils Aksnes & Co.

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2018

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegge på kjøkken i hovedetasje.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nils Aksnes & Co.

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Litt sprekker i grunnmur. De har vært der siden huset ble kjøpt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet ildsted i hovedetasje som er godkjent.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Et vindu i stuen utleiedel må byttes grunnet råte.
Et vindu i 1.etasjen må byttes grunnet råte.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen skal bygge ny brannstasjon over veien for huset. Denne er ikke påbegynt ennå. I følge nabovarselet vil ikke den nye bygningen ta noe av utsikten fra huset ut mot fjorden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hovedetasjen ble renovert i 2017-2019. Oppvarming: varmepumpe og nytt ildsted. Utleiedelen ble renovert i 2015. Oppvarming: varmepumpe og varmefolie i gulvet i stuen. Det er trinnlydsplater i stuen mellom utleiedel og hovedetasje med god lydisolering. Det er også lagt gipsplater på gulvet.
Mellom hovedetasje og 1. etasje er det gipsplater i taket.
Det er et tilhørende uthus på eiendommen som må renoveres. Mellom uthus og bolig er det bygget en terrasse.
I 1. etasje finner man et stort treningsrom med de treningsapparater og løsvekter som trengs for en fullverdig treningsøkt. Det finnes også et solarium.
Det finnes 4 plommetrær og bringebærbusker på eiendommen.
Det er opparbeidet hage med forskjellige blomster og trær. Naturstein som tørrmur.
Det er lett tilkomst og veldig gode parkeringsmuligheter på eiendommen.
Dreneringsrøret i hagen bak huset må oppgraderes.
Bolig med stort potensiale nær fjorden med flott utsikt.

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 64144647

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Monica Gjerde	**2026-05-19**

Identification

Monica Gjerde

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Monica Gjerde	19/05-2026 19:37:51	BankID OIDC High

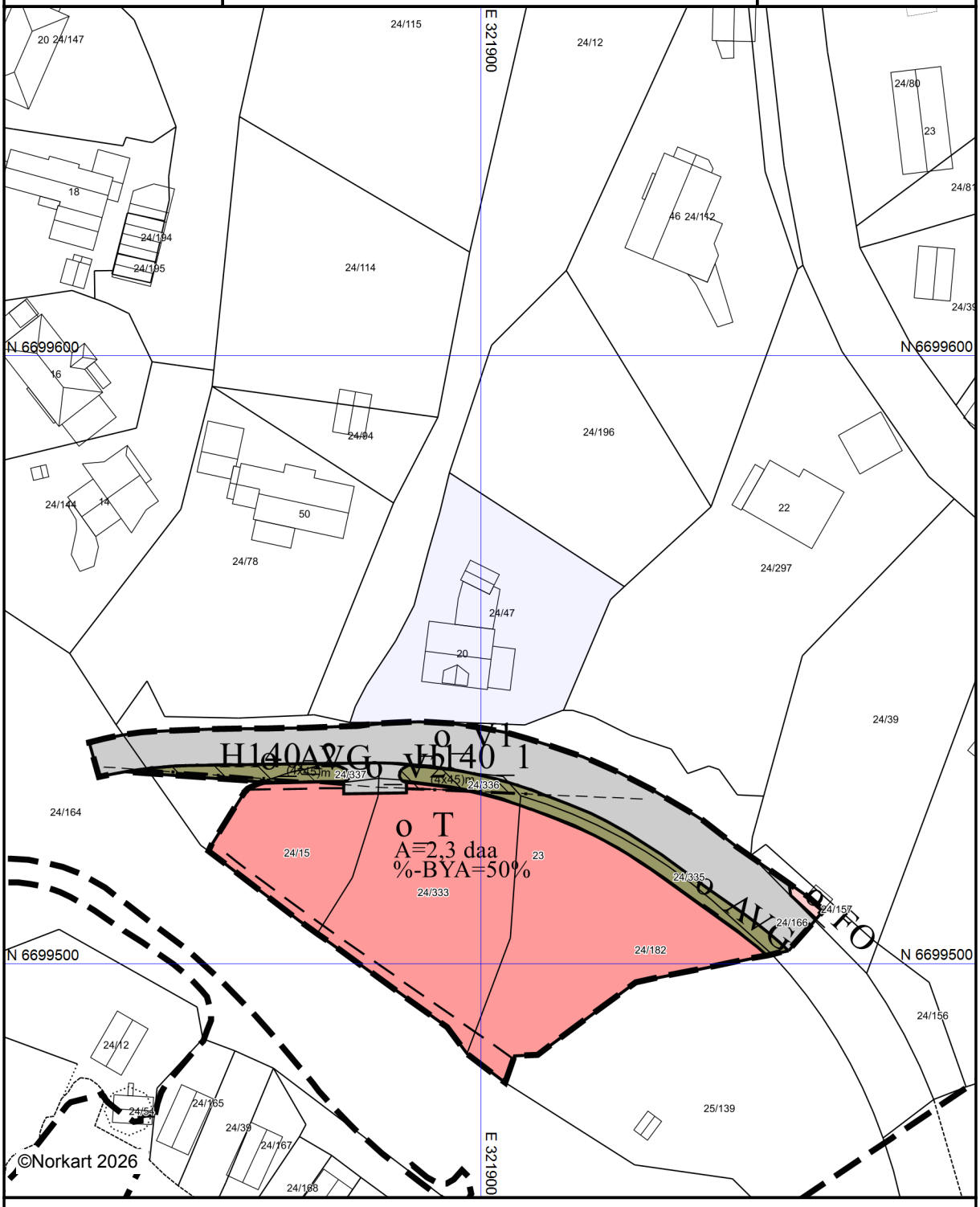
Samnanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/47
Adresse: Tyssevegen 20
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

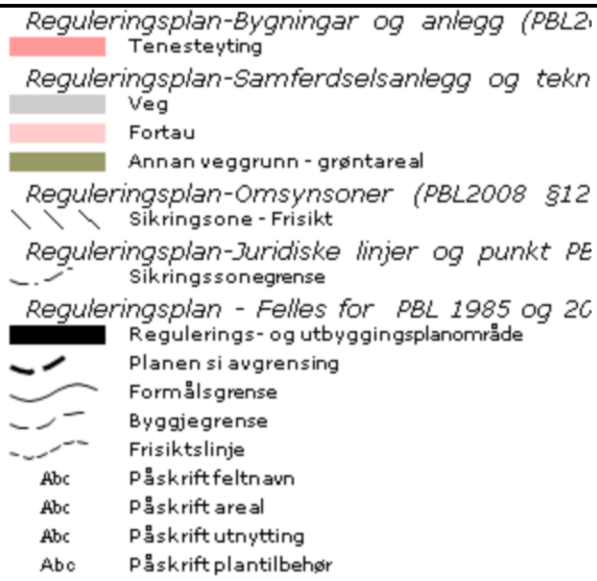
N

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



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.

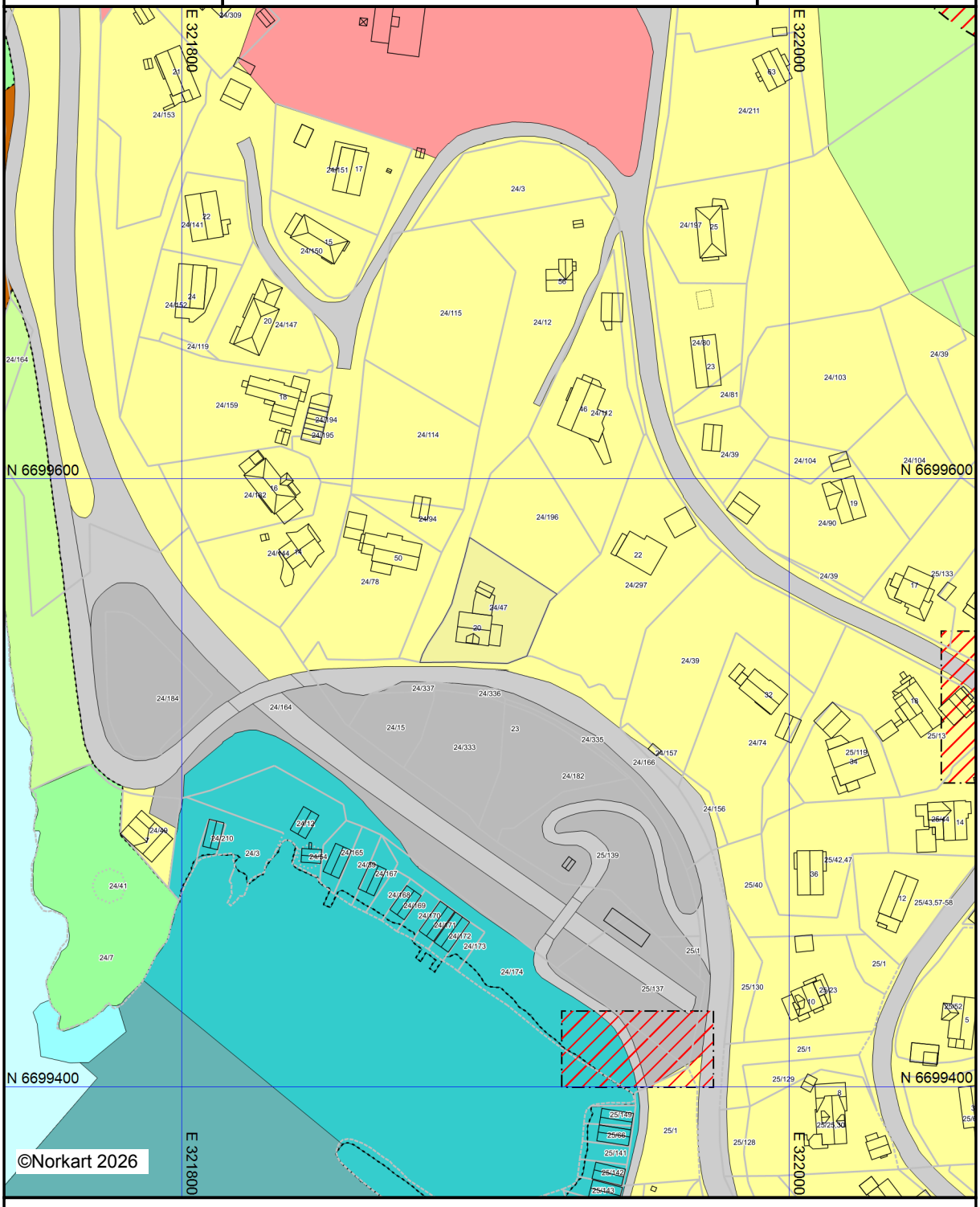
Samnanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/47
Adresse: Tyssevegen 20
Utskriftsdato: 21.05.2026
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



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	4623 24/47		
Utskriftsdato	21.05.2026	**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.

10 Berørte datasett

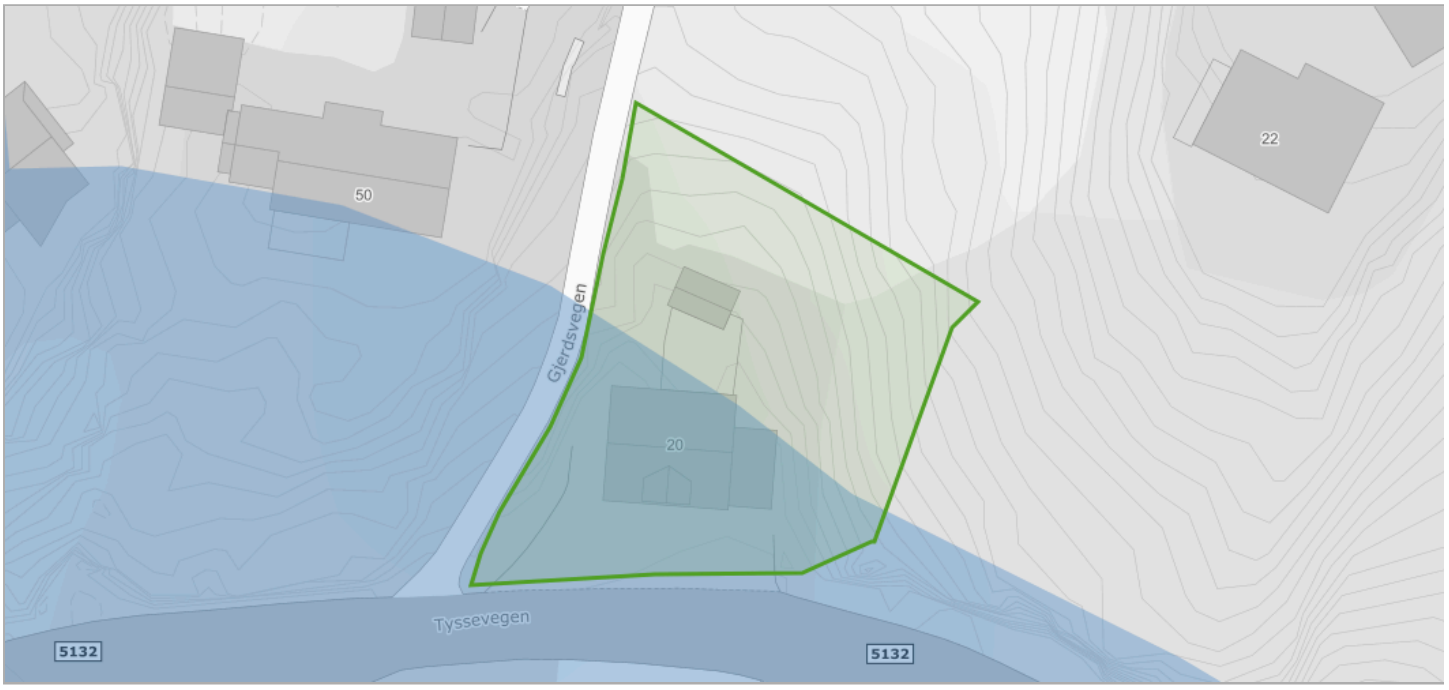
- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Marin grense
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Tettsteder

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 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
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- 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 for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for snøskred
- 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
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- 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
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

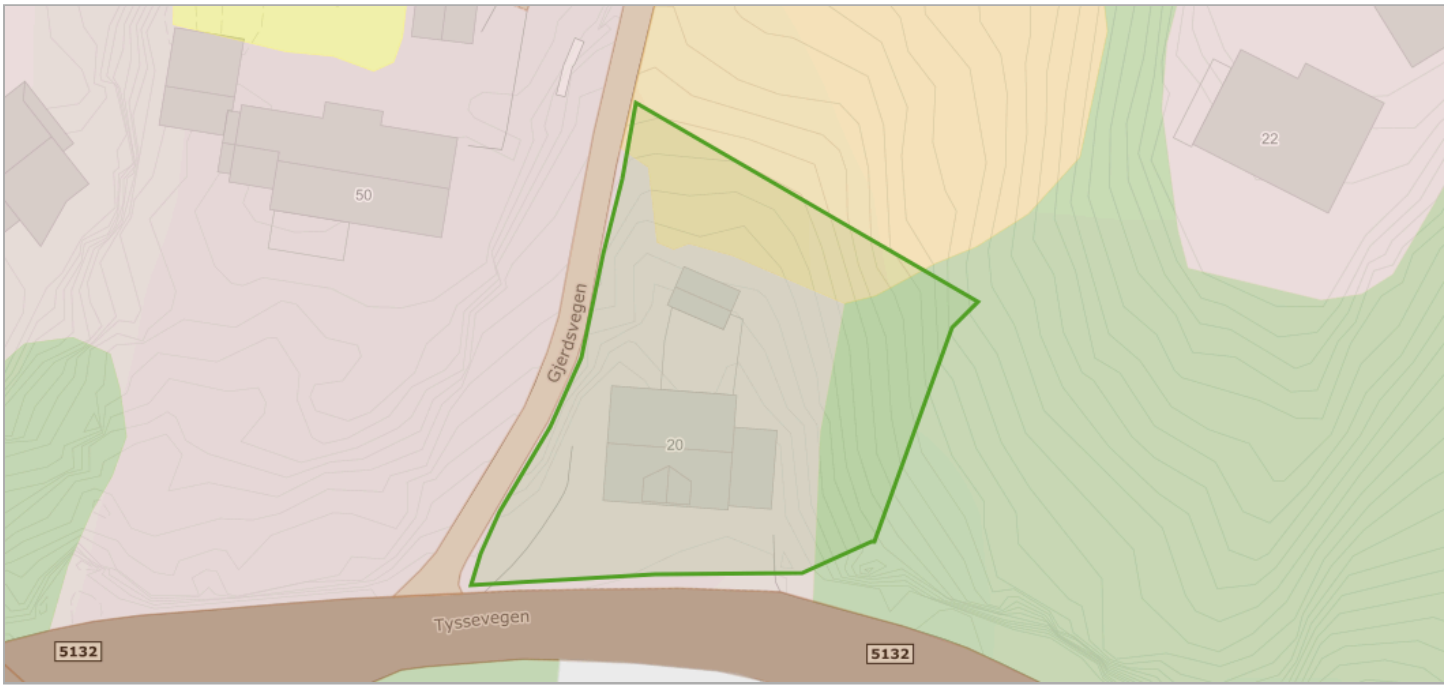
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



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

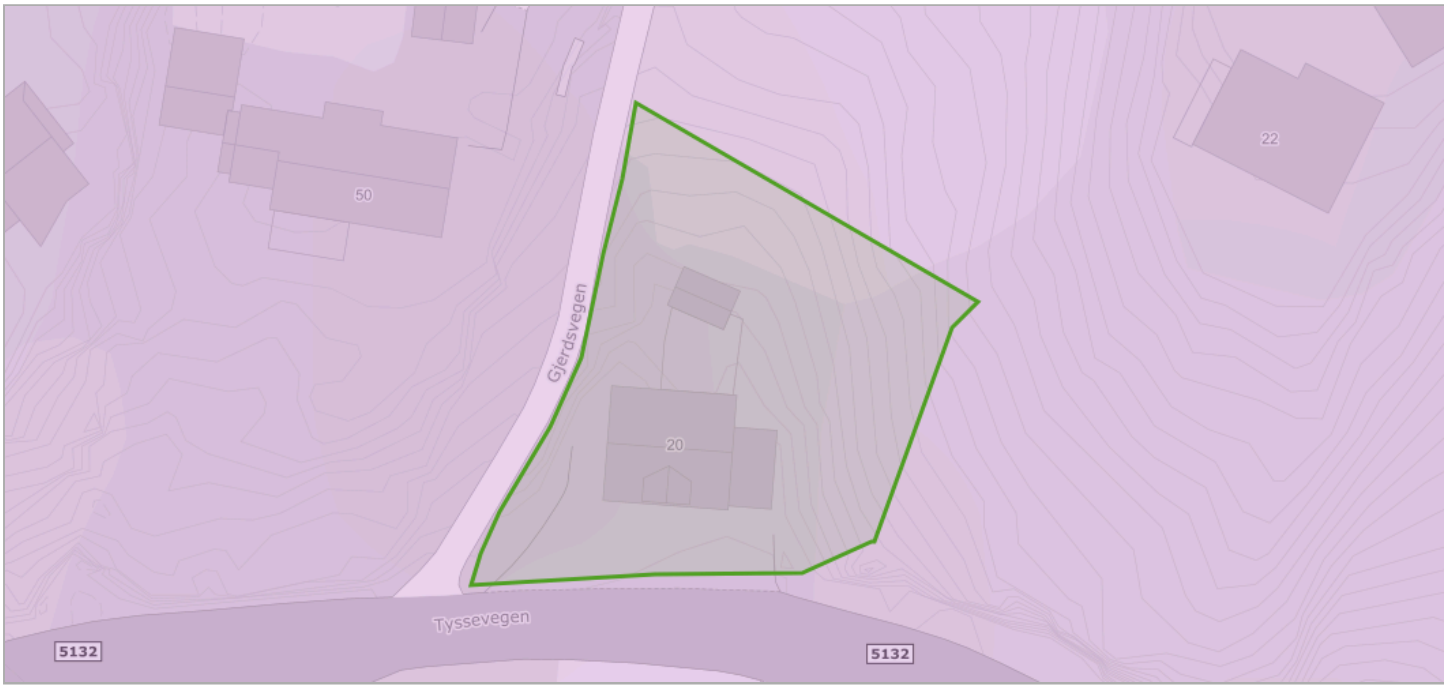
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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 infiltrasjonsegenkaper 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.

Tegnforklaring

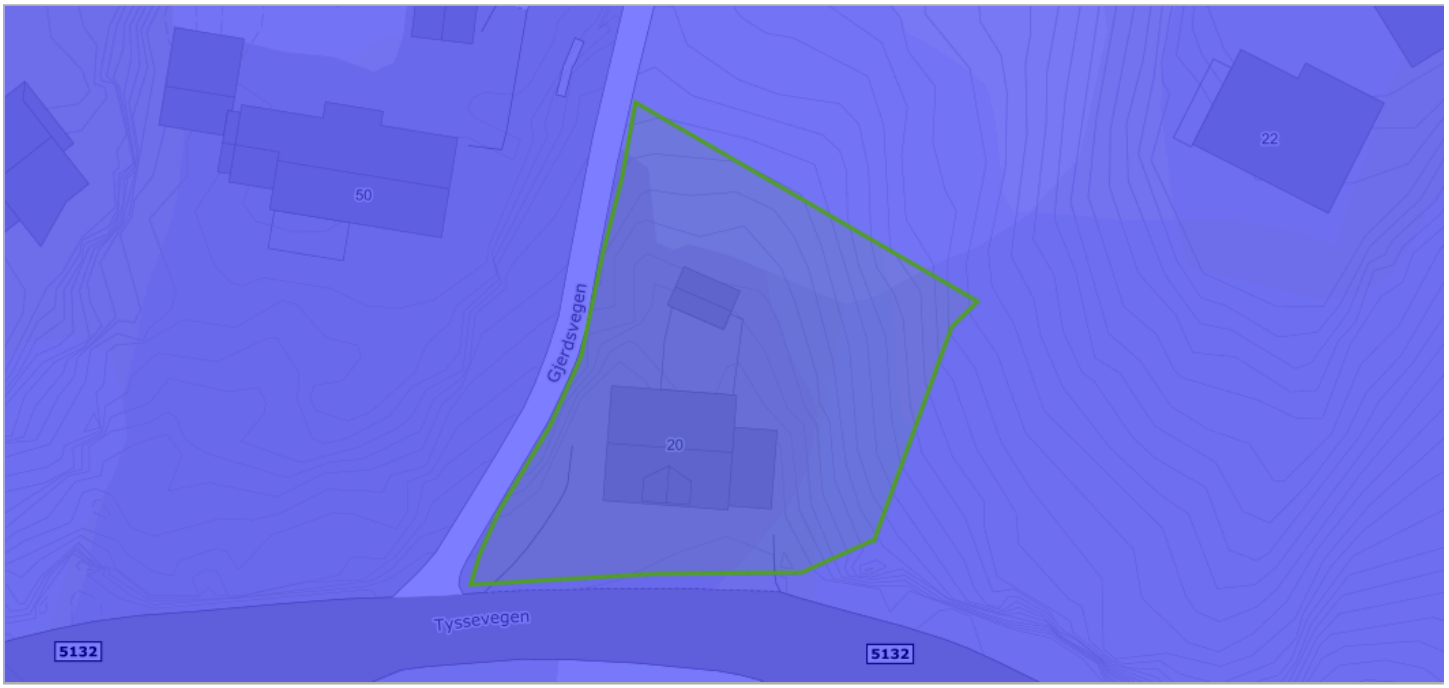
Løsmasser N50/N250
- Forvitringsmateriale
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

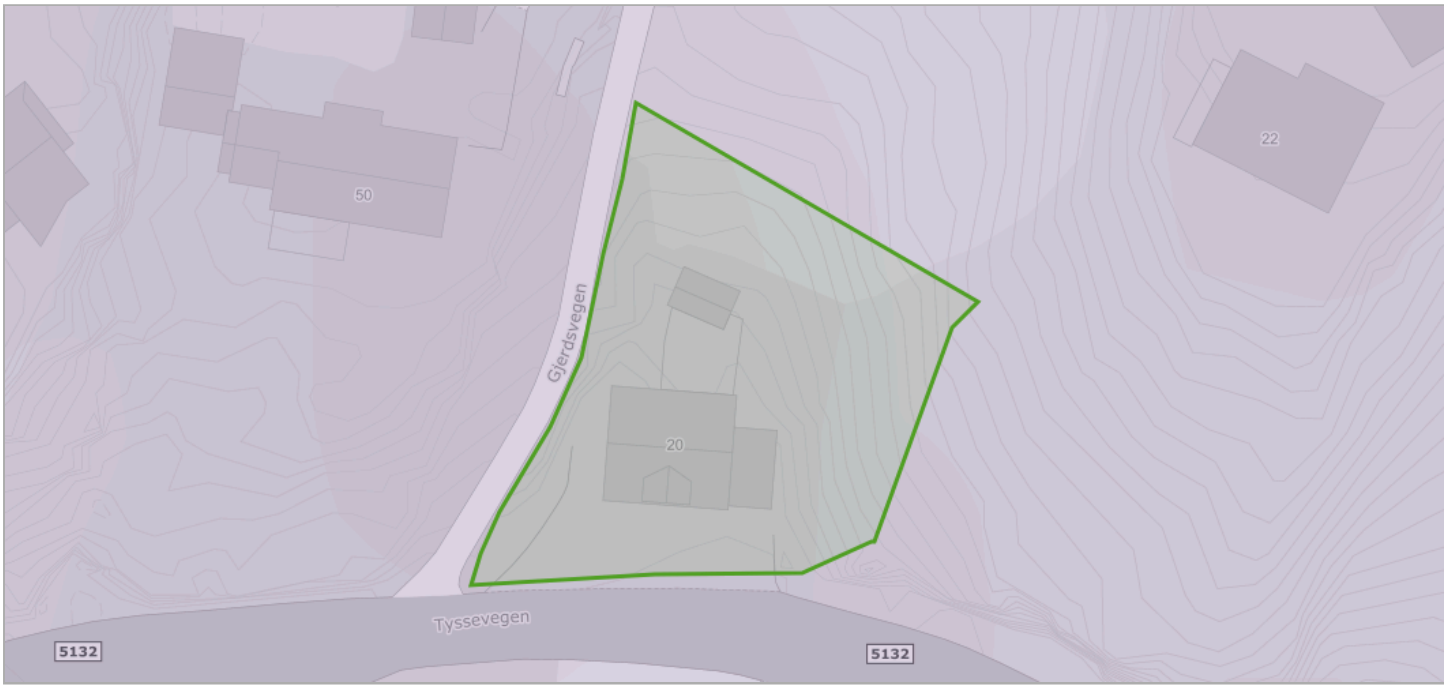
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

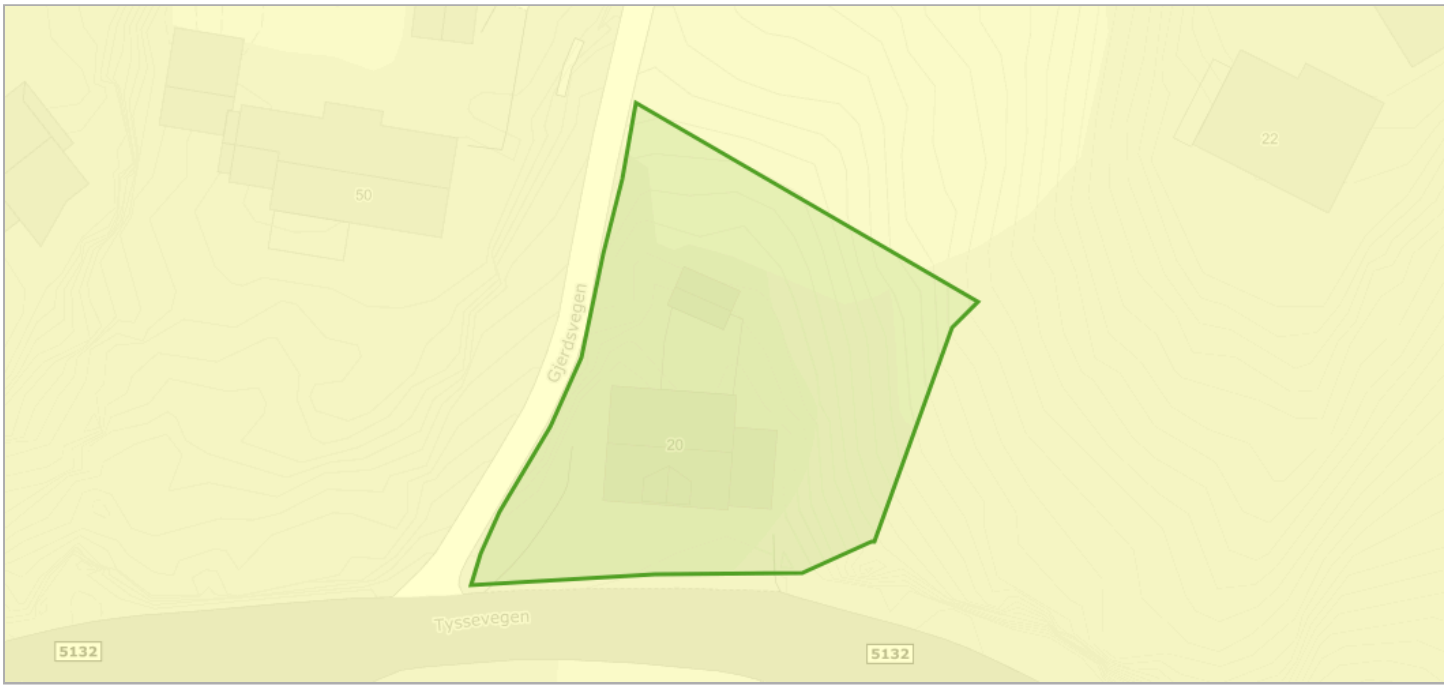
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

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	21.05.2026



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
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B17
- B20

Bonitet gran
- B20

Bonitet lauv
- B17
- B20

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

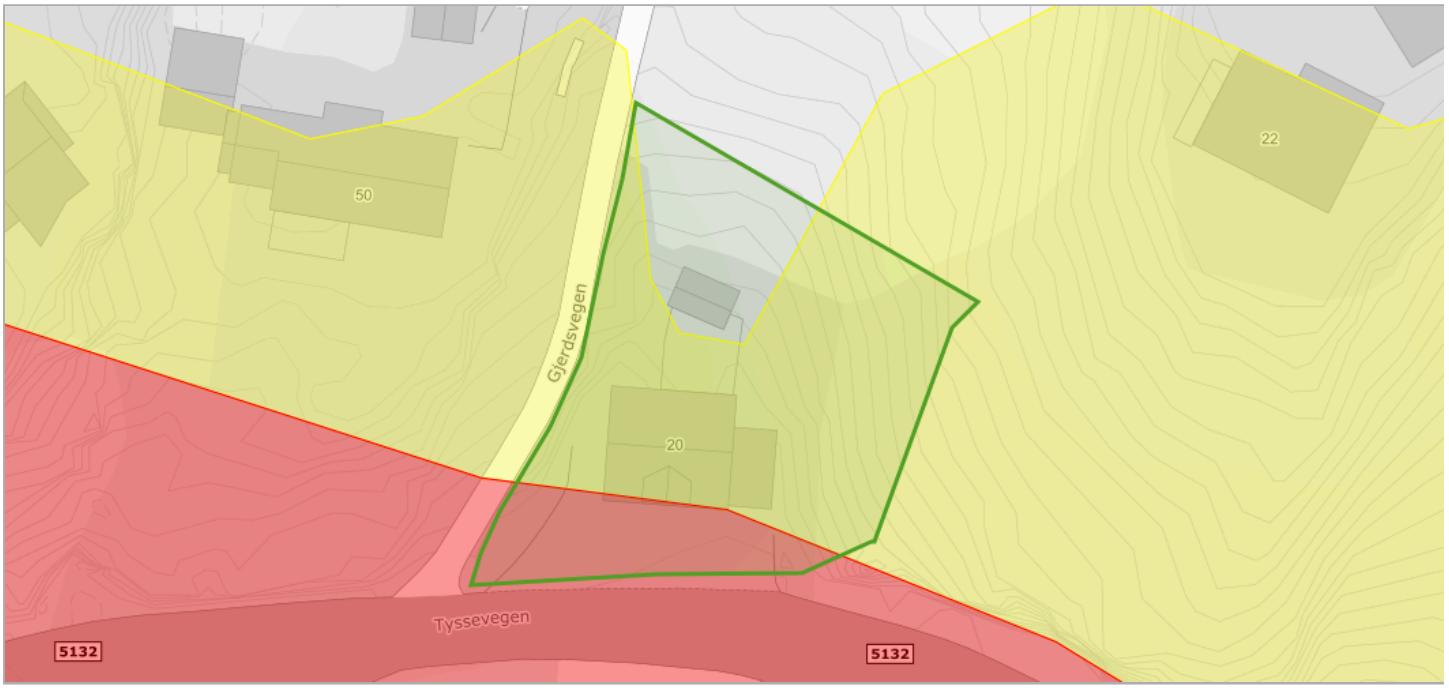
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
28	11	22	29	23	2018	95	5	ROH_2019_0	35	28

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

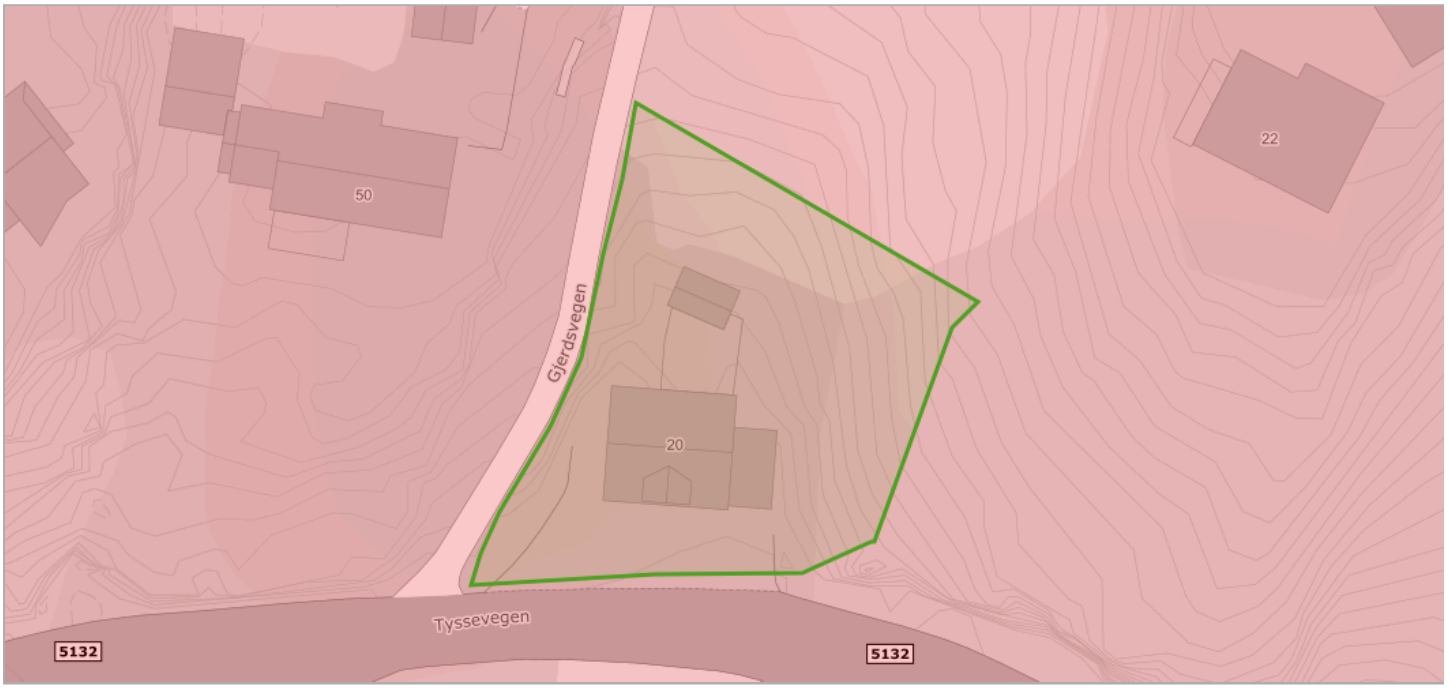
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
5161	Haga	1066	0.878827658577318

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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyssevegen 20, 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** 1 056 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B17

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	12421989002
Navn	Gjerde reguleringsendring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	02.03.1989

SAMNANGER KOMMUNE

ARKIVEKSEMPLAR

Monica Gjerde
Haga
5650 Tysse

Saksnr/Løpenr.	*Arkivkode*	*Dykkar ref.:*	*Avd/Sek/Saksh*	*Tysse, 18.07.2006*
06/00305/002567	EIE gnr 24/47		TEK/TEK/KS	

MELDING OM DELEGERT VEDTAK: LØYVE TIL FASADEENDRING OG ENDRA BRUK AV BUTIKKLOKALE PÅ GNR.24 BNR.47 GJERDE

Saka er handsama som sak nr. 0035/06 etter delegert mynde frå Utval for natur.

VEDTAK:

Med heimel i plan og bygningslova §§ 93 og 95 vert det gjeve løyve til fasadeendring og innreiing av kjellar og 1. etasje i bustad / butikk på gnr,24 bnr.47 Gjerde.

Løyvet er gjeve i samsvar med søknad dgs.23.06.06.

Kjellar og 1. etasje skal vera eigne brannceller.

Det skal monterast seriekobla røykvarslarar eller brannalarmanlegg for samtidig varsling i heile huset.

Rømmingsveg frå kjellar må utbetrast og godkjennast før kjellar vert tatt i bruk som garderobar.

Vedtaket vart gjort 18.07.2006.

Det skal betalast gebyr som for enkle tiltak kr.1750,- for handsaming av søknaden. Faktura vert sendt frå kommunekassen

Bjarne Sverresvold
leiar teknisk eining

Knut Steinsland
avdelingsingeniør

Vedlegg: Kopi av søknaden og saksframlegg.

Kopi: Kommunekassen, som sender faktura. Inntektsføres kto.1.1600.3020.6201

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Knut Steinsland Arkiv: EIE gnr 24/47
Arkivsaksnr.: 06/00305
Løpenr.: 002550/06

Utval:
Utval for natur delegert sak nr. 35/06

SØKNAD OM FASADEENDRING OG ENDRA INNREIING AV BUTIKKLOKALE PÅ GNR.24 BNR.47 GJERDE

Vedtak:
Med heimel i plan og bygningslova §§ 93 og 95 vert det gjeve løyve til fasadeendring og innreiing av kjellar og 1. etasje i Bustad / butikk på gnr,24 bnr.47 Gjerde.
Løyvet er gjeve i samsvar med søknad dgs.23.06.06.
Kjellar og 1. etasje skal vera eigne brannceller.
Det skal monterast seriekobla røykvarslarar eller brannalarmanlegg for samtidig varsling i heile huset.
Rømmingsveg frå kjellar må utbetrast og godkjennast før kjellar vert tatt i bruk som garderobar.

Saksdokument

Vedlagt:

Ikkje vedlagt til utval for natur: søknad om fasadeendring og oppdeling av butikklokale.

Utskrift vert sendt til: Søkjar.

Saksopplysningar

Kva saka gjeld:
Det er motteke søknad dgs.26.06.06 om endra bruk av butikklokale og fasadendring mot fylkesvegen på gnr.24 bnr.47 Gjerde.

Vurderingar og konsekvensar:

Søknad om fasadeendring gjeld 2 store vindu som vert skifta, slik at fasaden får 3 like vindu. Det er ikkje merknad til fasade endringa.
Før søknaden vart sendt inn, var sakshandsamar på synfaring i butikken for å drøfta mulige løysingar. Det var semje om å oppretta ei branncelle for 1. etasje og ei branncelle for kjellar. I samsvar med dette er det søkt om garderobar i kjellar, med brannvegg og branndør mot trapp til 1.etasje. Rømmingsvegen ut frå kjellar er ikkje tilfredstillande og må utbetrast. Før lokala vert tatt i bruk skal rømmingsvegen godkjennast.

I søknaden er det opplyst at taket i 1.etasje skal kleast med gips. Dersom trapp til 2.etasje (bustaden) ikkje vert fjerna, må det byggjast tilfredstillande brannvegg mot trappa, slik at ein oppnår tilfredstillande branncelledeling mellom butikklokalet og bustaden.
Det må monterast seriekobla røykvarslarar for alle etasjane eller det må monterast brannalarmanlegg.
Utover oannemnde er det ikkje merknader til søknaden.

GJERDE 23.06.06

TEKNISK ETAT GAMN. KOMM.

SAMNANGER KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN
SAKSNR 305/06 LØPENR 2326/06
29 JUNI 2006
EMNEKODE
OBJEKTKODE gnr 24/47
SAKSH. K.S.

SØKNAD OM FASADE ENDRING.

SØKER HERVED OM TILLATELSE OM Å FÅ ENDRET FASADEN PÅ NÆRINGSBYGGDELEN AV BOLIGEN MIN.

ØNSKET ER Å ENDRE FASADEN FRA TEGNING A TIL TEGNING B. (SE VEDLEGG)

BOLIGDELEN SOM ØNSKES ENDRET VAR TIDLIGERE BUTIKKLOKALE, MEN JEG ØNSKER NÅ Å STARTE OPP ETT HELSESTUDIO.

ANGÅENDE ENDRINGER INNE I LOKALET, SE VEDLEGG.

Med vennlig hilsen

Monica Gjerde

MONICA GJERDE
HAGA
5650 TYSSE
TLF. 48 28 09 10

PLANER FOR HELSESTUDIO.

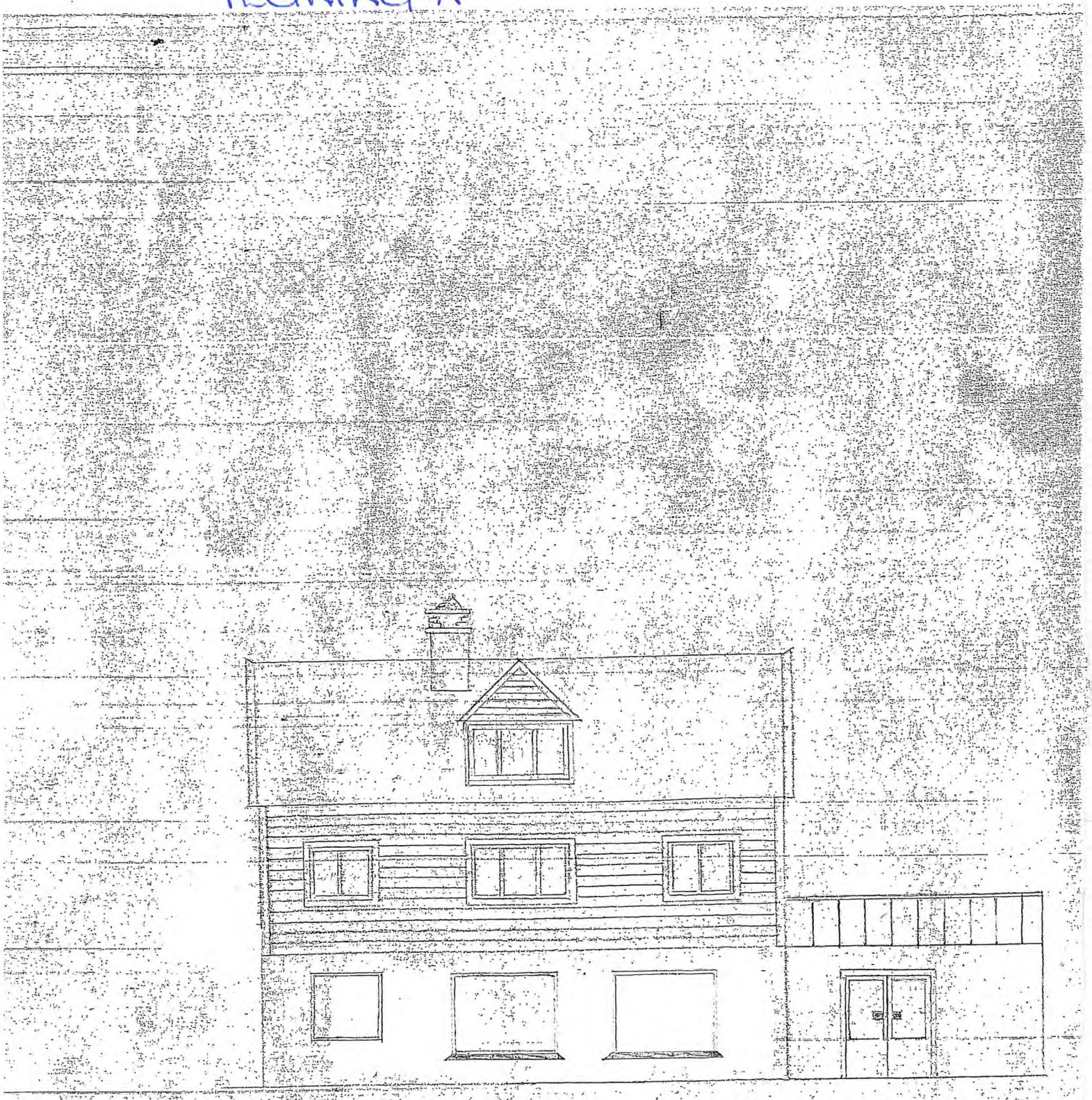
- KJELLER SKAL INNEHOLDE EN DAME- OG EN HERRE-GARDEROBE MED DUSJ.
  DET SKAL OGSÅ LAGES NY RØMNINGSVEI I TILFELLE BRANN.
- VED TRAPPEN NED TIL KJELLER VIL DET BLI SATT OPP EN GIPSVEGG MED GODKJENT BRANNDØR.
- I 1. ETASJE VIL TAKET BLI DEKKET AV GIPSPLATER.
- DET VIL BLI DELT AV EN DEL AV 1. ETG. TIL ROM FOR SOLARIUM. VEGGENE RUNDT ER STØPT I BETONG, SÅ HER KOMMER JEG IKKE TIL Å BRUKE GIPSPLATER.
- 1. ETASJE INNEHOLDER NÅ TO STORE VINDUER. DISSE VIL JEG BYTTE UT MED TO MINDRE FOR Å HINDRE INNSYN.

VEDLEGG

MONICA GERDE

SAMNANGER KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN
SAK.NR ... J.NR. ...
25 JUNI 2014
EMNEKODE ...
OBJEKTKODE ...
SAKSH. ... GRADERING ...

TEGNING A

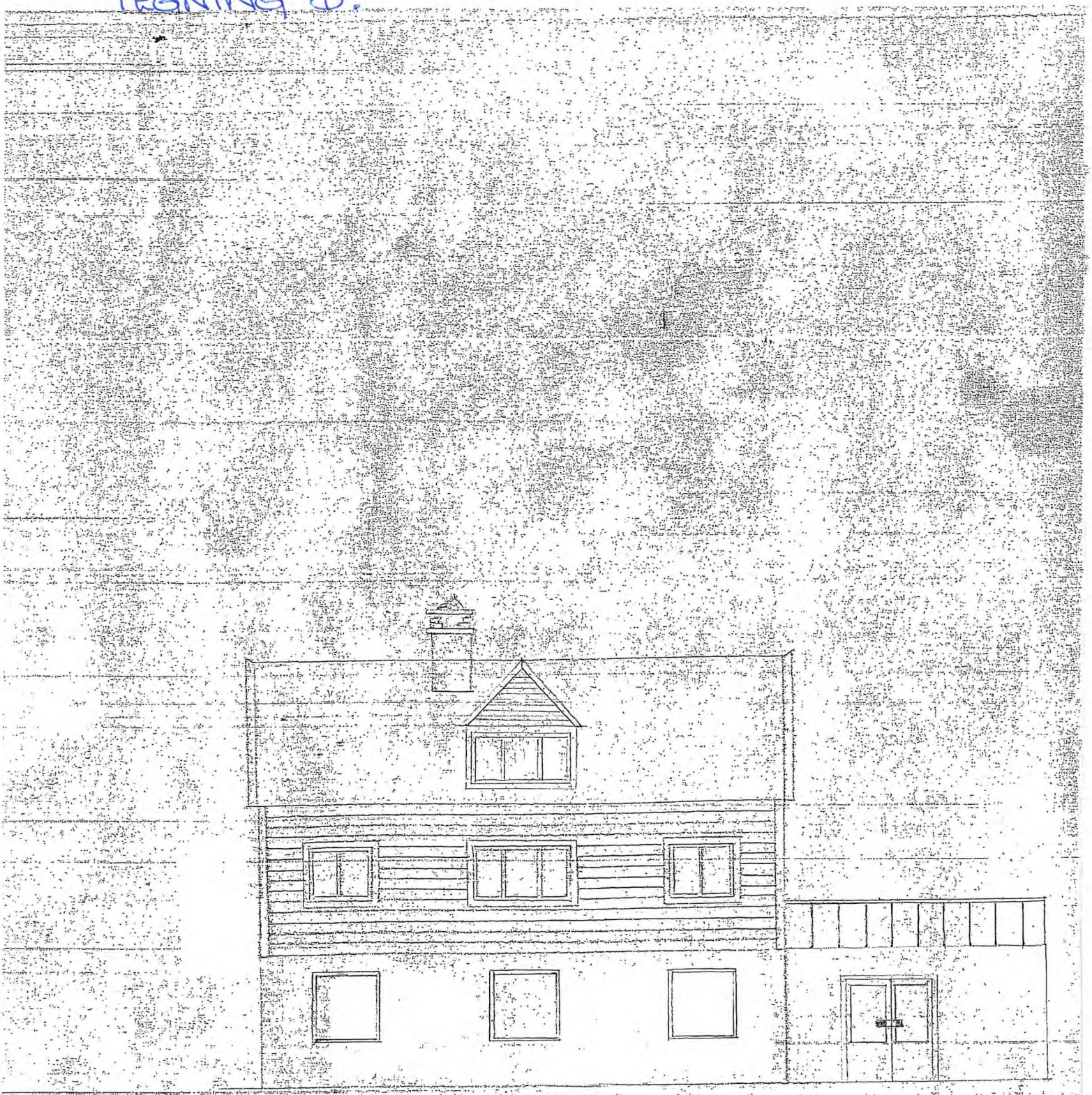


VEDLEGG

MONICA GERDE

SAMNANGER KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN
SAK.NR. ..... J.NR.
2 2 MAI 2001
EMNEKODE .....
OBJEKTKODE .....
SAKSH. ..... REGISTRERING .....

TEGNING B.



Syd

VEDLEGG







OVERSIKT

TEGNFORKLARING

- PLANBEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- GRØNTOMRÅDE
- ASFALT - EKSISTERENDE
- MUR NATURSTEIN - NY
- MUR NATURSTEIN - EKS.
- MUR CA.

BYA = 715m2

SITUASJONSPLAN

1 : 500

Geodetisk grunnlag:
Geodetisk høydegrunnlag:

HELGESEN TEKNISKE BYGG AS
5281 Valestrandsfossen
T: 56 19 34 00 www.htb.no

Bruksområde: For søknad

Oppdragsgiver: Samnanger Kommune

Gnr/bnr: Tjoraklompen, Samnanger

Prosjektnr.:

Prosjekt: Ny Brannstasjon samnanger

Målestokk: Som vist / A3

Tegning: **Situasjonsplan - Ny**

Tegn.: RH | Kontr.: JAB

Tegningsnummer: **A-101**

Dato: 28.05.2026

©Tegninger tilhører Helgesen Tekniske-bygg AS. Uautoriserte endringer er forbudt. Org.nr: 965 012 044 Print date:29.05.2026 14:21:58

C:\Users\raymond.hjelvik\HELGESEN TEKNISKE BYGG AS\P6029.Brannstasjon Samnanger - Dokumenter\15 Tegninger\01 Tilbudsmodeller\6029.Tilbud.Terreng.A1000.rvt

Energiattest



Adresse **Tyssevegen 20, 5650 TYSSE**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **194731302**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 943 kWh**

Tyssevegen 20, 5650 TYSSE

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tyssevegen 20, 5650 TYSSE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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