PRIVATMEGLEREN

EIDFJORDVEGEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport og landbrukstakst

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Eidfjordvegen 10 , 5784 ØVRE EIDFJORD
EIDFJORD kommune
gnr. 22, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1788 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1853

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

BELIGGENHET:
Eiendommen har en landlig beliggenhet på Måbø i Øvre Eidfjord. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende boligbebyggelse og gårdsbruk.

Øvre Eidfjord ligger innerst i Eidfjord kommune i Hardanger og er omgitt av et storslått fjord- og fjellandskap. Området består i hovedsak av helårsboliger, særlig eneboliger, med innslag av gårdsbruk og fritidsbebyggelse. Fra Øvre Eidfjord er det kort vei til Eidfjord sentrum, hvor man finner et godt utvalg av daglige servicetilbud.

Fra eiendommen er det om lag 8 minutters kjøretid til Eidfjord sentrum, ca. 27 minutter til Kinsarvik og rundt 2 timer og 20 minutter til Bergen. I og rundt Eidfjord sentrum finnes blant annet barnehage, skole, dagligvarebutikk, serveringssteder, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner.

Øvre Eidfjord og områdene rundt byr på et bredt spekter av naturopplevelser og fritidsaktiviteter. Her finnes flotte turmuligheter og kort vei til blant annet Vøringsfossen, Hardangervidda og Sysendalen, som gir gode muligheter for friluftsliv både sommer og vinter. Det er samtidig kort vei ned til Eidfjorden, med muligheter for fjord- og båtliv og andre vannbaserte aktiviteter.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, en løe, et eldhus og en kiosk/salgsbod. Det er kun boligen som er videre omtalt i denne rapporten. For øvrig informasjon, se landbrukstakst.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er opprinnelig en tømmerstove fra 1750 satt sammen med et mellombygg og enda en tømmerstue. Boligen fordelt over to plan, oppført med ringmur med kryp/blindkjeller. Yttervegger av tømmer/laft med utvendig fasade av liggende bordkledning. Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med dråpeskifer, med tilhørende beslag. Innvendig er overflatene godt bevart. Våtrom har en eldre standard og kjøkken fremstår med enkel standard.

OPPVARMING:
Oppvarmingen i boligen består av elektrisk oppvarming, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Bordkledning er skiftet på 90-tallet. Vest og øst-vegg.
- Vinduer/dører: Skiftet vindussprosser tidlig 90-tallet.
- Etablert rømningsvei gjennom vinduer i 2 etasje.
- Nye takrenner og nedløp av aluminium.
- Pipe/ildsted: Vedovn fjernet i stue, ovn på kjøkken ikke i bruk.
- Selvpålagt fyringsforbud inntil utbedring av pipe.
- Bad/vaskerom: Bad ble bygget tidlig på 1990-tallet.
- Innredning på kjøkken er skiftet tidlig 1990-tallet.
- Skiftet gulv i stue, lakket.
- Pusset ned og malt gulv i gang. I 2 etasje skiftet gulv i gang og malt.
- Pusset ned og malt begge soverom. Malt tak på soverom.
- Vann-/avløpsrør: Lagt inn privat vann og avløp tidlig 1990-tall av faglærte. Kommunalt godkjent.
- Byttet borehullspumpe i 2023.
- El-anlegg/installasjoner: Utbedringer på el-anlegg i 2021. Innhold i strømskap, nye kontakter og ledninger.
- Ny trafo satt på eiendommen i 2023 for å bedre strømtilførselen.

HØYDEPUNKTER:
• Landlig og usjenert beliggenhet på Måbø i Øvre Eidfjord
• Flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet
• Kort vei til Vøringsfossen, Hardangervidda og Sysendalen
• Særpreget og historisk enebolig med eldste del fra ca. 1750
• Tilbygget tømmerstue, mellomgang og loftsetasje rundt 1900
• Registrert i SEFRAK-registeret
• Totalt bruksareal (BRA) på 79 m²
• 52 m² BRA-i i 1. etasje og 27 m² BRA-i i loftsetasjen
• 3 soverom – ett i 1. etasje og to i loftsetasjen
• Tradisjonell tømmer-/laftekonstruksjon med flere eldre og originale bygningsdetaljer
• Karakteristisk yttertak tekket med dråpeskifer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

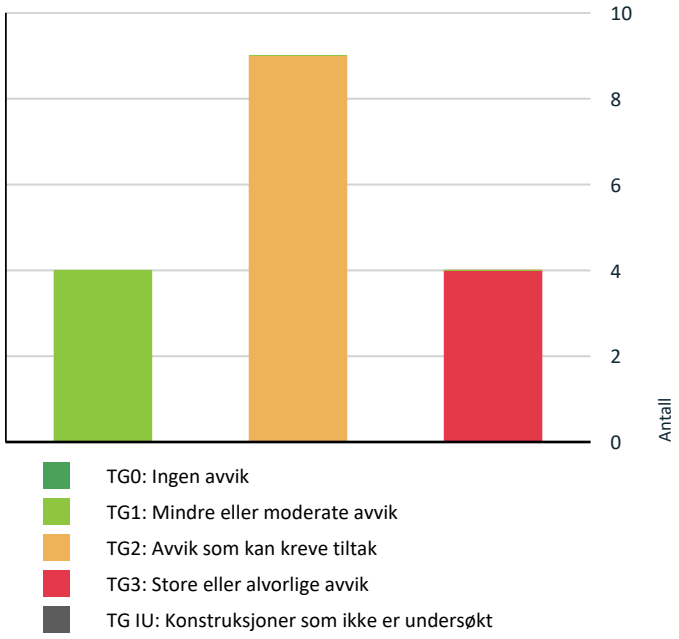
• Det foreligger ikke tegninger

- Det er heller ikke vanlig å finne tegninger på boliger av denne alderen.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

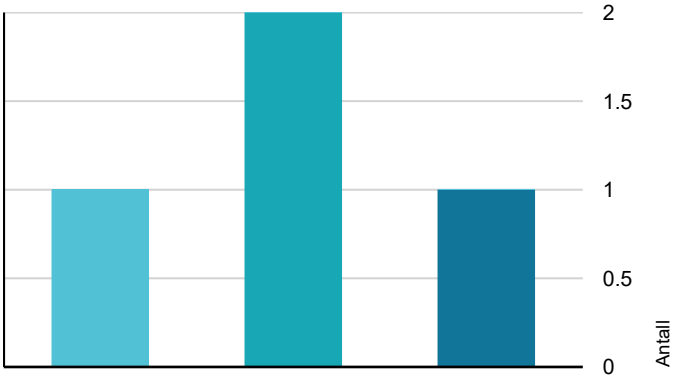
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1750

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Tilbygg / modernisering

1900	Tilbygg	Tilbygget med en ekstra tømmerstove og mellomgang, samt bygd på med loftsetasje.
1750	Tømerstove	Den eldste stova antas å være fra ca. 1750

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med skiferheller av typen "dråpeheller". Undertak av sutaksbord uten undertaksbelegg.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:
Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekter og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

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

Vurdering av avvik:

• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende pipehatt på skorsteinen på befaringsdagen som fører til at vann trenger inn i skorsteinen. Montering av pipehatt anbefales for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Bilde viser skorstein over tak med manglende pipehatt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon.

Kommentar:
Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området, og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig nå, men forholdet bør observeres over tid, særlig ved mye nedbør.



Bilde viser eksempel på eldre fuktmerker i takkonstruksjon/undertak.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden/ytterveggen fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

Kledning nær bakkenivå:
Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.

Tilstandsrapport



Bilde viser bunnsvill med råteskader.

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

• Fukt- og råteskader: (TG3)
Det er fukt- og råteskader i flere vinduskarmer og fakk, som medfører behov for utskifting/reperasjon. Det bør også etter hvert påregnes reperasjon utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand. Tilstandsgrad og anbefalinger må naturligvis sees i sammenheng med bevaring av eldre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser vindu og ytterdør i ok tilstand.



Bilde viser vinduskarm med fuktskader.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l. Tilstandsgrad og anbefalinger må naturligvis sees i sammenheng med bevaring av eldre bygningsdeler.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med ildsted i kjøkken.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Tilstandsrapport



Bilde viser ildsted på kjøkken.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller i boligen.

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

Merk:
Det er kun tilgang til deler av krypkjeller/blindrom. Det anbefales ytterligere undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader eller andre avvik i forbindelse med krypkjelleren, fundament og etasjeskille. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden, og undersøk dette nærmere.

Vurdering av avvik:
• Risikokonstruksjon – TG2:
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av nærheten til grunnen og økt risiko for fukt, kondens og redusert ventilasjon. Der krypkjelleren ikke lar seg inspisere fullt ut innvendig, settes tilstandsgrad minimum TG2 for å synliggjøre risiko for fuktrelaterte skader over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Det mangler rekkverk/sikring i/ved trapp til loftsetasje.

Vurdering av avvik:

• Redusert funksjonalitet:
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Dette gir økt risiko ved bruk og redusert funksjonalitet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om, eller det er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Se kommentar under.

Vurdering av avvik:
• Skadedyr/gnagere:
Det er opplyst om forekomst av skadedyr/gnagere som kan over tid medføre skader på konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner, og skjulte følgeskader kan ikke utelukkes. Det anbefales å rekvirere skadedyrfirma for å kartlegge omfang, eventuell pågående aktivitet og behov for tiltak, for eksempel sanering, tetting av åpninger og forebyggende tiltak mot videre skadedyraktivitet.

Påviste inntrekksveier for gnagere:
Det er observert eller opplyst av eier/oppdragsgiver mulige inntrekksveier for gnagere, eksempelvis (manglende musebånd / åpne avløps-/kloakkledninger / åpent stakepunkt / utettheter i konstruksjonen). Dette gir økt risiko for at gnagere trenger inn i konstruksjonen, med fare for skade på bygningsdeler og installasjoner. Det anbefales å tette inntrekksveiene og ved behov gjennomføre skadedyrkontroll.

Treødeleggende insekter (borebille/husbukk/stokkmaur):
Det er observert eller opplyst av eier/oppdragsgiver spor etter treødeleggende insekter. Treødeleggende insekter kan svekke trekonstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig/skadedyrfirma for å kartlegge art, omfang og aktivitet, og tiltak/bekjempelse må vurderes ut fra resultatet. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fullmakt:
Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av fullmaktshaver eller dødsbo. Oppdragsgiver eller tilstedeværende har derfor ikke nødvendigvis detaljert kjennskap med den risikoen det medfører. Det kan derfor være opplysninger som det ikke er spesifikt opplyst om.

SEFRAK-registeret:
Bygningen(e) er registrert i SEFRAK-registeret, som omfatter eldre bygninger med kulturhistorisk verdi. Dette innebærer at bygningen kan ha særskilte kvaliteter og konstruksjonsmetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Registreringen gir ikke formell fredning, men kan være relevant ved vurdering av vedlikehold og eventuelle tiltak, og enkelte kommuner har meldeplikt ved riving/endring av SEFRAK-registrerte bygg.

Radon:
Radon er en fargeløs, luktfri og smakløs radioaktiv gass som dannes naturlig fra radium i grunnen, og er en vanlig forurensning i norske boliger, særlig i områder med høyt radonpotensial. Langvarig eksponering øker risikoen for lungekreft. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ (tiltak bør vurderes over denne), og nivået bør uansett holdes under maksimumsgrenseverdien på 200 Bq/m³. Det anbefales generelt å måle radon, særlig i områder med høyt radonpotensial eller ved tidligere målinger med forhøyede verdier. Målingen bør utføres som en langtidsmåling over minst to måneder i vinterhalvåret (fyringssesongen) for å gi et representativt resultat. Ved verdier over tiltaksgrensen kan ulike tiltak redusere konsentrasjonen, som forbedret ventilasjon, tetting av sprekker mot grunnen og installering av radonsug/radonbrønn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, panel og baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Samlet vurdering av rommet: (TG3)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, forventet funksjonstid og en helhetsvurdering av rommet. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som kan kreve tiltak og utbedringer.

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes. Dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte sluk, vann- og avløpsledninger dersom dette ikke er skiftet i nyere tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av stål og laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og platetopp.

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• TG3: Det er ikke etablert ventilator over stekesonen (platetopp/komfyr), noe som medfører mangelfullt avtrekk av fukt, matos og lukt fra kjøkkenet. Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning og tilsmussing av overflater, samt risiko for fukt- og luktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere egnet ventilator med avtrekk til det fri, alternativt ventilator med omluft og kullfilter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast og avløpsrør av plast.

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Varmekabel på vanninntak:
Det er montert isoterm eller tilsvarende produkt som gjør at vanninntaket ikke skal fryse på vinterstid.

Privat vannforsyning / brønn:
Eiendommen har privat vannforsyning (borebrønn/gravd brønn). Vannkvalitet og kapasitet inngår ikke i tilstandsanalysen. Det anbefales at kjøper innhenter dokumentasjon på vannkvalitet (analyse) og eventuelt service på pumpe/renseanlegg, og vurderer prøvetaking ved usikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilering i boligen i form av ventiler.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
Størrelse: Ca 100 liter.
Årstall/alder: Ukjent, men fremstår som nyere enn 20 år.

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

Kommentar:
Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering av om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som kjøper må ta spesielt hensyn til.

Vurdering:
Det foreligger en godkjent eltilsynsrapport som er mindre enn 5 år gammel, og det er ikke opplyst om utførte arbeider etter denne, bortsett fra eventuelle rettelser av avvik i eltilsynsrapporten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av sand grus og stein.

Kommentar:
Vurderingen er naturligvis begrenset, og det er ikke utført grunnundersøkelser. Opplysninger om grunnforhold kan være antagelser, og det kan derfor avvik fra faktiske forhold.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Manglende fuktsikring:
Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuktsikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Funksjonstid/alder men uten symptomer:
Over halvparten av forventet funksjonstid for drenering og fuktsikring er passert (30 år for løsning etter dagens anbefalinger, 25 år frem til 1990-tallet), og selv om det ikke ble avdekket forhold som antyder begrenset effekt på befaringsdagen, er tilstandsgrad satt fordi alder tilsier en usikker fremtidig funksjon. Drenerende masser tettes gradvis av finstoff og funksjonen avtar med alderen, og uten tiltak øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og konstruksjoner mot terreng over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn for å fange opp fukt tidlig, og det bør tas høyde for fremtidig omlegging av drenering og ny utvendig fuktsikring av grunnmur.

Taknedløp over bakkenivå:
Taknedløp er avsluttet over bakkenivå. Takvann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort fra boligen, noe som kan gi økt fuktbelastning, utvasking av masser ved fundamentene og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble taknedløp til tette rør i grunnen slik at vannet ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Riss/sprekker – bør overvåkes:
Det er observert setninger/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer, bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

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

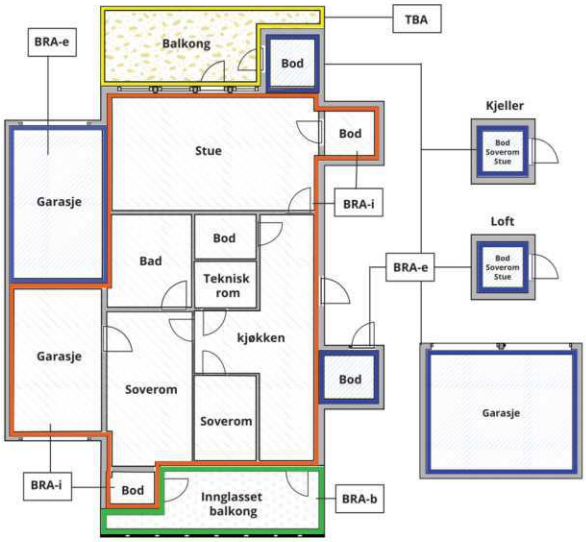
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						7	7
1. Etasje	52			52			52
Loftsetasje	27			27		25	52
SUM	**79**					**32**	**111**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loftsetasje	Soverom, gang, soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
Kjeller/underetasje: Varierende takhøyde, tilfeldig oppmålt til ca. 1,86 meter.

1. etasje:
Nyestova: Varierende takhøyde, tilfeldig oppmålt til ca. 2,39 meter.
Mellombygget: Varierende takhøyde, tilfeldig oppmålt til ca. 2,38 meter.
Gamlestova: Varierende takhøyde, tilfeldig oppmålt til ca. 2,18 meter.

Loftsetasje:
Gamlestova: Varierende, mønt himling med takhøyde på ca. 1,96 meter i mønet.
Mellombygget: Varierende, mønt himling med takhøyde på ca. 2,21 meter i mønet.
Nyestova: Varierende, mønt himling med takhøyde på ca. 2,08 meter i mønet.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under AHL.
- Kjeller har ikke målbart areal på grunn av takhøyde og målereglene. Areal er medtatt under AHL.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er heller ikke vanlig å finne tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar:

Takhøyde under 2,2 meter:
Deler av boligen har takhøyde under 2,2 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalinger, særlig for rom for varig opphold. I eldre boliger kan slike forhold være opprinnelige og lovlig etablert etter tidligere regelverk, men takhøyden kan likevel påvirke rommenes brukbarhet, møblering og opplevde bokvalitet. Dersom rommene ikke er formelt godkjent for dagens bruk, kan dette også medføre utfordringer ved en eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Bjørn Johan Stakseng	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4619 EIDFJORD	22	1		0	1947933.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidfjordvegen 10

Hjemmelshaver
Stakseng Ingrid, Stakseng Karl David Måbø

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2026	Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.08.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdi
2 300 000

Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD

EIDFJORD kommune

gnr/bnr 22/1



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19948-1258 **Referansenummer:** OI9976

Autorisert foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Gyldig rapport
19.11.2025

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

På en moreneflate innerst i Måbødalen ligger 5n bygninger som utgjør rekketunet på Måbø. Tunet består av to løer, to bolighus og ett eldhus som ligger på nordsiden av Bjoreio. 22/1 har Våningshus, løe og eldhus tillhører denne eiendommen. Nabo har løe mellom våningshuset og løen på denne eiendommen. Løe og eldhus er fra 1800 - tallet, den eldste tømra i våningshuset er fra ca. 1750 og har vært flyttet flere ganger. Etter 1989 ble bygningsmassen på Gården restaurert, delvis av kommunen, det meste på boligen ble rehabilitert av eiere.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	24,2	4 607	111 500
Skog	59,2	1 500	88 800
Uproduktig skog og utmark	1 859,5	80	148 760
Jakt og fiske			37 500
Andre verdier/rettigheter			650 000
Driftsbygninger			280 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 000 000
Eiendommens totale verdi			**2 316 560**

Markededsverdien antas å ligge på mellom kr 2 100 000 - 2 500 000.

Kommentar

Historie:
Måbø er den øverste gården i Måbødalen og den som har gitt dalen navn. Dalen vier seg noe ut her og gir plass til en moreneflate mellom Randfjell (980 m.o.h) mot nord og Hellefjell i sørvest, der den høyeste toppen er 1266 m.o.h. Måbøtunet ligger 246 m.o.h. Det er gjort ett kjent fornfunn på Måbø, en jernpil fra yngre jernalder, den ble funnet i en steinrøys. Opprinnelsen til Måbø er oppgitt til år 1600. Måbø har fra mellomalderesn tilhørt Halsnøy kloster. og Halsnøy har regna Sysendalen som deres stølsmark. Ved auksjonen over godset i 1758 kjøpte kaptein Hjermann i Ulvik klostreiet i Eidfjord, unntatt Maurset, for 255 rdr. I 1759 solgte han til "oppsitjarar og andre" for 451 riksdaler. Husmennene i Sysendalen ble selveiere. Tomas Vik og Lars Person Måbø kjøpte 25/10 så hver sin halvpart av hovedbruket. I matrikkel 1667 heter det at gården hadde skog til husbruk og at han kunne skatta av 3 sp smør som før. Det er god historisk beskrivelse på eiere på gården. Bruk nr 1 og 2 er direkte knyttet til det vi i dag kjenner som M[b; g[rd. Bruk nr 2 ble eget bruk i 1865. Bruk nr. 3, 4, 5 og 6 ble skilt ut fra 1898 / 1906, bruk 7 skilt ut i 1962.
Den gamle turistveien til Vøringsfossen går fremdeles gjennom tunet i Måbø.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Helge Fjellro har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen MÅBØ. Helge Fjellro omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede

17.10.2025	13:00	15:00	Helge Fjellro	Takstingeniør

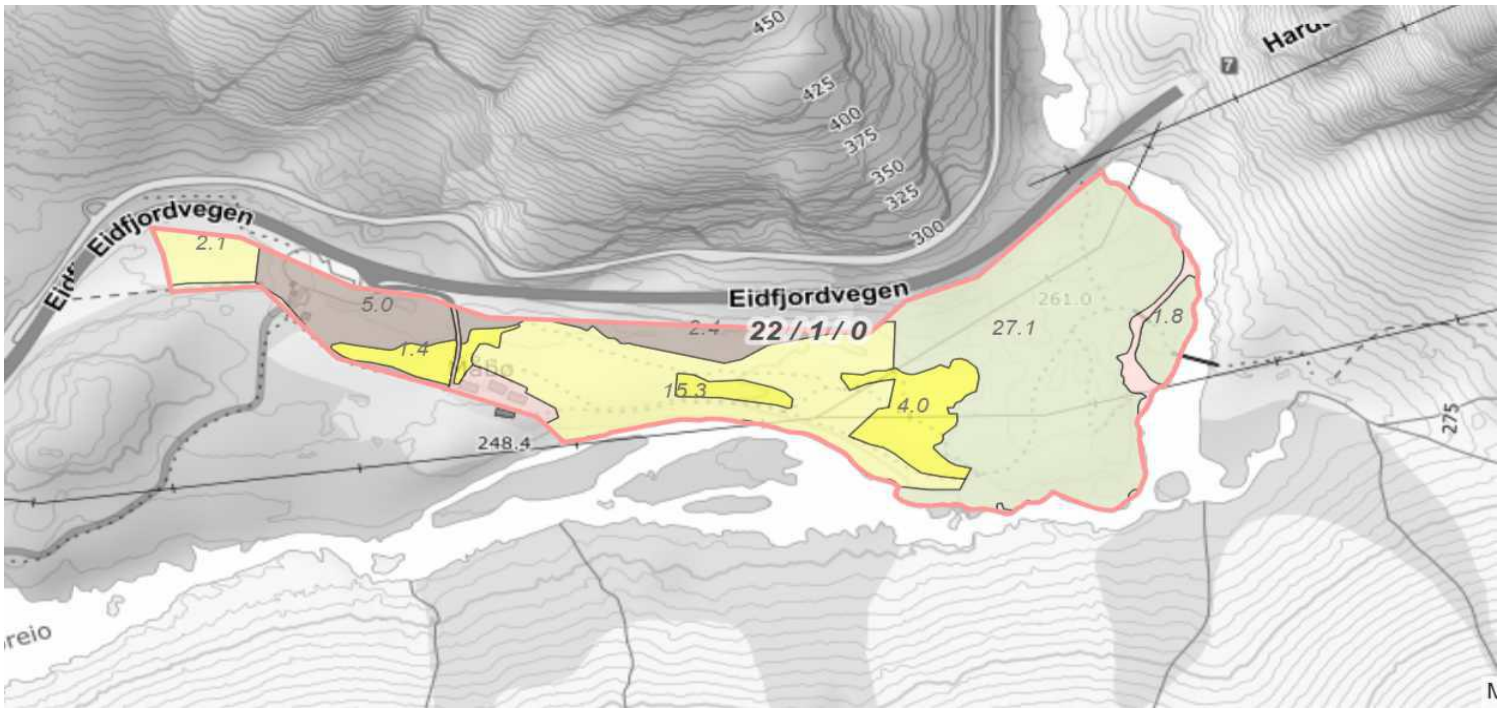
Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
						Eiet
4619 EIDFJORD	22	1	0	1948087 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	

Adresse
Eidfjordvegen 10

Hjemmelshaver
Stakseng Ingrid, Stakseng Karl David Måbø

Arealgrunnlag



Det totale arealgrunnlaget er opplyst å være tilnærmet riktig, men det er usikre grenser på utmarka.
Arealet i Fonnakart er oppgitt til 1 126 102 m², i NIBIOs Gårdskart til 1 948 000,1 m² (1 948,1 Dekar). Antatt areal målt i antatte eierområde 2 720 000 m². Her skal det trekkes fra veisystem, andre eierforhold inne i kartområder og annet.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Måbø ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Eidfjord kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er

angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ingen Odel.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Boligen er ikke isolert eller egnet som helårsbolig.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ingen

Kommentar til grunnboksbladet

1965/2192-2/48 BORETT
23.12.1965 RETTIGHETSHAVER: MAABØ GURI

1981/852-2/48 SKJØNN
05.03.1981 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2320-1/48 SKJØNN13.06.1988 Overskjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/2749-7/48 ** NYE VILKÅR
25.08.1998 Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

2005/837-7/48 ** NYE VILKÅR
07.03.2005 Rettshavar: Statkraft Engergi AS, org.nr. 987059729

2020/3483796-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
14.12.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: INDRE HORDALAND KRAFTNETT ASORG.NR: 919 415 096
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kablerBestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2025/1260452-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
20.10.2025 21.00 RETTIGHETSHAVER: STATKRAFT ENERGI ASORG.NR: 987 059 729
Revidert vassdraggskonsesjon for reguleringene iEidfjord Nord
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Viser ellers til fullstendig utskrift ved salg.

Kårrettigheter

Ingen kår. Boretten fra 1965 kan slettes.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☑ Ja ☐ Nei

Kp faresone
Type Fare: Ras - og skredfare.

Kulturminner

☑ Ja ☐ Nei

Det er fredet kulturminner i område.
Hensynssone Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_1
Beskrivelse Eidfjord. Jernvinneanlegg, gravminne, ferdselsvegar
Planidentifikasjon 2022001
Kategori M-KULA
Navn Eidfjord. Jernvinneanlegg, gravminne, ferdselsvegar
Fritype andre Friluftslivsområder
Frverdi svært Viktig Friluftslivsområde
Navn Måbødalen/ Vøringsfossen

Flom

☑ Ja ☐ Nei

Kp Fare sone
Type fare Flomfare

Kvikkleire

☐ Ja ☑ Nei

Naturtyper

☑ Ja ☐ Nei

Naturbeitemark Objekt id: 480. Måbø gård.

Rødliste arter og nasjonalarter

☑ Ja ☐ Nei

Navn taksvale
Sted 7.200967_60.417331_4275
Gruppe fugl

Navn granmeis
Sted 7.200967_60.417331_4382
Gruppefugl

Navn dvergspett
Sted 7.200967_60.417331_204588
Gruppe fugl

Navn hvitryggspett
Sted7.200967_60.417331_4574
Gruppe fugl

Andre forhold

☑ Ja ☐ Nei

Støysone:
Støy Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H220_12
Planidentifikasjon 2022001

Restriksjonsområde
Type Byggeforbud langs vassdrag
Planidentifikasjon 2011001

Aktsomhetssone Radon
Aktsomhetsgrad 1

Eiendommens beliggenhet

Gården Måbø ligger i Måbødalen omgitt av fjell, solen er vekke store deler av høst og vinter.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	650 000
Sum andre verdier/rettigheter	**650 000**

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord		
Overflatedyrket jord	6,8 daa	
Innmarksbeite	17,4 daa	**24,2 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	22,2 daa	
Skog av middels bonitet	37,0 daa	
Skog av lav bonitet		**59,2 daa**
Uproduktiv skog	300,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	800,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	707,1 daa	**1 807,7 daa**
Bebygd, vann, bre	17,8 daa	
Ikke klassifisert	39,0 daa	**56,8 daa**
Sum		**1 947,9 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.
Arealet er hentet ut fra dagens opplysninger i Gårdskart. Totalarealet er opplyst å være rundt oppgitt areal, det er tegnet nytt kart av eiere som illustrerer det de mener er riktig areal.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 19.11.2025.
Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord		Nei			
Overflatedyrket jord	6,8	Nei	0 - 320	400	2 720
Innmarksbeite	17,4	Nei	0 - 320	100	1 740
Sum jordbruksareal	**24,2**				**4 460**
				Verdi	**111 500**

Opplysningkilder, beskrivelse

Ligger p[morene, steinrik sandjord. Dette er jord som trenger drenering. Store deler av dreneringsinnretningen er i dag godt bevart. Anlegget strekker seg gjennom hele innmarka fra ett inntak i Bjoreio i østre enden av gården.
De nordøstlige delene av den langsgående steinrøysa domineres i dag av Brake, 6,8 dekar overflatedyrka jord og 17,4 dekar innmarksbeite. Resten av arealet er produktiv skog, mest uproduktiv skog, annet markslag, bebygd, vann og en del som ikke klassifisert.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	1 859,5		**Verdi pr. daa**	80	**Sum verdi**	Kr. 148 760
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	37,0 daa	22,2 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	59,2 daa
Arlig avkastning pr. daa	**Kr. 60**				**Total skogsverdi**	**Kr. 88 800**
					Total verdi skog/utmark	**Kr. 237 560**

Stående kubikkmasse	**Gran m³ u.b.**	0,0		
	Furu m³ u.b.	0,0		
	Lauv m³ u.b.	0,0		
	Tilvekst m³ u.b.	0,0	**Arstall for skogstaksten**	0
	Prod, evne m³ u.b.	0,0	**Innestående skogfondkonto, pr.**	Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Ingen plan for skogen. En har benyttet oppgitt area I NIBIOs Gårdskart, usikkert og ikke riktig areal. Det må jordskifte til for å få tilnærmet rett areal.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 500	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 37 500

Opplysningkilder, beskrivelse

Opplyst å være Elgjakt hvert tredje år sammen med Hellefjell, neste gang i 2027. Det koster kr 400 for deltagelse i jakten. Kan søkes om jakt på Rådyr. Område har ikke vald på Hjort. Rett til jakt av småviltjakt og fiskerett på begge sider av elven der 22/1 eier. Gjelder fra gården, rundt Måbøvatnet og følger elva opp til der det kan trekkes rett linje opp til Storgjel i Måbødalen. Kan selges fiskekort, kun fiske av Aure, ikke laks, som går nedenfor Tveitefossen kraftverk.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Anvendelse



Byggeår

1750



Kommentar

Nytt gulv i stue og gang 2010, samt malt soverom. Baderom fra 1994.

Standard

Normal eldre standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Ringmur/grunnmur av gråstein. Oppført av tømmerlaft og reisverk, kledd med utvendig liggende kledning. Deler av kledningen skiftet i ca. 1992, stedvis råteskadet kledning, særlig der det er kort avstand til bakkenivå. Kobla eldre vinduer, uisolert entredør. Konstruksjonen er nærme bakken flere steder. Det er registrert forhøyet og skadelig fukt i nede ved gulv i lager og kjøkkenSaltak, trekonstruksjon, konstruksjonen er ikke synlig. I gavler på loft er vinduer tilrettelagt for rømning. Rømningsstige på begge soverom.

På denne tiden ble det også innredet baderom i boligen. Belegg på gulv, baderomsplater og ubehandlet panel på vegger, ubehandlet panel i tak. Yttervegg er opplyst å være isolert. Dusjkabinett, gulvmontert wc, servant med speil og lys over. Rommet er ikke bygd opp som våtrom. Vannrør av plastbelagt kobber, avløpsrør av plast. Vann stenges og tappes ned om høsten. Avløpsrørene er synlig i kryperom med luke i gulv.

Kjøkken: Tregulv, panel på vegger. Kjøkkenmodul/minikjøkken med oppvaskkum, keramisk platetopp, skap og kjøleskap. Gammel vedkomfyr i tillegg på kjøkken.

El: Synlig elektrisk anlegg. 3 x 40 A hovedsikringer, 6 kurser med automatsikringer og jordfeilautomater av flere årganger.

Innvendige overflater: Nytt tregulv i gang og stue i 2010, ellers eldre tregulv, malte gulv på loft.
Vegger: Panel og tømmer.
Tak: Delvis synlig konstruksjon og undergulv, malt panel i skråtak.

Pipe: Teglsteinspipeuten pipehatt. Pusset malt på loft. Liten avstand fra feieluke til treverk, ingen plate på gulv under luke.
Jordkjellere: En med trykktank og bereder montert. 115 l bereder fra 1997 på 2000 W. Nye krav for tilkobling i 2014 (ikke ettervirkende krav). Vanninntak av plast, kuleventil, vannrør i rørtrekk med kabel/varmekabel som kan kobles til.



Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	26			26	
1. etasje	52			52	
Kjeller					

SUM	**78**				
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, 2 soverom		
1. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, soverom/lager		
Kjeller	Jordkjeller		

Kommentar

Tilgang til kjeller via luke i gulv til kjeller 1 og dør til kjeller 2. Kjellere har lav takhøyde og har ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning

Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)
57

Kommentar til areal

Arealet er målt med laser.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Grindverksbygg på gråsteinsmur. Lager i fjøs under høyløe oppe. I ca. 1992 ble løen rehabilitert, råteskadet konstruksjon og råteskadet kledning ble skiftet, nytt bjelkelag og gulv. Nytt undertak og ny tekking av Torv. Stedvis noe råteskadet kledning, utsig av mur, skadet torvstokk etc. i dag. Det er etter hvert behov for rehabilitering.



Defekt torvstokk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus



Anvendelse

Eldhus

Byggeår

Kommentar

1800 - tallet. Usikkert byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	18,0
SUM BTA	**18**

Kommentar til areal

Ca. 11 m² BRA.

Standard

Eldre standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikeholdet.

Beskrivelse

Uthus oppført på 1800 - tallet, Kledning i front med vindu med netting og enkel dør, betonggulv, oppført av stedlige steinmasser. Saltak, trekonstruksjon tekket med eldre rustet bølgeblikk. Det er hull i bølgeblikket. Skal bygningen benyttes må en påregne oppgradering.



Eldhus

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 300 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 500 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**1 000 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**1 000 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Driftsbygning	950 000	5	5	250 000
Uthus	250 000	4	3	30 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**280 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale.
Småbruk med eldre, historiske bygninger plassert i et etablert kulturlandskap representerer en eiendomstype hvor markedsverdien påvirkes av flere forhold enn kun teknisk tilstand og areal. Etterspørselen etter slike eiendommer er generelt stabil i markeder hvor kjøpere verdsetter landlig beliggenhet, kulturhistorie og utviklingspotensial.

Eiendommer av denne typen tilbys relativt sjelden i markedet. Dette gjør at etterspørselen ofte overstiger tilbudet, særlig blant kjøpere som ønsker:

et landlig sommerbolig med særpreg

kulturhistorisk miljø og vakre omgivelser

fritidseiendom med særskilt identitet

Markedsgrunnlaget er spesielt godt i områder med:

nærhet til fjord og fjell/rekreasjonsområder

aktivt kulturlandskap og gode lysforhold.

Det presiseres at bygningsmassen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt.
Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.
Beskrevet ut fra visuell undersøkelse, det er målt etter fukt i konstruksjonen og registrert at det stedvis er fukt. Det er normalt i forhold til alder. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Kr 2 300 000

Miljø og bærekraft

Berekraft

Eldre bygningsmasse som ikke er tilpasset dagens krav.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelinformasjon	17.10.2025	S	Gjennomgått		Nei
Opplysninger om eiendommen	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kartdata		Usikre tomtegrenser.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

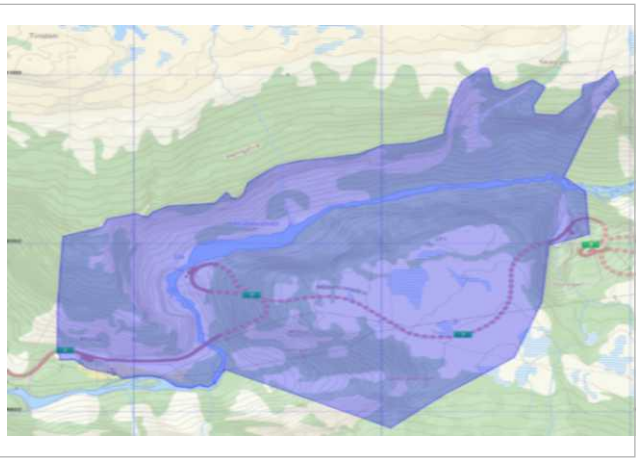
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

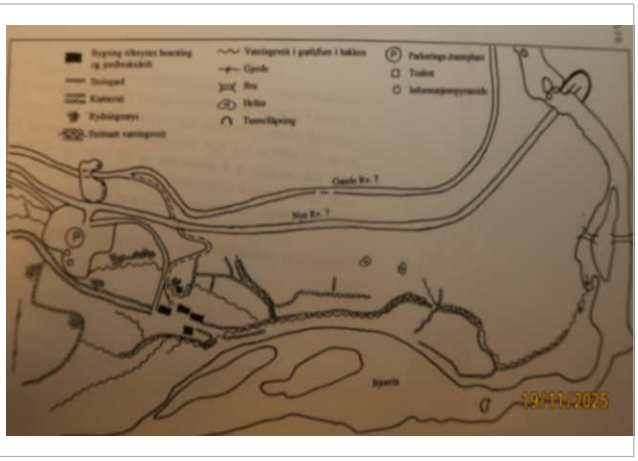
Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Andre bilder

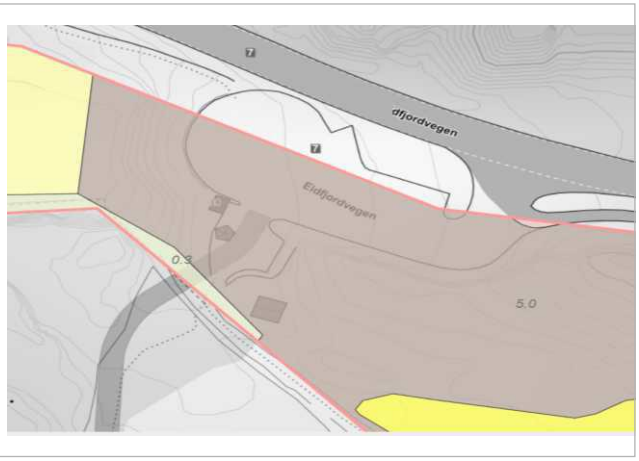




Ca. omriss av eiendommen.



Kartskisse Måbø gård, inkl. steingjerder, stier, vatningsanlegg mm.



Rasteplass, offentlig toalett og salgsbod



Salgsbod



Eier sitt omriss av antatte grenser, rød farge.

PRIVATMEGLEREN

VIKTIG PRESISERING FRA SELGER ANGÅENDE LANDBRUKSTAKSTEN

I landbrukstaksten fremgår to kart med omriss av eiendommen på side 17 (siste side).

Begge disse to kartene er feil.

Selger opplyser om at dette skyldes at opplysninger gitt av eiere til takstmann i 2025 var feil (da taksten ble gjennomført). Kartene som da ble fremlagt var kart laget i forbindelse med nytt jaktområde (som i så fall krever særskilt søknad).

Kartet hvor teksten er "Eier sitt omriss av antatte grenser, rød farge" er følgelig feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260129
Addresse	Eidfjordvegen 10		
Postnr.	5784	Sted	ØVRE EIDFJORD
Selgers navn	Ingrid Stakseng		
Selgers navn	Karl David Måbø Stakseng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

937161131, 94144615

Våtrom

Initialer selger:
I S
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet to kobber vannrør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier av eiendommen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av borehullspumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ulvik VVS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har privat vannforsyning ved borehull og privat avløp med septiktank som må tømmes. Avløp er kommunalt godkjent. Vann til bolig stenges av og tappes ned om høsten. Ved oppstart om våren vil det være litt farge på vannet i begynnelsen.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utettheter ved pipe og møne.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert nedløp på takrenner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av eiendommen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ildsted er fjernet, pipe må oppgraderes hvis bruk.

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
I S
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer kan lekke.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert rømningsvei gjennom vinduene på begge soverom i 2 etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av eiendommen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller med jordgulv.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye nedløp fra tak på bolig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av eiendommen.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Skiftet gulv i 2 etg, pusset og malt gulv, vegger og tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av eiendommen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ustabil strømtilførsel på grunn av eldre ledningsnett.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget over flere år ved utskiftning og oppgradering av innhold i strømskap, nye kontakter, ledninger og kurser. Det er satt opp ny trafo på eiendommen i 2023, slik at strømtilførselen nå er stabil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hardanger Energi, Ystanes Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ystanes Elektro.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stedvis råteskadet kledning og tømmer, yttervegg øst og vest skiftet på 90-tallet. Noe fukt ved gulv på kjøkken og tilstøtende soverom.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Smågnagere i enkelte rom.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie av privat parkeringsplass til Eidfjord kommune. Den Norske Turistforening har en tinglyst rett til tursti over eiendommen.Gården 22/1 har fellestun med naboeiendommen 22/2.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Skiftet vindussprosser i bolig. Nye gulv på våtrom og i stue. Noe behov for utbedring på låve. Privat avløp er kommunalt godkjent. Kioskbygg, godkjent, var drift på 90-tallet. El-anlegg i kiosk bør utbedres ved ny drift.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.07.2026

Signert av *Ingrid Stakseng*

Signert av *Karl David Måbø Stakseng*

Initialer selger:
I S
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 1	**Kommune:**	4619 Eidfjord
Adresse:			
Veiadresse:	Eidfjordvegen 10, gatenr 1038 5784 Øvre Eidfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 Sæbø-Lund 1 Eidfjord
Adressetilleggsnavn:	Måbø (Kilde: Krevd av eier)	**Kirkesogn:**	7080503 Eidfjord
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Maabø	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	9
Etableringsdato:	13.05.1872	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 947 933,3 kvm	**Skyld:**	0,55		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
128947-1	Veganlegg	Forskriftsfredet	Teknisk/Industrielt minne
Matrikkelført:	28.09.2020		
Oppdatert:	25.08.2022		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
128947	Veganlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	05.05.2021		
Oppdatert:	19.12.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	06.02.2026	Berørt	4619/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.02.2026	Berørt	4619/22/1	0,0
			Berørt	4619/22/9	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.02.2026	Berørt	4619/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2026	Berørt	4619/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4619/20/1	0,0
			Berørt	4619/20/25	0,0
			Berørt	4619/22/1	0,0
			Berørt	4619/22/8	0,0
			Berørt	4619/22/9	0,0
Avtale om eksisterende grense	Forretning:	09.09.2025	Berørt	4619/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.09.2025	Berørt	4619/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4619/21/199	0,0
			Berørt	4619/22/1	0,0
			Berørt	4619/22/2	0,0
			Berørt	4619/22/8	0,0
			Berørt	4619/22/9	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	12.03.2025	Berørt	4619/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2025	Berørt	4619/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4619/17/1	0,0
			Berørt	4619/17/4	0,0
			Berørt	4619/17/5	0,0
			Berørt	4619/17/6	0,0
			Berørt	4619/17/7	0,0
			Berørt	4619/17/8	0,0
			Berørt	4619/17/12	0,0
			Berørt	4619/21/1	0,0
			Berørt	4619/21/3	0,0
			Berørt	4619/21/5	0,0
			Berørt	4619/21/325	0,0
			Berørt	4619/22/1	0,0
			Berørt	4619/25/11	0,0
			Berørt	4619/25/14	0,0
			Berørt	4619/26/1	0,0
			Berørt	4619/26/2	0,0
			Berørt	4619/26/3	0,0
			Berørt	4619/26/4	0,0
			Berørt	4619/26/5	0,0
			Berørt	4619/26/6	0,0
			Berørt	4619/26/7	0,0
			Berørt	4619/26/8	0,0
			Berørt	4619/26/20	0,0
			Berørt	4619/26/24	0,0
			Berørt	4619/26/25	0,0
			Berørt	4619/26/26	0,0
			Berørt	4619/26/27	0,0
			Berørt	4619/26/28	0,0
			Berørt	4619/27/1	0,0
			Berørt	4619/27/3	0,0
			Berørt	4619/27/4	0,0
			Berørt	4619/27/5	0,0
			Berørt	4619/28/1	0,0
			Berørt	4619/28/2	0,0
			Berørt	4619/28/3	0,0
			Berørt	4619/28/4	0,0
			Berørt	4619/28/5	0,0
			Berørt	4619/28/6	0,0
			Berørt	4619/28/7	0,0
			Berørt	4619/28/9	0,0
			Berørt	4619/28/17	0,0
			Berørt	4619/33/2	0,0
			Berørt	4619/34/1	0,0
			Berørt	4619/34/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4619/22/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.10.1962	Avgiver	4619/22/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4619/22/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.10.1905	Avgiver	4619/22/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4619/22/5	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.12.1898	Avgiver	4619/22/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4619/22/3	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	13.05.1872	Mottaker	4619/22/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eidfjordvegen 10	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174768382			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1232 106 7	Bustadhus, Måbø	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174768366			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1232 106 9	Eldhus, Måbø	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	174768374	Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1232 106 8	Løe, Måbø	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

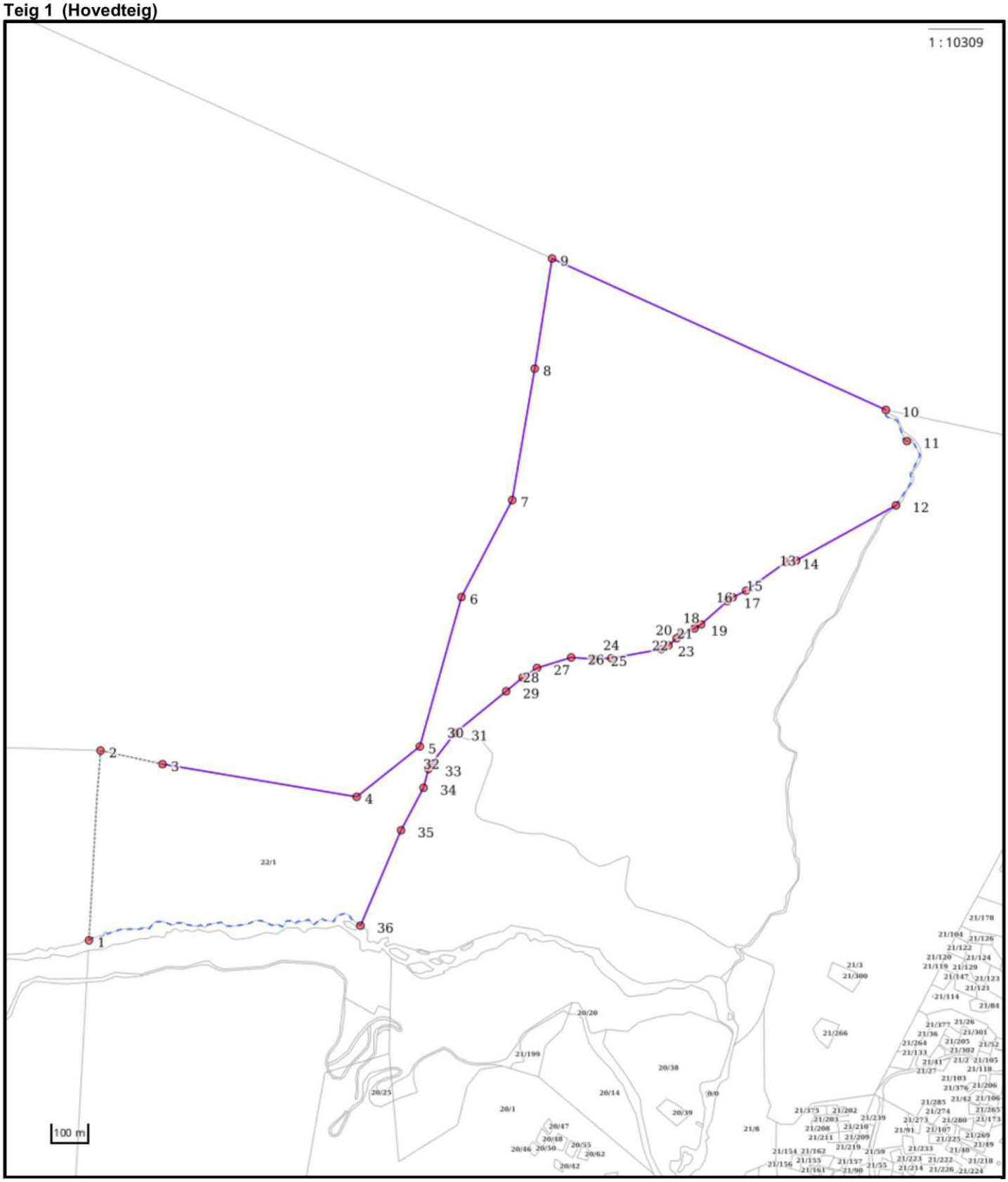
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 126 102,20m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

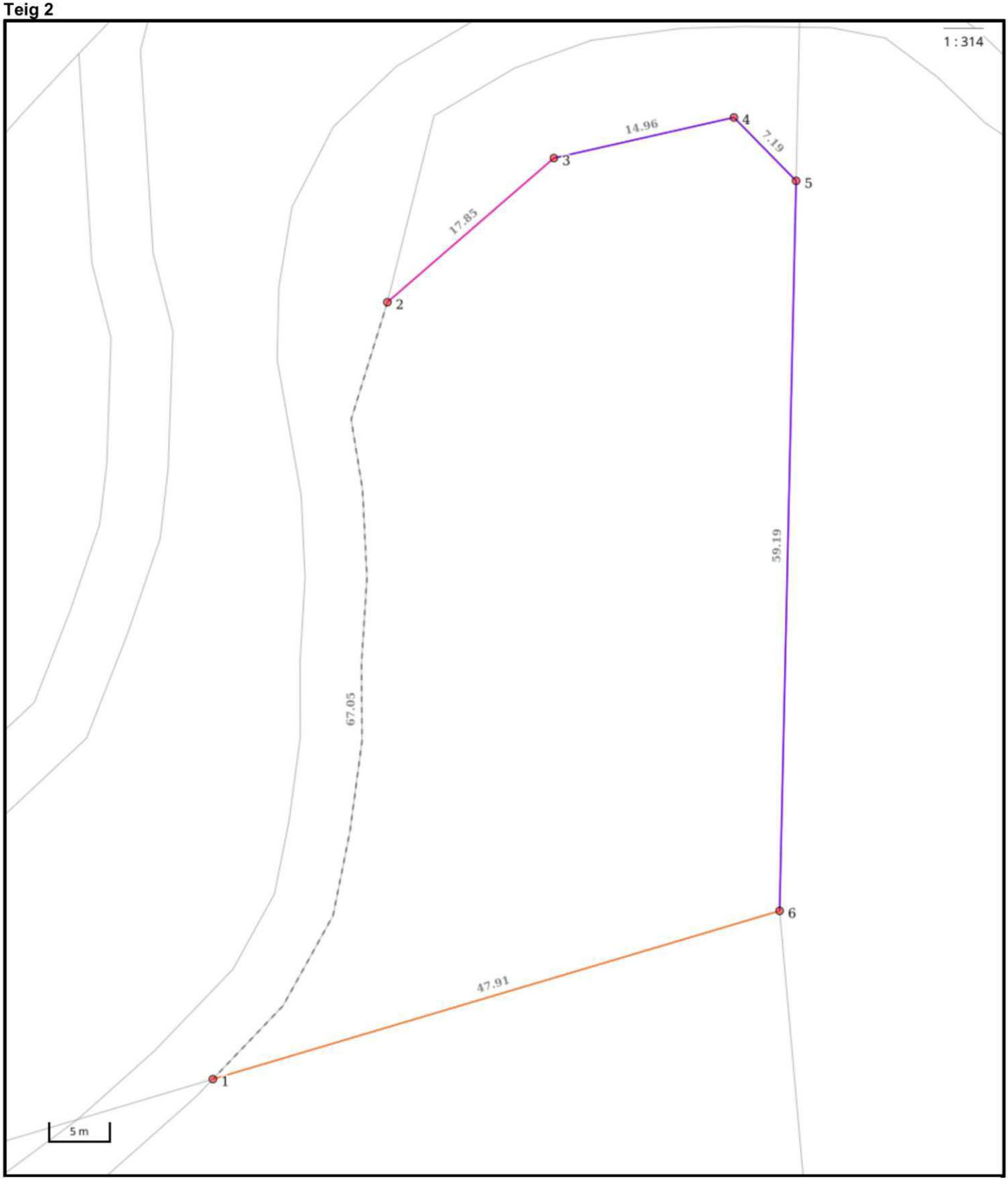
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 283,05	402 016,26	505,01m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 787,81	402 001,43	168,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 767,01	402 168,32	523,54m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 700 726,77	402 690,31	214,30m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 700 875,18	402 844,90	412,64m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 701 281,10	402 919,06	290,41m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 701 549,79	403 029,26	354,46m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 701 903,16	403 057,09	296,18m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 702 198,71	403 076,38	973,86m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 701 878,91	403 996,23	115,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 701 801,55	404 060,09	207,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 701 629,36	404 046,50	302,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 701 459,10	403 795,91	27,71m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 701 452,41	403 769,02	130,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 701 367,00	403 670,54	39,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 701 346,08	403 636,57	17,16m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 701 334,50	403 623,91	93,40m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 701 267,08	403 559,27	20,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 701 254,61	403 543,06	39,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 701 234,45	403 508,73	14,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 701 224,27	403 498,47	28,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 701 203,54	403 478,73	21,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 701 191,42	403 460,50	135,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 701 155,58	403 329,95	45,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 701 149,84	403 284,65	60,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 701 147,46	403 224,09	94,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 701 111,52	403 136,33	45,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 701 083,37	403 100,89	57,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 701 042,66	403 059,90	173,69m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

30	6 700 921,02	402 935,92	2,72m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
31	6 700 919,11	402 933,98	101,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 700 832,97	402 880,31	17,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 700 817,74	402 872,76	51,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 700 766,75	402 864,43	127,16m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 700 649,46	402 815,32	275,60m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 700 386,88	402 731,60	838,59m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

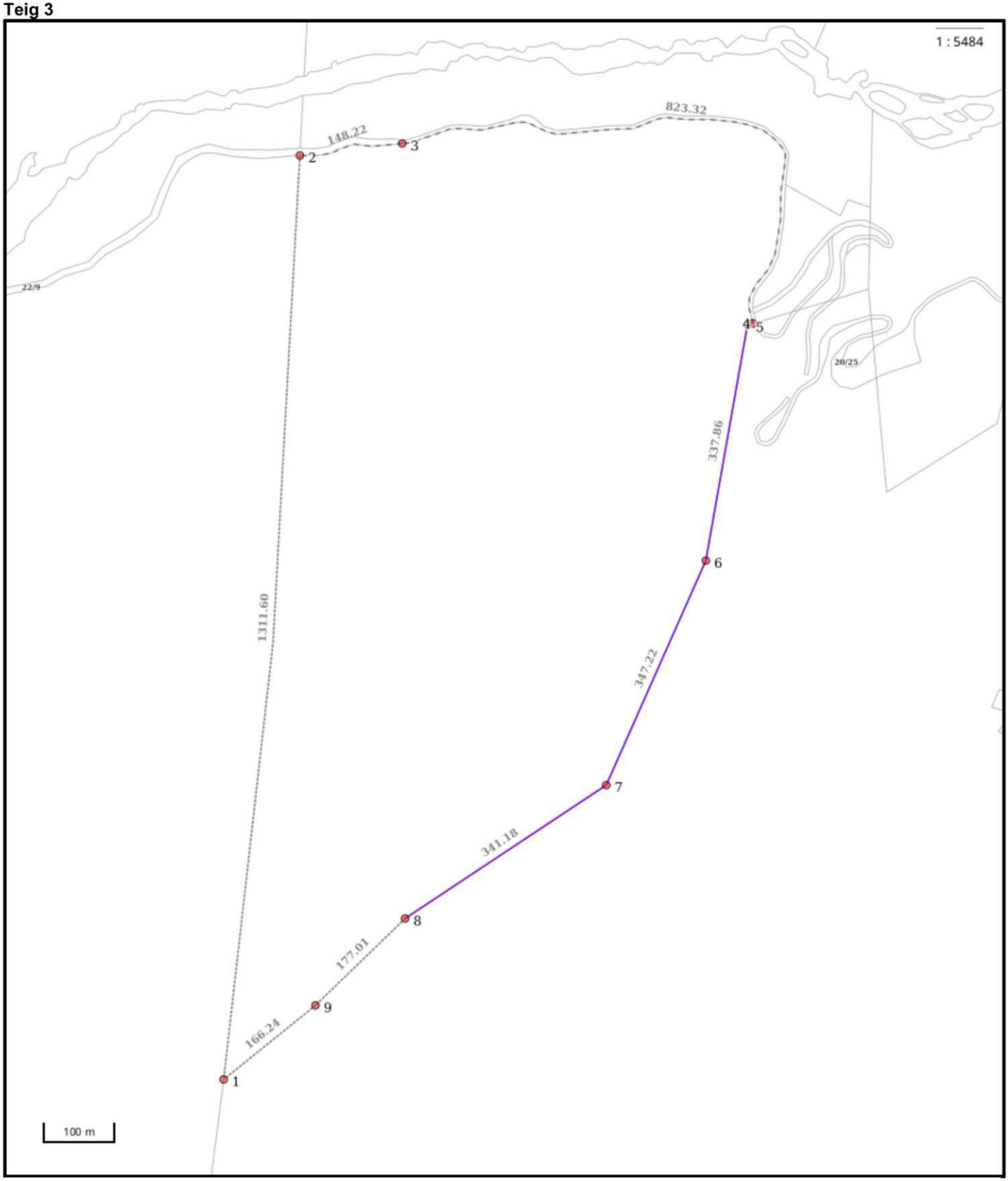
Areal: 2 275,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 038,10	402 793,74	67,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 102,10	402 802,09	17,85m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 114,97	402 814,46	14,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 700 119,58	402 828,69	7,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 700 114,92	402 834,17	59,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 700 055,87	402 838,23	47,91m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

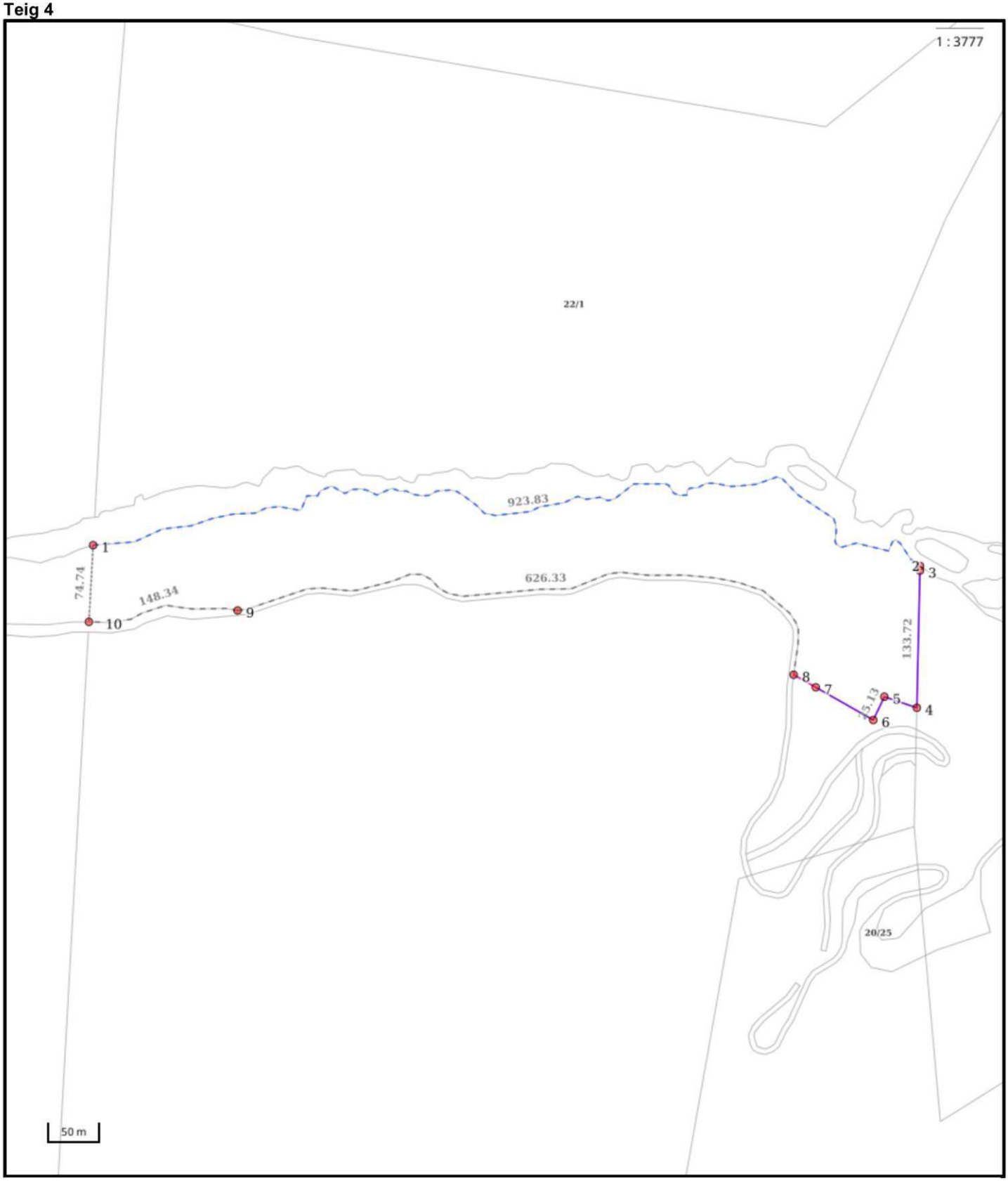
Areal: 661 823,80m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 698 860,25	402 032,36	1 311,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 171,27	402 020,29	148,22m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 200,64	402 163,06	823,32m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 699 992,69	402 680,12	7,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 699 989,74	402 672,73	337,86m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 699 653,08	402 644,24	347,22m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Kors
7	6 699 324,23	402 532,79	341,18m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Kors
8	6 699 110,25	402 267,05	177,01m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Ja	Annen detalj
9	6 698 975,98	402 151,70	166,24m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

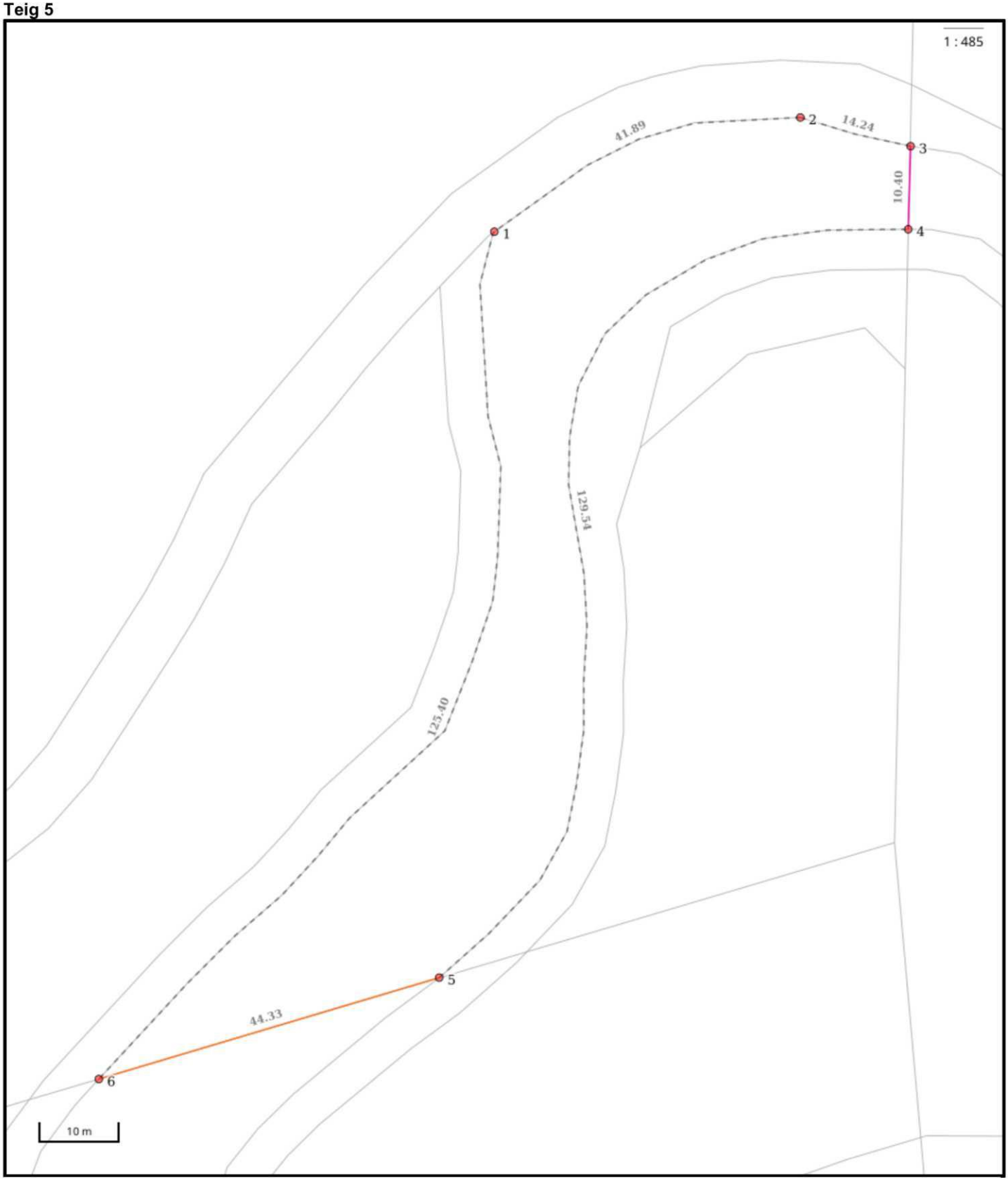
Areal: 78 968,40m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 255,96	402 017,23	923,83m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 309,20	402 820,78	4,47m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 304,74	402 821,09	133,72m	Stereoinstrument	58		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 700 171,34	402 830,28	33,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 700 179,24	402 797,82	25,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 700 155,68	402 789,08	64,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 700 182,26	402 730,52	24,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 700 192,52	402 707,91	626,33m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 700 205,50	402 163,11	148,34m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 700 181,27	402 019,93	74,74m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

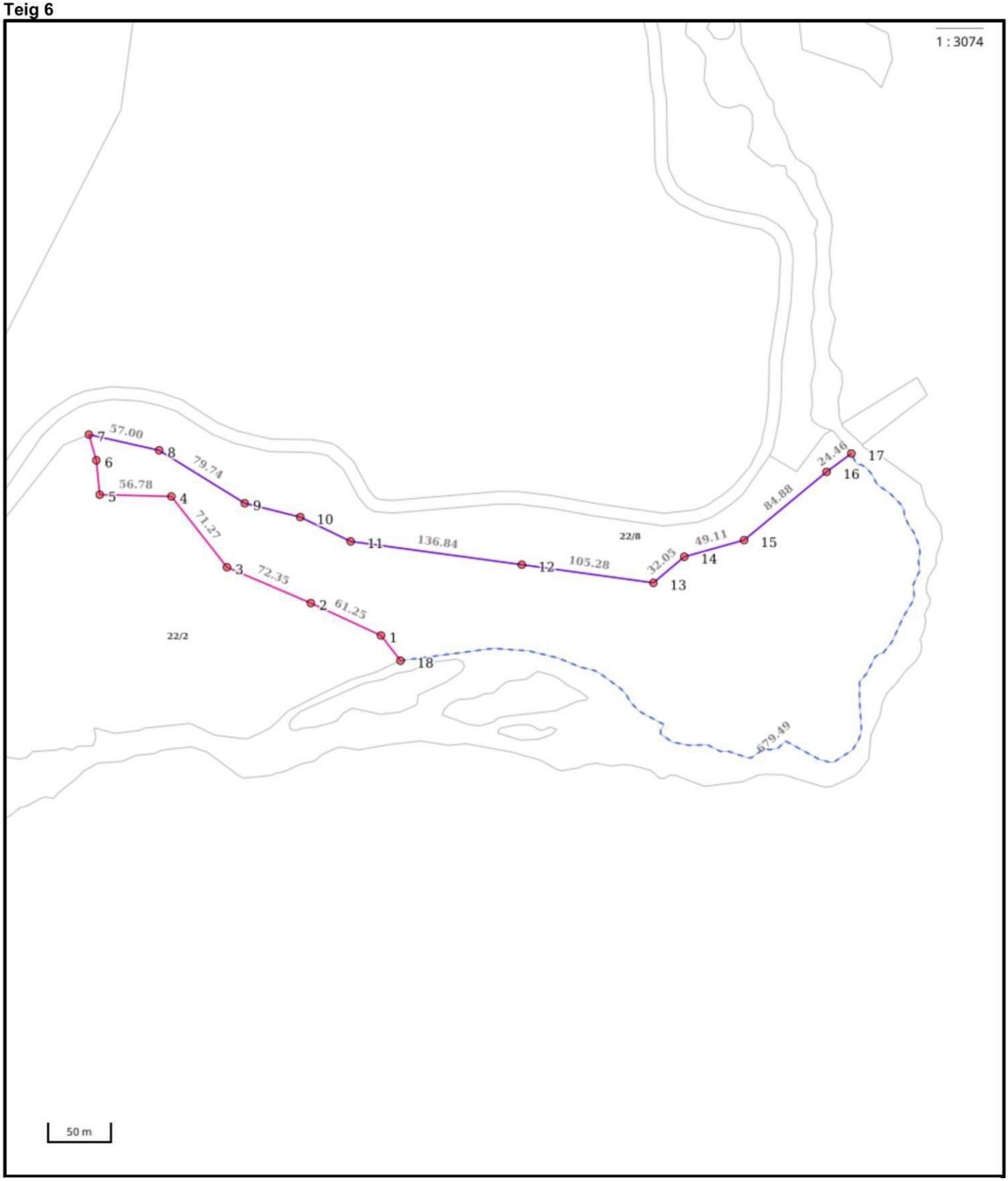
Areal: 2 485,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 127,34	402 781,53	41,89m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 145,02	402 818,21	14,24m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 142,72	402 832,25	10,40m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 700 132,34	402 832,96	129,54m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 700 033,84	402 783,12	44,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 700 017,39	402 741,95	125,40m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

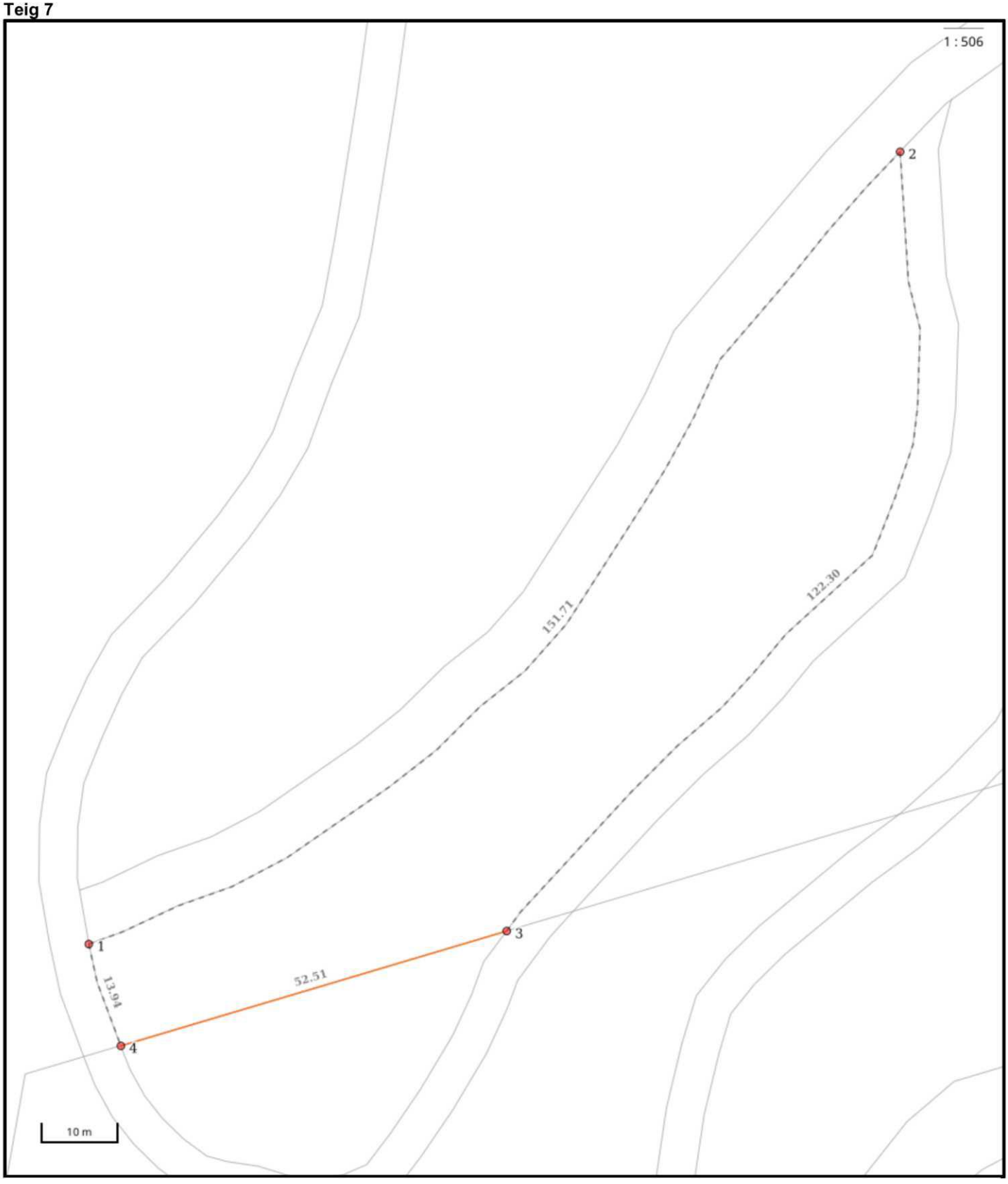
Areal: 63 841,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 699 217,33	400 936,17	61,25m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 699 237,85	400 878,47	72,35m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 699 260,08	400 809,62	71,27m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 699 311,92	400 760,71	56,78m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 699 308,17	400 704,06	27,41m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 699 335,09	400 698,90	21,17m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 699 354,81	400 691,20	57,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 699 347,43	400 747,72	79,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 699 311,82	400 819,07	45,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 699 304,97	400 863,92	44,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 699 289,43	400 905,41	136,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 699 283,36	401 042,12	105,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 699 278,52	401 147,29	32,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 699 301,37	401 169,77	49,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 699 318,75	401 215,70	84,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 699 378,59	401 275,90	24,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 699 394,91	401 294,12	679,49m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 699 198,93	400 953,31	25,14m	Digitalt stereoinstrument	270		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

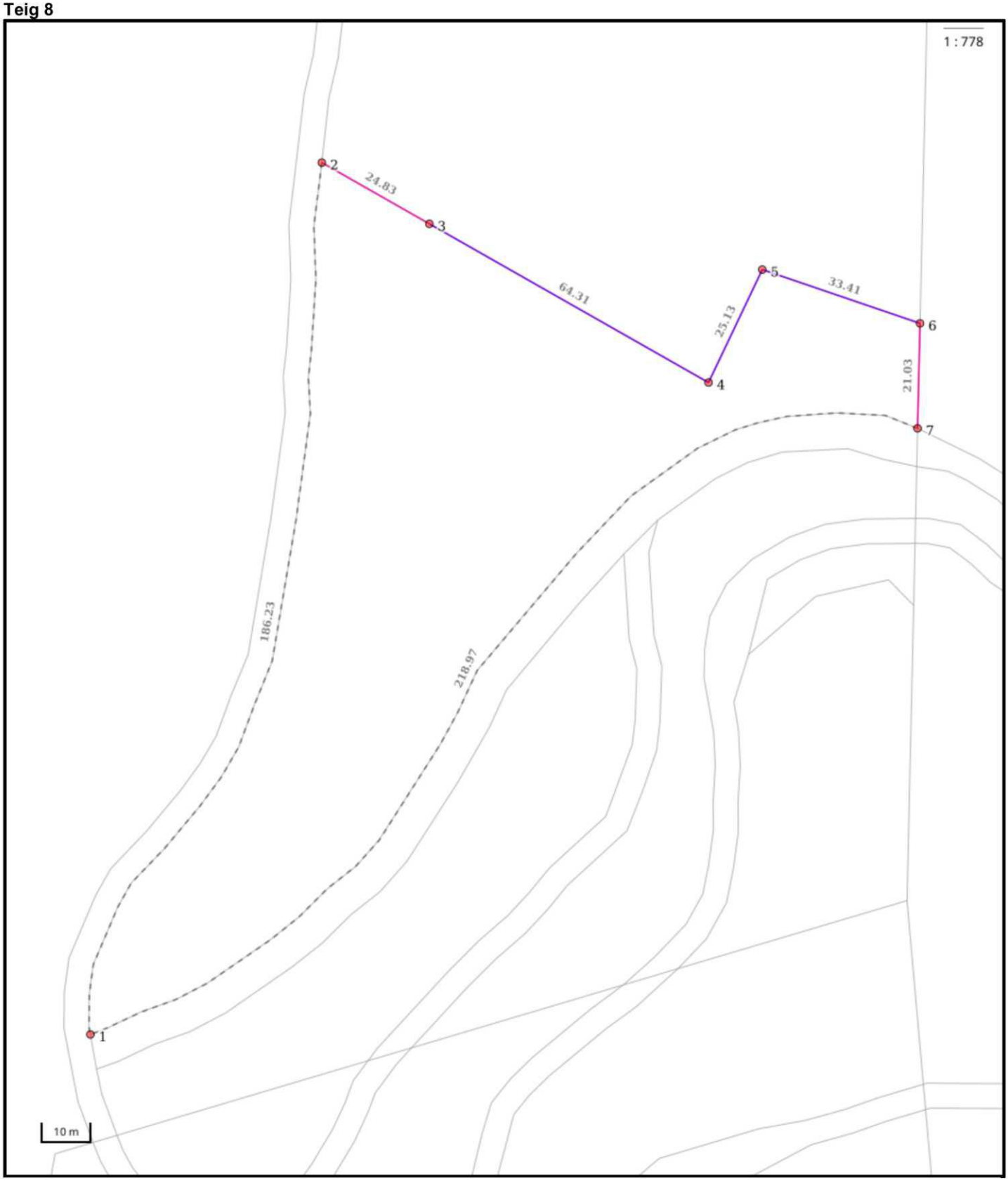
Areal: 3 213,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 007,41	402 679,46	151,71m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 119,90	402 775,36	122,30m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 014,04	402 733,54	52,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 699 994,56	402 684,78	13,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 8



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

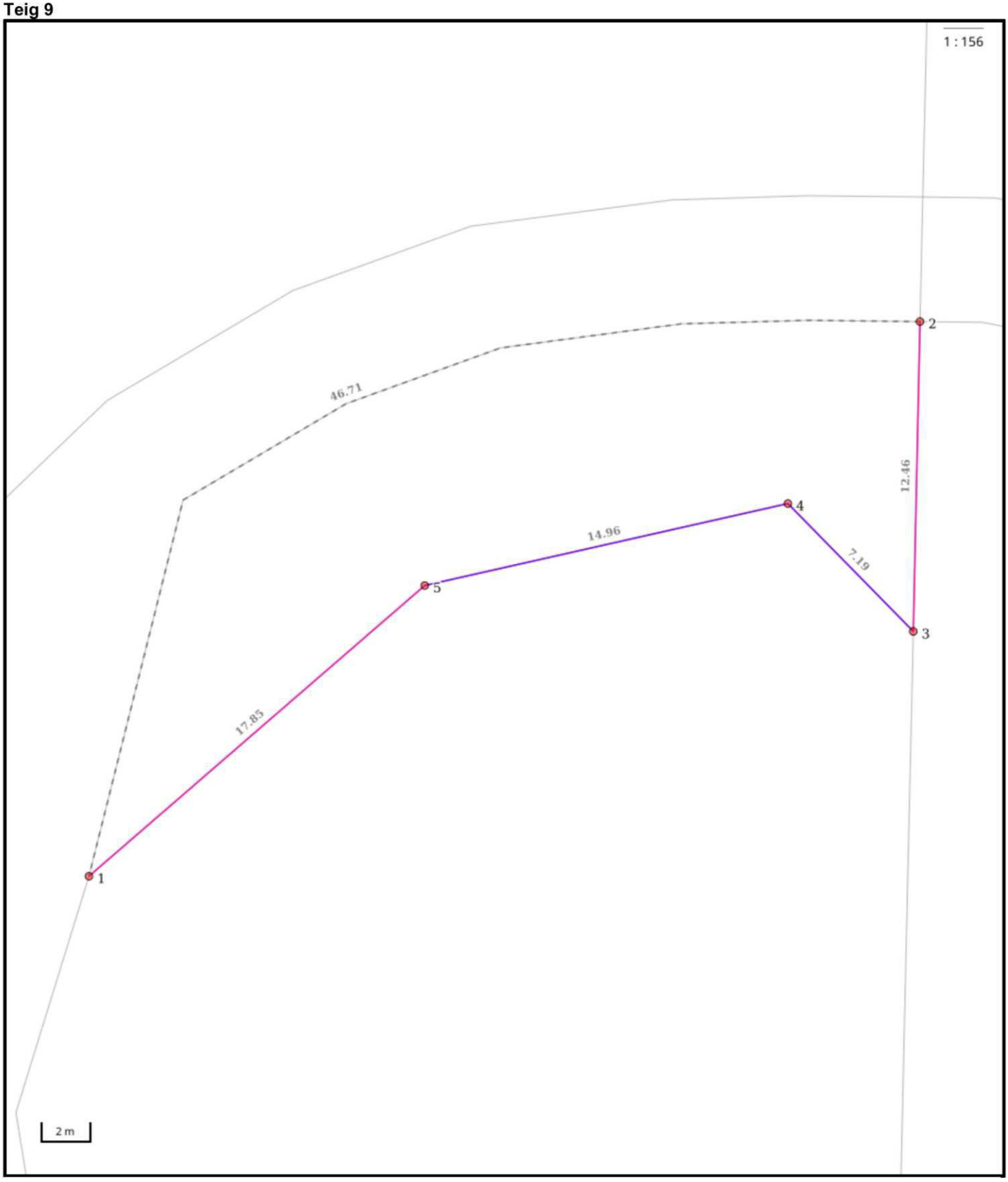
Areal: 8 925,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 014,25	402 677,59	186,23m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 192,52	402 707,91	24,83m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 182,26	402 730,52	64,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 700 155,68	402 789,08	25,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 700 179,24	402 797,82	33,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 700 171,34	402 830,28	21,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 700 150,36	402 831,73	218,97m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 9



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 296,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 102,10	402 802,09	46,71m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 700 127,35	402 833,31	12,46m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 700 114,92	402 834,17	7,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 700 119,58	402 828,69	14,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 700 114,97	402 814,46	17,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

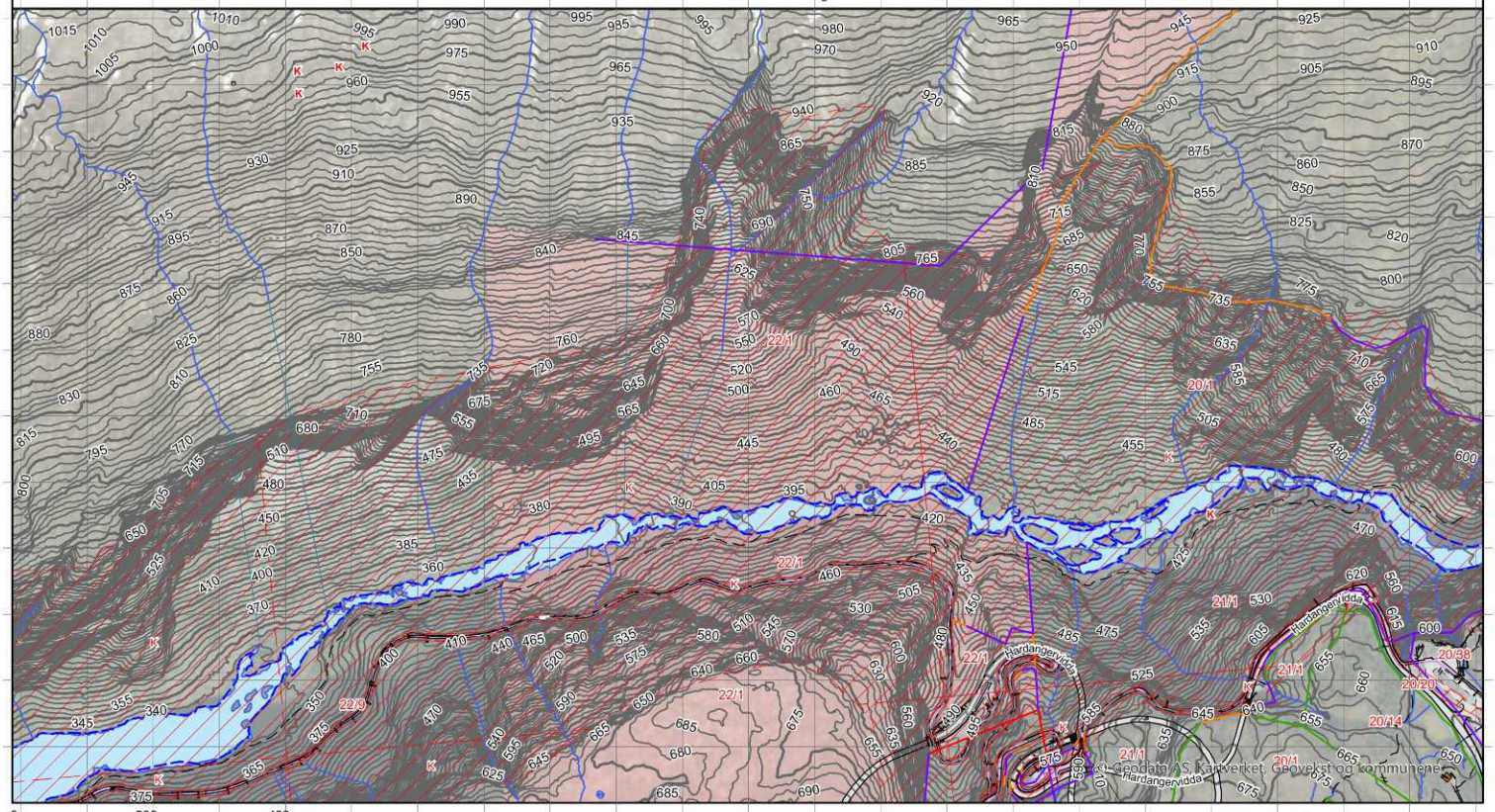
Kommune: 4619 Eidfjord
Eiendom: 4619/22/1/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 21.7.2026



0 200 400 m

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

ambita

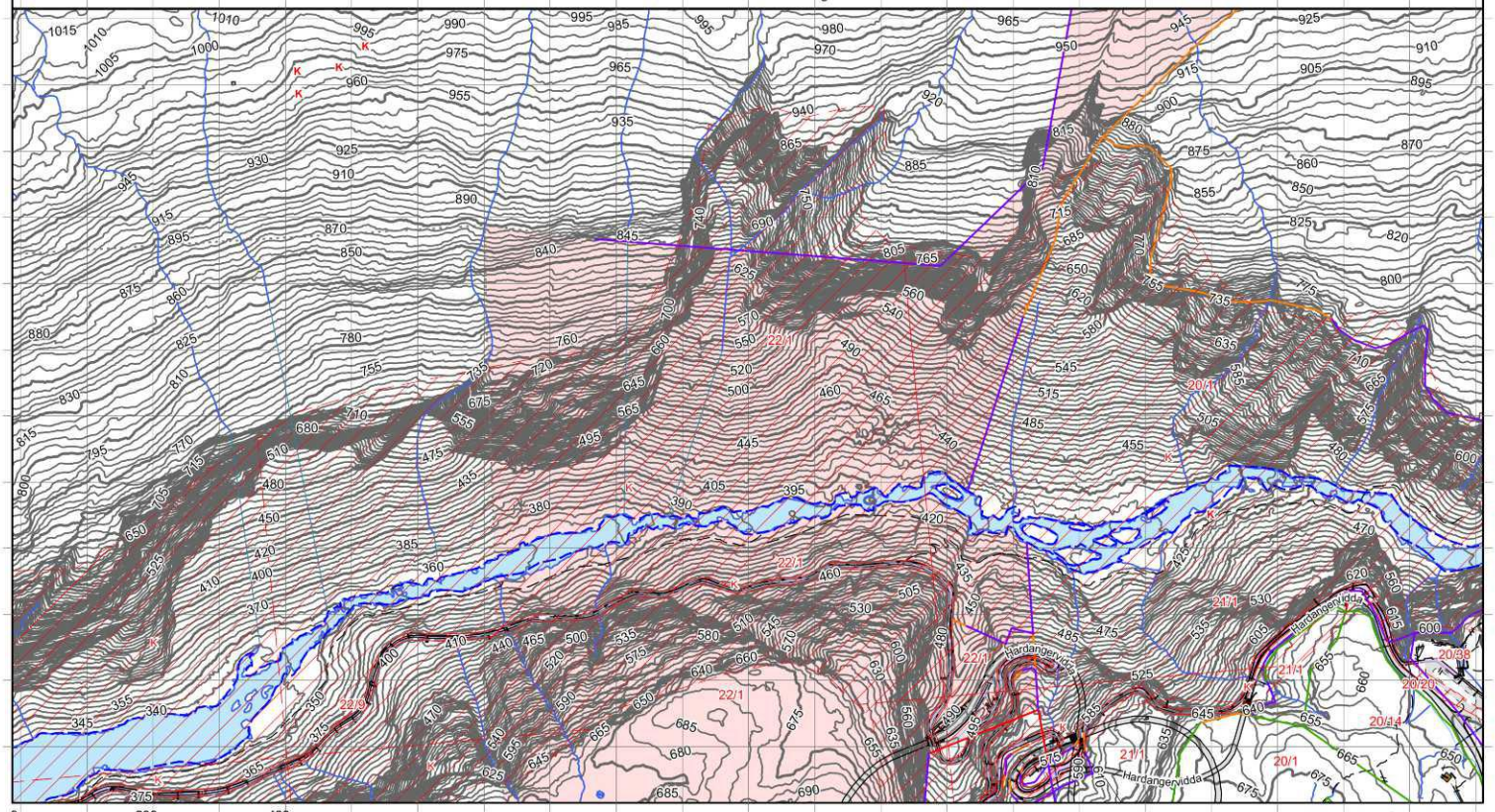
Kommune: 4619 Eidfjord
Eiendom: 4619/22/1/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 21.7.2026



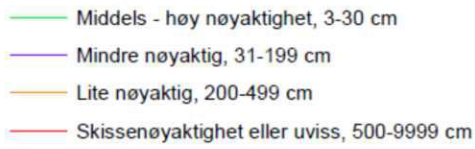
0 200 400 m

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

Tegnforklaring

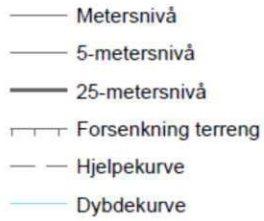


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Eidfjord Kommune
Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord
Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 21.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel Eidfjord 2011-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 156 m^2 **Arealbruk** Vannareal for almen flerbruk,Nåværende
	Delareal 1 939 779 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 179 004 m^2 **KPRestriksjoner** Byggeforbud langs vassdrag

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002	
Navn	Kommunedelplan for Sysendalen	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.04.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerte.pdf	
Delarealer	**Delareal**	26 788 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	1 936 795 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	*
	Delareal	730 335 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	8 156 m^2
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Områdenavn	*
	Delareal	124 403 m^2
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 268 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	19 822 m^2
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Eidfjord kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 22.07.2026

Planopplysningar kommuneplanen sin arealdel

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

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Presisering av planforhold

Eidfjord kommune arbeider med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsverktøy når det gjeld framtidig arealbruk.

I tråd med vedtak 25/021 i Eidfjord formannskap har forslag til kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035 vore på høyring og til offentleg ettersyn frå 20.03.2025 til 18.05.2025 jf. plan- og bygningslova §11-14. Komunen arbeider no med merknader til planforslaget.

Sjå plaforslag og les meir om kommuneplanarbeidet på kommunen sine heimesider: https://www.eidfjord.kommune.no/tenester/samfunnsutvikling/planar-budsjett-og-styringsdokument/rullering-av-kommuneplanen-sin-arealdel/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

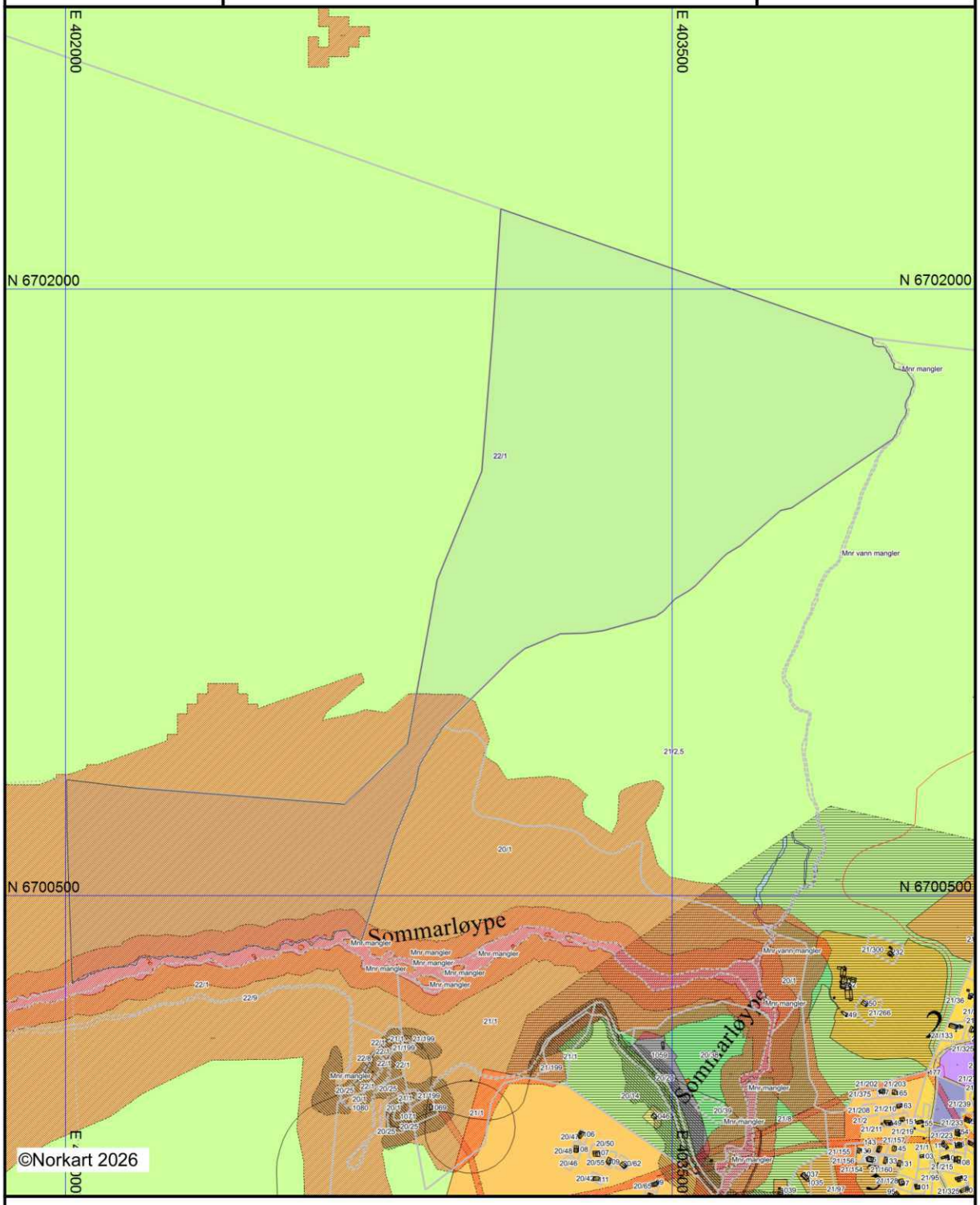
Eidfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/1
Adresse: Eidfjordvegen 10
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Erverv - eksisterende
- Erverv - framtidig
- Forretning - framtidig
- Fritidsbebyggelse - framtidig
- LNF-område
- Vannareal for allmenn flerbruk
- Grense for restriksjonsområde
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
- Restriksjoner etter annet lovverk

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - nytt
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Parkering - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

AREALDEL AV KOMMUNEPLAN 2008 - 2020

Med heimel i plan og bygningslova av 14. juni 1985

PLANFØRESEGNER

1. Plankrav

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav a)

Det vert sett krav om reguleringsplan, jf kap. 12 i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2009 før utbygging i alle område avsett til byggjeføremål.

2. Rekkefølgje

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)
Område for fritidshus i Sysendalen, utlagt etter 01.01.2001, kan ikkje byggjast ut før godkjent vass- og avløpsordning er etablert.

Alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn skal sendast til kulturvernmyndet for høyring.

Alle tiltak som skiplar verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap skal oversendast kulturvernmyndet til uttale.

3. Beredskapsmessige omsyn

(I medhald av § 20-4, 2 ledd bokstav b)
For område avsett til utbygging skal lokalisering av bygg vurderast i samsvar med krava til tryggleik, jf pbl(2010) §29-5 og TEK kap. 7. Avklaring av dette skal skje gjennom detaljplan.

4. Byggeområde i Sysendalen

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Hyttestorleik
I Sysendalen kan det i eksisterande byggjeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m^2. Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m^2 og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.

Råmer for reguleringsplan i nye byggjeområde, fritidshus:

Namn på byggjeområde	Byggjeområde utan veg til hyttene	Byggjeområde der køyreløyve kan opna for transport til hyttene	Byggjeområde der det kan vera heilårsveg til hyttene	Byggjeområde med BYA 150m² og mønehøgde opp til 4,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng	Byggjeområde med BYA 150m² og mønehøgde opp til 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng
1. Fossli, bratt område		X		X	
2. Fossli			X		X
3. Fagerli		X		X	
4. Leite			X	X	
5. Gardsmyrane			X		X
6. Garen, bratt område		X		X	
7. Garen			X		X
8. Bjørkehaugen	X			X	
9. Sjonaleite			X	X	
10. Holmen			X	X	
11. Maurset, nord	X			X	
12. Tjukkaskog, bratt område		X		X	
13. Tjukkaskog			X		X
14. Leiro aust			X		X
15. Storlia			X	X	
16. Bruskarva, nedre	X			X	

Grøntområde

Ved reguleringsarbeid skal det ikkje leggjast opp til at heile byggeområde vert nedbygd, viktige grøntdrag må takast vare på og vera samanhengande.

Løypenett

Kartfesta løypenett skal ha ein byggjegrense på 20m frå midtlina i løypetraseen, der det er mogleg å finna betre traseval kan dette vurderast i detaljplan.

Garasjar

Ved felles garasjeanlegg vert det kravd detaljplan (jf kap. 12 i ny lov om planlegging og byggesaksbehandling).

Farge og takmateriale

Hytter skal ha fargar som fell godt inn i omgjevnadene og forma til hytta. Det skal ikkje nyttast skinande takmateriale.

Definisjonar

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.
Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

5. Fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

5.1 Utforming m.v. av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Storleik og høgde

Det vert tillate oppført eitt stølshus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd.
Bebygd areal (BYA) for stølshus kan vera inntil 60m^2, med tillegg av frittståande uthus på inntil 20m^2.
Bebygd areal (BYA) for eitt fritidshus kan vera inntil 45m^2 bruksareal. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Det er ikkje tillete med uthus.

Utsjånad

Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden.
Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.
Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område, jf rettleiar T-1227N, skal handsamast uavhengig av desse føresegnene. Stølshus skal likevel reknast med i tal fritids-/ stølshus som er tillate i området. Det er ynskjeleg at prinsippa for utsjånad og lokalisering vert lagt til grunn også for slike bygg.

Søknaden

Med tillegg av plan- og bygningslova sine krav til søknaden vert det kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

Dispensasjon

Søknad om bygging på gamle tufter eller på stølsvollar må handsamast som dispensasjonssøknad. I slike saker er fylkeskommunen einaste høyringsinstans dersom søknad elles er i samsvar med plankart og planføresegner.

5.2 Lokalisering av spreidd utbygging av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye einingar skal plasserast;

- utanom gamle stølsvollar og gamle tufter,
- utanom automatisk freda kulturminne.
    - Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.
    - Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet samt å varsla kulturvernmyndet,
    - søknadspliktige tiltak skal sendast kulturvernmyndet til vurdering,
- slik at dei ikkje dannar skjemmande silhuettar,
- utanom stiar og andre allmenne ferdselsårer,

- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten).
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- slik at tomt ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- slik at frådeling eller byggjeløyve ikkje førar til auka trafikk gjennom gardstunet.

Spreidd utbygging av fritidshus vert godkjent i LNF-område med slike samla tal einingar for kvart område:

Sameiga	**Stølsbol**	**Tal eksisterande/tillete hytter/stølshus**	**Av dette tal nye**
Heimfjell grunneigarlag	Busete	10	0
	Erdalstølen	5	0
Vedal-Fivlingen grunneigarlag	Fivlingen	19	0
	Hæreidsvedal	9	0
	Lægreidsvedal	22	0
Simadal sameiga	Isdalen-Kleivane-Smytte	16	3
	Skykkjedalen	2	0
Drølstøl-Skisete-Hadle grunneigarlag	Hjølmosete	2	5
	Skisete	3	0
	Hadle	3	0
Veigdalen grunneigarlag	Berastøl	7	7
	Hadle	2	0
	Øyna	3	1
Søre Bjoreidalen sameiga	Grjoto	3	0
	Særebakken	2	0
	Rinden	3	0
	Fossane	1	0
Bjoreidalen Nordre grunneigarlag	Gruvo, Lars Lund-stølen, Gjero	4	0
	Nuten-Gamlestølen	5	0
	Bjoreidalshytta	2	0
	Granahytta	3	0
	Skiftesjøen	3	0
Krossdalen sameiga	Krossdalen	5	0
Hansalia sameiga	Hansalia	3	2

6. Bustad- og fritidshus i LNF-område

6.1 Utforming m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar.

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.
Utnyttingsgrad: Prosent bebygd areal (jf. teknisk forskrift §3-4)
Høgde: Mønehøgde (jf. teknisk forskrift §4-2).

Storleik og høgde for fritidshus

- På tomter med eksisterande fritidshus er det samla tillate oppført eitt fritidshus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Bebygd areal for fritidshus kan vera inntil 60m^2, med tillegg av uthus på inntil 20m^2.
- For fritidshus i Sysendalen som koplar seg på offentleg vatn- og avlaupsanlegg, kan det godkjennast bruksareal på inntil 100m^2

Storleik og høgde for bustadhus

På tomter med eksisterande bustadhus er det tillate oppført eitt bustadhus med eitt uthus for kvar eining. Uthus kan vera garasje på inntil 50m^2. Bustadhus kan ha maksimal høgde på 8m. Maksimal utnyttingsgrad er 30%.

6.2 Lokalisering m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye hus, uthus og tilbygg skal plasserast;

- utanom automatisk freda kulturminne. Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet og å varsla kulturminnestyresmakta. Jf. kulturminnelova.
- slik at dei minst mogeleg dannar skjemmande silhuettar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- utanfor rasfarleg område,
- utanfor byggjegrensa for veg,
- slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- tomt kan ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- frådeling eller byggjeløyve må ikkje føra til auka trafikk gjennom gardstunet.
- Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.

Eksisterande spreidd utbygging
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Eksisterande bustad- og fritidsbygg i LNF-område vert godkjent som spreidd utbygging. Uthus og tilbygg i tilknyting til desse kan tillatast i samsvar med føresegnene for utforming m.v.

Forbod mot nye og mot vesentleg utviding av eksisterande bustad- og fritidshus
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav e)

Bustad- og fritidshus vert ikkje tillate oppført eller vesentleg utvida i fjellområda over 1000 moh.

Forbod mot tiltak i 100-metersbelte langs vassdrag
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav f)

Tiltak som nemnt i pbl (2009) §§20-1, 20-2 og 20-3 vert ikkje tillate i inntil 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand frå vassdraga (jf. plankartet):

- Erdalselva
- Simadalselva med Rembesdalsvatnet
- Eio og Bjoreio med Eidfjordvatnet
- Isdølo med Isdalsvatnet
- Leiro med Sysenvatnet
- Veig
- Berdøla

Område for råstoffutvinning
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)
Uttak av råstoff eller frådeling til føremålet kan berre skje etter godkjent detaljplan.

Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplanar
(i medhald av plan- og bygningslova §20-6, 3.ledd)
Alle tidlegare vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar skal gjelda, med tillegg av føresegner om tillate bebygd areal i Sysendalen (jf føresegn, pkt. 4).

Krav om samtykke etter jordlova for frådeling av utbyggingsområde
(i medhald av jordlova §2, 2.ledd)

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for næringsområda på gnr.18 bnr.1, 2 og 5, og gnr.21 bnr.1, 2 og 7.

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for spreidd utbygging av fritidshus LNF-område i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c).

Krav til nye bygningar innanfor støysoner
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2. ledd bokstav b)
Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 13 pkt. IV, (til pbl 2009) skal setjast som krav til byggverk.

RETNINGSLINER

1. Samordna reguleringsplanlegging

I nærare bestemte område bør ikkje planutvalet fremma reguleringsplanar utan at planframlegget omfattar heile området.

2. Byggeområde

Tilhøva er lagt til rette for dei som ynskjer å satsa på utleigeverksemd ved at det er lagt ut næringsområde i tilknyting til gardsbruka. Jordlova §12 skal difor framleis gjelda for desse næringsområda.

3. Dispensasjonar

Det faste utval for plansaker (rådmann for kurante saker) kan gje dispensasjon for oppføring av bygg om det ligg føre grunngjeven søknad (jf. pbl kap. 19). Dispensasjon kan ikkje verta gitt dersom omsynet til føremålet med lova eller føresegna vert vesentleg sett til side.

Dersom det føreligg vilkår (jf over) for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad- fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:

- Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
- Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
- Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
- Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
- Tiltaket er i tråd med lokal byggjeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
- Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- Støyfare må vera vurdert og funnen forsvarleg

4. Dispensasjonar for bustadar i LNF-område

I delar av kommunen med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.

5. Vegar i byggeområda i Sysendalen

Byggeområda i Sysendalen bør ikkje byggjast ned av vegar, ein bør i alt reguleringsarbeid leggja opp til løysingar som gjer minst mogleg tal vegar inn i byggeområda. Vegane bør vera best mogleg tilpassa landskap og terreng.

6. Tilpassing av tomter og busetnad i Sysendalen

I byggeområda i Sysendalen bør det ved alt planarbeid leggjast opp til at tomter og busetnaden vert plassert i områda på ein måte som er tilpassa terrenget, ikkje gir skjemmande silhuettar og som følgjer byggjetradisjonen i området.

6.1 Lokalisering av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)
Enkeltståande garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknyting til eksisterande bygningar.

6.2 Utforming av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Garasjar skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap.

7. Utforming m. v. av naust i LNF-område
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Naust skal i hovudsak oppførast i ein etasje og ha saltak med vinkel mellom 30 og 45°. Naust skal ikkje innreiast eller brukast til bustad eller fritidsbustad. Tillete bruksareal (T-BRA) bør vera mindre enn 40m², storleiken kan vera større for fellesnaust. Utforminga skal følgja lokal byggjeskikk og det skal ikkje brukast store glas.

8. Utforming m.v. av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar
Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.
Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

Utsjånad
Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til taktekking. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

9. Utforming m. v. av bustad- og fritidshus i LNF-område
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Ved plassering av nye bustader skal det takast landskapsomsyn for å hindra fragmentering av landskapet. Ny busetnad bør plasserast i tilknyting til eksisterande busetnad.
Busetnaden skal ha ei form, busetnadstruktur, tomtestorleik og plassering som harmonerar med eksisterande landskap.

10. Frådeling av bygg i stølssameige
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

11. Område for råstoffutvinning
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)

Råstoffutvinninga bør berre skje i rekkjefølgje. Det bør ikkje opnast for massetak på Selgjerd før eksisterande massetak i reguleringsplan og på Medhus er avslutta.

12. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 1.ledd nr. 5)

I samråd med Fiskarlaget Vest og lokale fiskarar, kan område sett av til låssetting nyttast til aktivitet som ikkje er i strid med føremålet.

13. Nedbørsfelt til verna vassdrag
(i medhald av forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag)

I nedbørsfelt til verna vassdrag bør det ikkje tillatast tiltak som er i strid med planføremålet og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Eidfjord,

Anved Johan Tveit
ordførar

Eidfjord Kommune

Føresegner og retningslinjer

Kommunedelplan for Sysendalen

2016 – 2026

Stadfesta i Det kongelege kommunal- og moderniseringsdepartement 9. april 2019, med presisering i brev datert 7. mai 2019, ref. dok. 13/374-148

Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:
F/B3 – fritidsbustad/bustad på Maurset, vedtak Formannskapet	15/166	21.12.2015	EK
Rev1 – endringar etter offentleg høyring		27.05.2016	EK
Rev2 – endringar etter dialogmøte/mekling 22.09.16			
Rev3- endringar etter dialogmøte 09.01.17			
Rev4-endringar etter tilbakemelding frå FM		02.03.2017	EK
Rev5-endringar etter avgrensa høyring og mekling		09.10.2017	EK
KMD		09.04.2019 07.05.2019	
Mindre endringar			
Mindre endring i føresegner knytt til vatn- og avlaup	18/728 KST-20/009	02.03.2020	EK



INNHALD

1. VERKNADER AV PLANEN (PBL. §§11-5 OG 11-6) 5

1.2 Forholdet til eksisterande planar (pbl. §1-5) 5

2. GENERELLE FØRESEGNER 5

2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1) 5
2.2 Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr 2) 6
2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3) 6
2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3) 6
2.5 Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3) 7
2.6 Rekkefølgjekrav (pbl. §11-9 nr 4) 7
2.7 Byggjegrenser til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5) 8
2.8 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 5) 8
2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8) 8
2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5) 8
2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5) 9
2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6) 9
2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6) 9
2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6) 10
2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6) 10
2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6) 10
2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7) 10
2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8) 10

3. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. §11-7 NR 1) 11

3.1 Bustadar (B) 11
3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B) 11
3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B) 12
3.4 Bustad/tenesteyting (B/T) 12
3.5 Fritidsbustadar (F) 12
3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT) 12
3.7 Fritids- og turistføremål (F/T) 12
3.8 Idrettsanlegg (I) 13
3.9 Næringsverksemd (N) 13

4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 2) 14

4.1 Parkeringsplassar (P) 14
4.2 Hovud- og samleveg 14
4.3 Ny tilkomstveg til alpindestinasjon på Fet 14
4.4 Gang/sykkelveg 14
4.5 Turvegtrasè 14

5. GRØNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 3) 15

5.1 Friområde (FRI) 15

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL. § 11-7 NR 5) 15

6.1 LNFR-område 15

6.2 LNFR område med spreidd busetnad (LNFR-F) 15

6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N) 16

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 NR 6) 17

7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone 17

8. OMSYNSSONER (PBL. § 11-8) 17

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a) 17

8.2 Sone med særlige omsyn (pbl. § 11-8-c) 18

8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f) 18

INNLEIING

Kommunedelplan for Sysendalen viser hovudtrekka i framtidig arealdisponering i planområdet, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene er bygd opp slik at tekst i grå felt er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og føresegner knytt til dei einskilde føremåla/områda. Desse to delane skal verke saman. Dei generelle føresegnene gjeld for alle områder innanfor planområdet.

Retningslinjer til dei aktuelle føresegnene står under det grå feltet. Desse er utan juridisk verknad, men vil vere rettleiande for kommunen si sakshandsaming. Retningslinjene kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngjeving for vedtak.

1. Verknader av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)

1.1 Føresegnene er saman med plankart juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for heile planområdet og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.

1.1.2 Kommunedelplanens arealdel er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6. I område der det ikkje er gjeldane reguleringsplan eller stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan skal kommunedelplanen leggast til grunn ved handsaming av søknad om løyve etter reglane i pbl. §§ 20-2 - 20-5. Ved motstrid mellom plankart og føresegner gjeld plankart framfor føresegner.

1.2 Forholdet til eksisterande planar (pbl. §1-5)

1.2.1 Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av kommunedelplanen.

1.2.2 Godkjende reguleringsplanar som skal vidareførast er vist med omsynssoner H910 i plankartet og i liste i pkt. 8.3.1.

2. Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1)

2.1.1 Det vert sett krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan, jfr pbl. kap 12 før utbygging i alle uregulerte område.

2.1.2 Kommunen kan også krevje utarbeiding av detaljreguleringsplan innanfor eksisterande regulerte område dersom dette er naudsynt for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring, fleirbruk og vern i høve til private og offentlege interesser, jf. pbl. § 12-1.

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr 2)

2.2.1 Eidfjord kommune ved kommunestyret kan inngå utbyggingsavtalar med utbyggarar i samsvar med reglane i pbl. kap 17 der dette er tenleg. Innhaldet i utbyggingsavtaler skal fokuserast kring utbygging av veg inkl. kryssområde knytt til Rv7, gang/sykkelveg langs Rv7 og VA-anlegg med tilhøyrande installasjonar for nye tiltak, jamfør opparbeidingsplikta i pbl. kap 18. Det kan og inngåast utbyggingsavtaler for andre anlegg i området, til dømes opparbeiding og tilrettelegging av turvegar med tilhøyrande anlegg.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område kan det i føresegnene gjevast meir spesifikke vedtak i samsvar med pbl. § 17-3. Det kan i føresenene til detaljplan stillast krav om at utbyggingsavtale er eit vilkår for utbygging.

2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3)

2.3.1 I samband med regulering av nye byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk.

2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3)

2.4.1 Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle detaljreguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsippløysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.

2.4.2 Ved utbygging av nye avløpsanlegg skal det leggjast vekt på å finne miljømessig gode løysingar, med låg risiko for utslepp.

2.4.3 Overvatn skal handterast lokalt innanfor dei einskilde utbyggingsområda, og det skal leggast vekt på robuste løysingar som til dømes lokal infiltrasjon i grunnen og opne bekkeløp. Eksisterande bekkeløp skal ikkje lukkast.

2.4.4 Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar, eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til detaljreguleringsplan eller byggesak.

2.4.5 Alle nye bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg. Det same gjeld for nye bygg for varig opphald utanfor område for byggjeføremål som ligg nærare offentleg godkjent og eigd VA-anlegg enn 150 meter.

Eksisterande bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg viss det skal få eit tilbygg, påbygg eller underbygg som er større enn 15 m^2 BRA. Det same gjeld viss det vert ført opp eit nytt bygg med rom for varig opphald på same eigedom.

2.4.6 Kommunen kan gje bruksløyve eller ferdigattest for delstrekningar av eit VA-anlegg.

Retningslinje:
Kommunen sin VA-norm skal leggjast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak. I byggjesaka for VA-anlegget må det avklarast kva delstrekk VA-anlegget består av.

2.5 Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3)

2.5.1 Nye vegar skal vere best mogleg tilpassa landskap og terreng. I nye byggeområde skal det i arbeid med detaljregulering leggja opp til løysingar som gjev minst mogleg tal vegar inn i byggeområda.

2.5.2 Ved utforming av nye vegar må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst enten ved gang/sykkelveg eller fortausløysing.

2.5.3 Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet må vegen frå Rv7 til alpindestinasjonen inngå i ny detaljreguleringsplan. Tilkomstveg skal utformast med planfri kryssing av hovudløypene vist i plankartet.

2.5.4 Tilkomstveg til bygningar skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.

2.5.5 Statens vegvesen sine vegnormalar skal leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak for offentlege vegar.

2.6 Rekkefølgjekrav (pbl. §11-9 nr 4)

2.6.1 Kommunen gjev ikkje igangsetjingsløyve for bygg som skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg før arbeidet med delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til er igangsett.

Bygg som skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg får ikkje bruksløyve før delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til har fått bruksløyve eller ferdigattest.

Første og andre avsnitt gjeld tilsvarande for tilbygg, påbygg, underbygg eller nytt bygg etter punkt 2.4.5 andre avsnitt.

2.6.2 Ved vesentleg fortetting av eksisterande planar, skal det utgreiast behov for VA-anlegg. Planen må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av anlegget eller delar av dette i høve utbyggingsfasane.

2.6.3 Detaljplan for område for fritidsbusetnad, bustad og kombinert bustad/fritidsbustad, skal vurdera tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs offentleg veg gjennom rekkjefølgekrav.

Detaljplanar skal vurdera kryss mot Rv7.

2.6.4 Trasear for eksisterande stiar og løyper gjennom byggjeområde, skal innarbeidast i detaljreguleringsplan. Trase for turveg må leggast slik at dei har korridor 40 m, 20 m frå løypene kvar veg for å unngå at dei vert opplevd som privatiserte. Detaljplan må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av traseane.

2.6.5 Ved utarbeiding av nye detaljplanar og ved fortetting i eksisterande planar, skal det vurderast tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs Rv7, og slike tiltak skal i tilfelle innarbeidast i føresegnene om rekkefølgjekrav.

2.6.6 Krav om gang- og sykkelveg mellom avkøyring til Fet og Fosslivegen blir utløyst når talet på fritidsbustader innanfor planområdet for Eidfjord Resort har auka med 100 einingar.

2.7 Byggjegrenser til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5)

2.7.1 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, er ikkje tillate i ei sone på 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dette gjeld for følgjande vassdrag:

Bjoreio, Isdølo med Isdalsvatnet og Leiro med Sysenvatnet

2.7.2 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar er ikkje tillate i ei sone på 20 m frå bekkar.

2.7.3 Innanfor gjeldande regulerte område (jf. pkt. 8.3.1) vil det vere byggegrenser sett i planen som er gjeldande.

2.8 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 5)

2.8.1 Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmennyttige formål) skal ha universell utforming av alt publikumsretta bruksareal og tilhøyrande uteareal.

2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8)

2.9.1 Rikspolitiske retningsliner for å styrke born og unge sine interesser skal leggast til grunn for planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. pbl. § 1-1.

2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5)

Ved planlegging av nye bustadområde, eller ved søknad om oppføring av nye bustadar/ bruksendring til bustad skal det dokumenterast at eigedomen har muligheit for opparbeiding av uteopphaldsareal med tilfredstillande areal og kvalitet. Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og anna helsefare tilpassa born og unge sine krav.

2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5)

2.11.1 Det er krav til opparbeiding av parkering ved nye byggjearbeid og ved ombygging/-bruksendring og påbygging. Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og søknader om løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, j og m. Alle ny tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under. Minst 10 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflyttingshemma i TEK 10.

Type verksemd	Eining	Tal p-plassar
Einebustad	Pr bueining	2
Fritidsbustad	Pr bueining	2
Forretning	Pr 100m² BRA	2
Hotell, gjestegiveri, restaurant	Pr 100m² BRA	2

2.11.2 Tilrettelegging av parkering i byggjeområde, skal i reguleringsplan, følgja krav at tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7.

2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6)

2.12.1 Ved detaljregulering og prosjektering av nye bygg og anlegg, skal det taksast omsyn og dokumenterast korleis omsyn til klimatiske forhold som sol, vind og ekstremnedbør og kaldras skal ivaretakast både i høve plassering og utforming.

2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6)

2.13.1 Bygningar og anlegg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

2.13.2 Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene. Det skal leggjast vekt på å bruke fargar på bygg og anlegg som gjev god tilpassing til omgjevnadane.

2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6)

2.14.1 Ved detaljplanlegging og prosjektering av nye tiltak skal omsyn til landskap, natur- og friluftsinteresser dokumenterast, og prinsippa i Naturmangfaldlova kap 2 skal leggjast til grunn.

2.14.2 Ved utforming og plassering av nye bygg og anlegg skal det leggast vekt på god landskaps- og terrengtilpassing. Bygg og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og ein skal unngå skjemmande silhuettar.

2.14.3 Oppføring av VA-anlegg må skje på ein slik måte at viktige grøntstukturar ikkje vert øydelagde. Terrenginngrepa må haldast på eit minimum, og terrenget skal tilbakeførast når arbeidet er utført.

2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6)

2.15.1 Krav i retningslinjer T-1442 skal leggast til grunn ved detaljplanlegging og prosjektering av nye verksemder, fritidsbustader og bustader. Grenseverdiar for støy i rettleiaren skal overhaldast.

2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6)

2.16.1 Renovasjon skal inngå i planlegging og søknad om tiltak ved nybygging/ombygging/-bruksendring. Ved detaljplanlegging skal det settast av tilstrekkeleg areal for renovasjon, og planen skal vise oppsamling og hentestasjonar.

2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7)

2.17.1 Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til eksisterande kulturminner i planområdet.

2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8)

2.18.1 Det vert sett krav om at følgjande skal vurderast og innarbeidast i detaljreguleringsplan for ny alpindestinasjon på Fet:

- Omsyn til natur og biologisk mangfald knytt til Drøllstølbekken og kringliggande område skal vurderast og det skal leggjast føringar i planen i forhold til å ta vare på desse verdiane på ein god måte.
- Val av materialar og energiløysingar som sikrar berekraftig utbygging.
- Ved detaljprosjektering av ny tilkomstveg må kryssingspunkta med stiar/løyper innarbeidast som ein del av vegløysinga, og det må leggjast vekt på å finne ei god utforming som ikkje reduserer brukbarheita til traseane.
- Ved utforming av tilkomstveg må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst, til dømes ved utforming av einsidig fortausløysing.
- Behov for auka kapasitet i kraftforsyninga og eventuelt naudsynt areal.
- Behov for auka kapasitet i tele/dataforsyning og eventuelt naudsynt areal.
- Avbøtande tiltak for tilkomstveg i høve støy for eksisterande hytter.

- Ladestasjon for EL-bilar.
- Behov for ny/auka beredskapstiltak skal vurderast og naudsynte tiltak skal innarbeidast.
- Behov for tilkomstveg, inkludert avkøyring frå Rv7 og bru over Bjoreio. Planen må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av tilkomstvegen til Fet frå og med krysset med Rv 7.
- Behov for tilrettelegging for mjuke trafikkantar langs og over Rv7.

3. Bygningar og anlegg (pbl. §11-7 nr 1)

3.1 Bustadar (B)

Føremålet gjeld eksisterande (B) og framtidig (B1) byggjeområde sett av til heilårsbustadar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering.

3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B)

3.2.1 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det delast frå tomter til fritidsbustader som vist i gjeldande reguleringsplanar. Desse kan nyttast til fritidsbustadar eller heilårsbustadar.

3.2.2 Dersom det innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 skal søkjast om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad eller oppførast heilårsbustad skal føresegnene i gjeldande reguleringsplan vere gjeldande for utbygginga i høve bebygd areal, storleik, utforming og krav til infrastruktur. I tillegg skal punkt 3.2.4 nedanfor vere gjeldande.

3.2.3 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det gjevast løyve til oppføring av nye heilårsbustadar og bruksendring av eksisterande fritidsbustadar til heilårsbustad på tomter vist som fritidseigedomar i gjeldande reguleringsplan føresett at følgjande kan dokumenterast i søknad om byggjeløyve/bruksendring:

Eigedomen har eller kan knyte seg til avløpsløysing som tilfredsstillar krav til heilårsbustad.

Eigedomen har eller kan knyte seg til hygienisk tilfredsstillande og tilstrekkeleg drikke- og sløkkjevasskjelde.

Eigedomen har tilkomst via vinterbrøyta tilkomstveg og biloppstillingsplass for to bilar på eigen tomt.

Eigedomen har eller kan knyte seg til kraftforsyning som har tilfredstillande kapasitet for heilårsbustad.

Det er mogleg å legge til rette tilfredstillande uteopphaldsareal på eigedomen, jf. 2.10

3.2.4 Ved søknad om bruksendring vil krav i TEK10 vere gjeldande, og det må dokumenterast i kva grad bygget stettar desse krava. Det kan ikkje gjevast fråvik etter pbl. § 31-2 for forhold som er vesentlege for helse og tryggleik. Det skal leggjast vekt på å finne mest mogleg energieffektive løysingar for dei nye bustadane. Dersom det er behov for avvik frå energikrava i TEK10 skal det ved søknad om bruksendring og følgje søknad om fråvik etter pbl. § 31-2.

3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B)

3.3.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til næring, fritidsføremål og bustad (N/F/B). Områda inngår i gjelande reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak. I tillegg skal det takast omsyn til føringane i dei generelle føresegnene i kommunedelplanen, samt føresegner til omsynssonene.

3.4 Bustad/tenesteyting (B/T)

3.4.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til bustad og tenesteyting. Områda (B/T) inngår i gjelande reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak.

3.5 Fritidsbustadar (F)

3.5.1 For oppføring av fritidsbustader i Sysendalen kan det i eksisterande byggjeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m². Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m² BYA og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.

3.5.2 Før det kan byggjast ut i områda F1-F17 må desse områda inngå i detaljreguleringsplan, jfr punkt 2.2.1

Retningslinje til 3.1-3.5:
Enkeltståande garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknyting til eksisterande bygningar på eigedomen. Dei skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap med andre bygg på eigedomen.

3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT)

Føremålet gjeld eksisterande og nye område (OT) avsett til kommunaltekniske anlegg og til kraftproduksjon med tilhøyrande vegar og installasjonar. Innafor områda kan det gjennomførast tiltak knytt til føremåla.

3.7 Fritids- og turistføremål (F/T)

3.7.1 Områda omfattar noverande og framtidig areal for alle typar byggverk knytt til fritids- og turistføremål, med tilhøyrande forretning og tenesteyting, samt vegar og anna naudsynt infrastruktur.

3.7.2 Eksisterande områder (F/T)

For eksisterande områder for fritids- og turistføremål er det føresegnene i gjeldande

reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak.

3.7.3 Nytt område (F/T1)

Nytt område for fritids- og turistføremål F/T1 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande:

Fargebruk og arkitektonisk utforming av bygningar skal tilpassast omgjevande i form og volum slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert samstundes som den arkitektoniske utforminga tilfører området verdi.

Tilkomst for utrykkingskøyrety både via tilkomstveg og interne vegar. Desse vegane skal ha heilårstilkomst.

Areal for anlegg for infrastruktur som til dømes høgdebasseng og heisanlegg, skal plasserast slik at installasjonane får best mogleg landskapstilpassing for å unngå fjernverknad.

3.8 Idrettsanlegg (I)

3.8.1 Områda omfattar noverande og framtidige areal for alpinanlegg med tilhøyrande installasjonar og bygg.

3.8.2 Eksisterande områder (I)

For eksisterande område for idrettsanlegg er det føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak

3.8.3 Nye områder for alpinanlegg (I1 og I2)

Nye område for idrettsanlegg I1 og I2 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande:

- Fargesetting og landskapstilpassing av heisanlegg og andre bygg knytt til føremålet.
- Løyper skal leggjast slik at dei ikkje går inn i ras-utsett område.
- I tillegg til det overståande skal det for ny alpindestinasjon på Fet (I2) leggjast vekt på arkitektonisk utforming av toppstasjon for stolheis, slik at denne vert tilpassa omgjevande i form og volum, slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert.

3.9 Næringsverksemd (N)

3.9.1 Områda omfattar noverande areal for næringsverksemd (N), samt vegar og anna naudsynt infrastruktur. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.

4. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr 2)

4.1 Parkeringsplassar (P)

4.1.1 Områda omfattar eksisterande (P) og nye parkeringsplassar (P 1, P2 og P3) som ikkje inngår i reguleringsplanar. Desse må gjevast definert og trafikktrygg avkøyrsle. Oppmerking av plassane må gje rom for vintervedlikehald av RV 7. Tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7. Avvik frå denne grensa skal vere vurdert i detaljreguleringsplan. Krava her gjeld også tilrettelegging av parkering i alle byggeområde. Dette må innarbeidast i føresegnene.

4.2 Hovud- og samleveg

4.2.1 Føremålet gjeld område sett av til offentleg veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.

4.2.2 Avvik frå avstandskrava i Veglova for byggegrense frå Rv7 skal fastleggast i ny reguleringsplan. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.

4.2.3 Det må etablerast planskilde kryssingspunkt der preparert turvegtrase kryssar Rv7.

4.3 Ny tilkomstveg til alpindestinasjon på Fet

4.3.1 Føremålet omfattar trase for tilkomstveg til nytt alpinanlegg. Traseen er retningsgjevande, og skal inkluderast i detaljreguleringsplan for området. Traseen kan endrast/justerast dersom det i samband med detaljplanlegging vert funne ei løysing som gjev betre terrengtilpassing. Vegen skal utformast i samsvar med krav i punkt 2.5.

4.4 Gang/sykkelveg

4.4.1 Føremålet omfattar areal til noverande og framtidig gang/sykkelveg.

4.5 Turvegtrasè

4.5.1 Føremålet omfattar tilrettelegging for stiar og skiløyper i samsvar med Eidfjord kommune sin sti- og løypeplan. Stiar og skiløyper kan leggast til rette i samsvar med viste trasear. Det kan gjerast justeringar/mindre endringar av traseane dersom dette er naudsynt på grunn av terrengtilpassing og/eller tryggleik.

4.5.2	Det skal leggast til rette for planskild kryssing av Rv7 der skiløypene kryssar vegen, jf. punkt 4.2.4.
4.5.3	Ved tilrettelegging av sti- og løypetraseane må det leggast vekt på å finne kryssingspunkt for bekkar som er tryggast mogleg, og legge til rette for bruer/klopper som gjev trygg kryssing.
4.5.4	Der traseane går inn i område med omsynssone for skred må det gjerast ei skredfarekartlegging, og traseane må eventuelt justerast slik at dei vert lagt utanfor skredutsett område.
4.5.5	Der trasen er samanfallande med gamal steinsett stølsveg mellom Høl og Fetaleitet må tilrettelegging i så stor grad som mogleg ta omsyn til dette kulturminnet, og eventuelle tiltak bør avklarast med kulturmynda.
4.5.6	Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet skal trase for snøskuter leggjast i trase vest for området.
4.5.7	For skiløyper som går inn i villreinområde skal det setjast opp informasjonsskilt ved startpunkta som opplyser om moglegheit for å treffe rein og oppmoding om at ein må halde god avstand til dyra for å ikkje uroe dei. Det kan etter samråding med SNO vurderast å unnlata å preparere løyper som går inn i viktige trekk- og vinterbeiteområde for villrein.

5. Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)

5.1 Friområde (FRI)

Områda omfattar areal regulert til friområde (FRI) i gjeldande reguleringsplanar. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for tilrettelegging for bruk av områda.

6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-7 nr 5)

6.1 LNFR-område

I LNFR-områda er det som følgje av planføremålet forbod mot alle tiltak som ikkje er tilknytt landbruksnæringa. Dersom det vert søkt om løyve til tiltak som ikkje er naudsynt for landbruket må desse inngå i ny detaljreguleringsplan, jf. punkt 2.1.1

6.2 LNFR område med spreidd busetnad (LNFR-F)

6.2.1	Det kan oppførast 3 stølshus/fritidsbustader i planperioden i tilknyting til eksisterande hytter i nedkant av stølen i Isdalen. Vidare er det opna for 2 nye bygg på vestsida av Sysenvatnet.
6.2.2	Fritidshus kan ha bruksareal inntil 45m². Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Det er ikkje tillate med uthus. Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til taktekking. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera

unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°.

6.2.3 Det vert tillate oppført eitt stølshus med eitt uthus for kvar eining. Bebygd areal (BYA) for stølshus kan vera inntil 60m², med tillegg av frittståande uthus på inntil 20m². Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden. Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.

6.2.3 Ved søknad om byggjeløyve er det i tillegg til plan- og bygningslova sine krav til søknaden kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N)

Område omfattar noverande areal for næringsverksemd inkludert vegar og anna naudsynt infrastruktur i LNFR-område i gjeldande reguleringsplanar. For dette området vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.

Retningslinje 6.1 -6.3:

- Handsaming av søknadar om dispensasjon i LNFR –område.
- I tillegg til krav i kap 19 for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad- fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:
- Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
- Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
- Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
- Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
- Tiltaket er i tråd med lokal byggjeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
- Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- Støyfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- I område med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.
- Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

Vidare skal følgjande vere teke omsyn til ved lokalisering av tiltaket:

- Nye bygg skal plasserast slik at dei minst mogeleg dannar skjemmande silhuettar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- Nye bygg skal plasserast utanfor rasfarleg område, utanfor byggjegrensa for veg, og slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- Nye bygg skal plasserast meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- Nye bygg skal plasserast utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 30 meter skal godkjennast av kulturvernmynda.

Det skal ikkje gjevast dispensasjon for oppføring eller vesentleg utviding av bustad- og fritidshus i fjellområda over 1000 moh.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr 6)

7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone

7.1.1 I desse områda er det ikkje lov å setje i verk tiltak som vil avgrensar ålmenta sin tilgang til areala eller reduserer areala sin verdi for planter og dyr.

8. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a)

8.1.1 Støy

Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak. Krav i retningslinjer T-1442 skal leggast til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L den på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L 5af utanfor soverom natt kl. 23-07.

8.1.2 Ras og skredfare

Før det kan gjevast løyve til nye tiltak innfor omsynssone for ras- og skredfare må det gjennomførast skredfarekartlegging for å avklare reell fare og eventuelt behov for avbøtande tiltak. Skredfarekartlegging må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

8.1.3 Flaumfare

Før eventuelle tiltak kan gjennomførast innanfor omsynssonene må det gjennomførast flaumsonekartlegging som viser at krav til tryggleik i plan- og bygningslova § 28-1 er oppfylt. Kartlegginga må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

Ved detaljregulering/prosjektering av tiltak i omsynssone for flaum skal det vere fokus på eventuelle behov for erosjonssikring for å hindre at bekkar tek nye løp og kapasitet i eventuelle kulvertar, eller andre kryssingspunkt for å sikre tilfredstillande kapasitet i desse.

I tillegg til omsynsoner vist på plankartet skal det generelt ikkje byggjast nærare bekkar enn 20 m, jf. punkt 2.7.

8.2 Sone med særlige omsyn (pbl. § 11-8-c)

Retningslinjer 8.2

- *Omsyn landskap (550)*
  Innanfor omsynssona skal landskap og natur ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.

- *Omsyn kulturmiljø (570)*
  Innanfor omsynssona skal kulturmiljø ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.

- *Omsyn bevaring av naturmiljø (560)*
  Alpinanlegget som ligg innanfor omsynssona skal ikkje ha drift i perioden etter fyrste helg etter 1. mai fram til 15. juni. Ved detaljregulering skal det definerast eit areal kring toppstasjoen som er utforma slik at det avgrensar arealet som naturleg er tilgjengeleg kring topp-stasjonen.

8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f)

8.3.1 Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde, jf. punkt 1.2

Planid	Namn	Vedteken
2008003	Maurseth – Bruskorvet (gang/sykkelveg)	08.09.2008
2012001	Områdeplan for Fossatromma-Vøringsfossen-Fossli	31.03.2014
2014001	Revisjon av detaljplan Maurset Fjellheim	27.10.2014
2015001	Tvennlii	11.05.2016

Omsynssone der reguleringsplan og bebyggelsesplan fortsatt skal gjelda (H910)

Innanfor omsynssona skal gjeldande reguleringsplanar og bebyggelsesplan fortsett gjelda der ikkje anna går fram av kommunedelplanen. Det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere intensjon med overordna plan.

Vedtekne reguleringsplanar og bebyggelsesplan skal fortsett gjelde, og ved eventuell motstrid gjeld kommunedelplanens arealdel. Når det ikkje ligg føre motstrid, supplerer kommunedelplanens arealdel gjeldene reguleringsplanar og bebyggelsesplan som ikkje omhandlar vedkommande tema (faresoner, kulturminne, bevaring av natur).

Faresoner:

- Flaum:
  For vatn og vassdrag utanfor omsynssone flaum, må ny busetting, og vesentleg utviding av eksisterande, leggjast tilstrekkeleg høgt slik at flaumskadar vert unngått på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det leggjast fram fagkyndig rapport for trygg

byggjehøgde. For ny busetting og vesentleg utviding av eksisterande bygningar innanfor omsynssone flaum skal det alltid leggjast fram fagkyndig rapport for trygg byggjehøgde.

- Naturmangfald:
  Omsynet til naturmangfaldet på staden skal alltid avklarast før tiltak kan igangsetjast, jf. naturmangfaldlova § 7 (prinsippa for offentleg vedtak i §§ 8 til 12). For å ivareta naturmangfaldet skal det ikkje gjennomførast tiltak i viktige naturtypar og økologiske funksjonsområde, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsipp for offentleg vedtak i §§ 8 til 12.

- Kulturminne:
  For at bevaringsverdige bygningar skal vedlikehaldast og takast vare på, er ein avhengig av at bygningane blir brukt. Ein ynskjer at tiltak som ikkje går ut over verneverdien kan gjennomførast under visse føresetnader. Det er viktig å påpeike at antikvariske myndigheiter skal få sakene til uttale før eit eventuelt løyve vert gitt.

Eidfjord kommune

Utskriftsdato: 29.07.2026

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Bygningsopplysningar

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

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

BYGNINGSOPPLYSNINGAR

Ligg det føre godkjende byggemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei ☐ Ja ☐ Delvis ☒

Ligg det føre godkjent ferdigattest på bygningane?

Nei ☒ Ja ☐ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er godkjent:

- Umatrikulert kioskbygning er godkjent i 1992, jf. søknad og løyve levert i produktet byggjemeldingar.
- Bygningane elles er oppført før generell søknadsplikt vart innført med plan- og bygningslova av 1965.
- I arkivet på gnr. 22, bnr. 1, ligg det også teikningar for gangbru over Bjoreio. Ingen byggjesøknad.

Sjå elles vedlagt informasjon om avtalar mm.

Andre opplysningar:

- For kopi av godkjente teikningar av bygg på eigedomen kan du bestille produktet "**Byggteikningar**".
- For kopi av alle søknadar, teikningar, vedtak og attestar kan du bestille produktet "**Byggjemeldingar**".

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

gnr. 22/1

Sak.nr.: 0011/92
Jou.nr.: 01304/92
Ark.nr.:

M Ø T E B O K

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Avd/Saksb
0011/92	BYGNINGSRÅDET	18.06.92	TEK/HN

SAKEN GJELDER:

BJØRN JOHAN STAKSENG - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR SALSKIOSK PÅ MÅBØ.

Saksdokument: - Teikningar og situasjonskart.
- Gjenpart Nabovarsel.

Framlegg til
VEDTAK:

Byggeløyve for salskiosk vert gjeve som omsøkt.
Plassering skal gjerast i samråd med teknisk etat.

Teknisk kontor, 18.06.92

Harald Næss
-bygn.sjef-

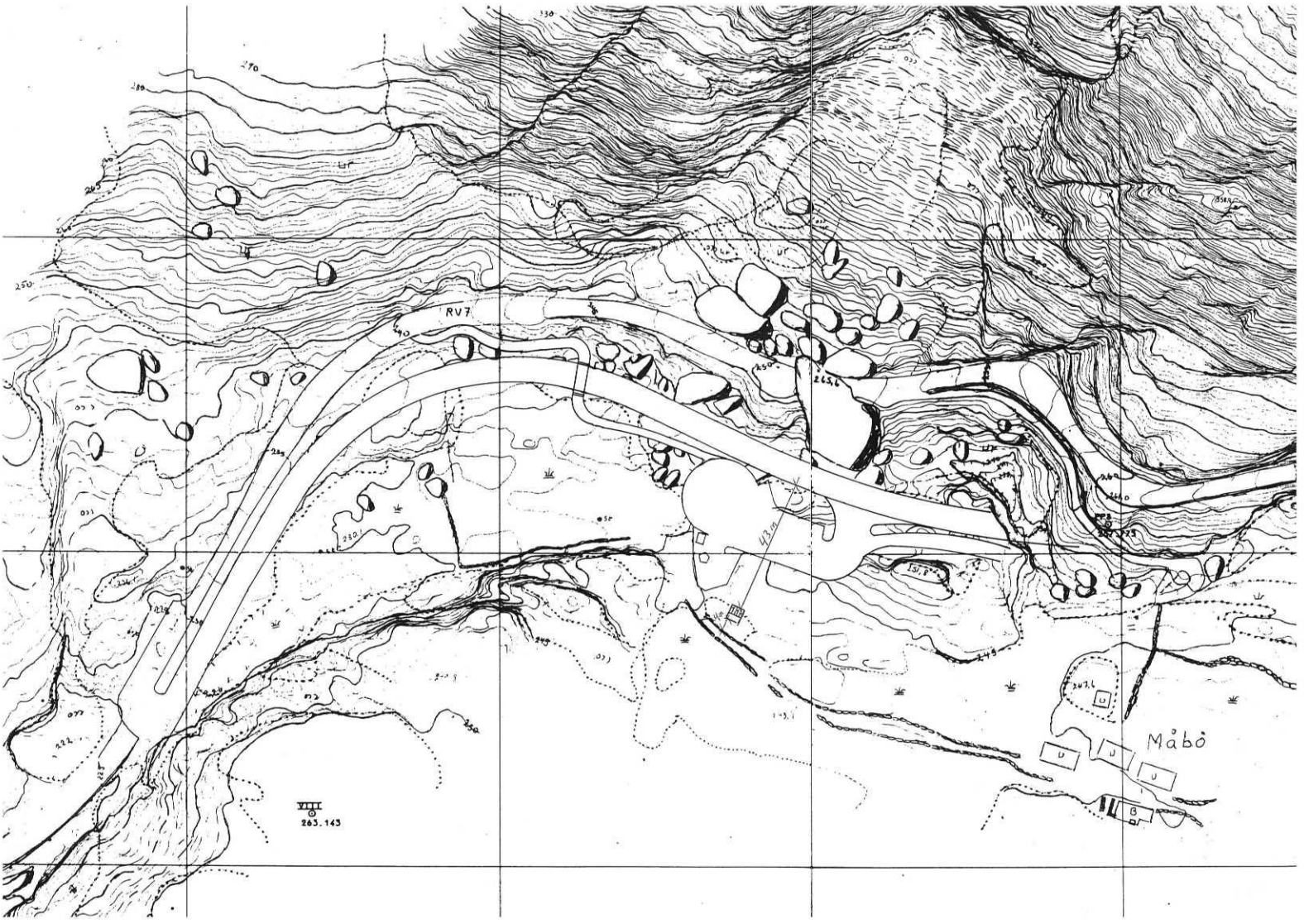
BYGNINGSRÅDET I MØTE 18.06.92 GJORDE SAMRØYSTES SLIKT

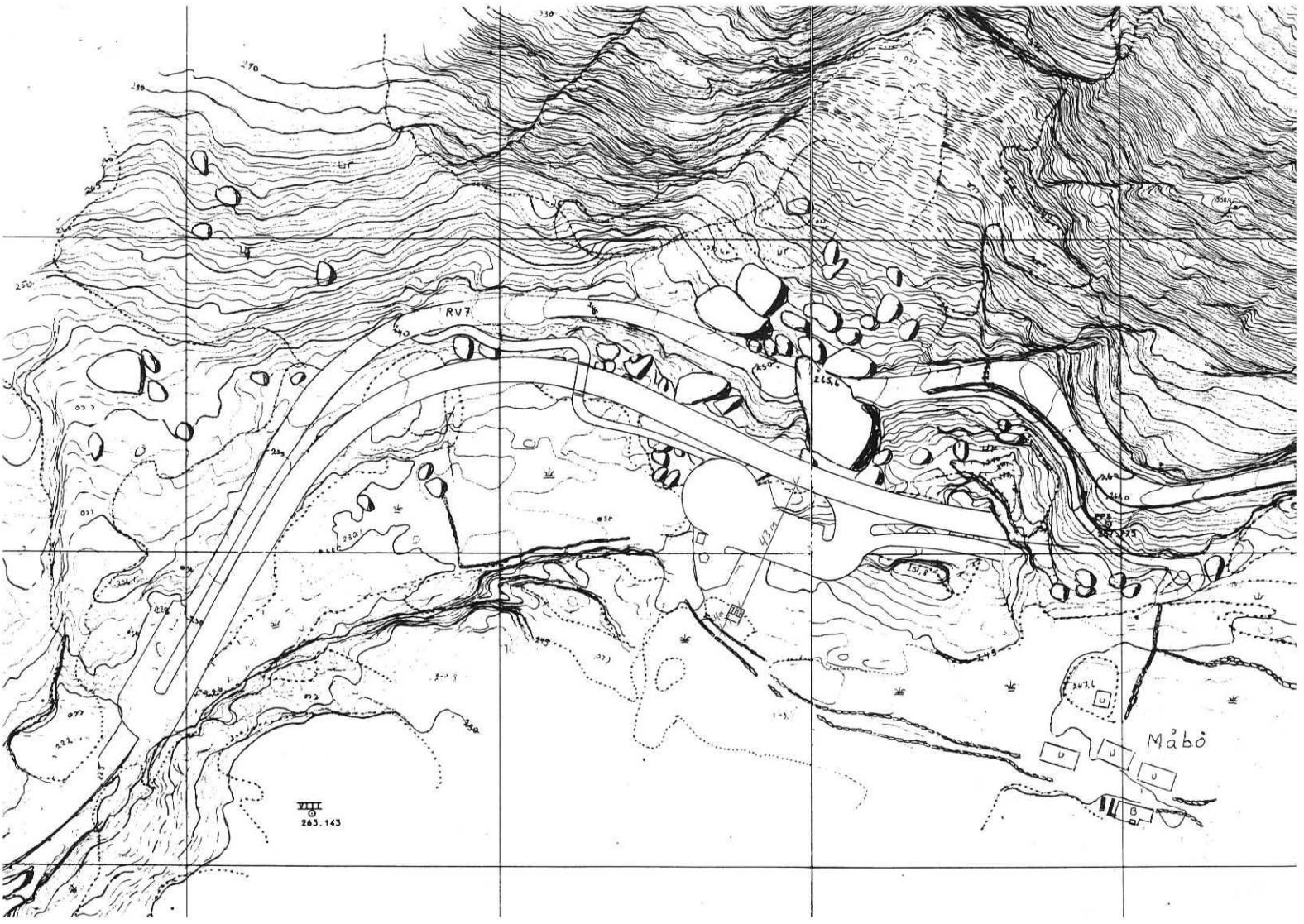
VEDTAK:

Byggeløyve for salskiosk vert gjeve som omsøkt.
Plassering skal gjerast i samråd med teknisk etat.

Utskrift sendt til:
Bjørn Johan Stakseng
5785 Vøringfoss

Teknisk kontor, 24/6-92
O. Kvale
e.f.


RV7
Måbø
263.143


RV7
Måbø
263.143

Blanketten er utforma i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtakast i alle kommunar. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggeløyve**
for arbeid etter plan og bygningslova, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningslova

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjonar og anlegg, § 84

☐ - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86a

Stempel

Godkjent
EIDFJORD BYGNINGSRÅD
I møte 18.6.92 Sak nr. 0011/92
på vilkår som går fram av vedlagte utskrift av møteboka.
For bygningssjefen Oddrun Vale

☐ **Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet**
etter Arbeidsmiljølova (AML), § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar)
Eidfjord

Til Arbeidstilsynet i: (eit eksemplar av søknad m. vedlegg vert sendt av byggherren til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldinga gjeld

Eigedom/ byggestad	Gnr. 22	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse Måbø			
Type arbeid	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Anna	- spesifiser
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Type bygg	☐ Bustad	☐ Bygg med arbeidsplassar	☐ Naust/ sjøbu	- spesifiser Kiosk
	☐ Garasje	☐ Fritidsbustad	☐ Driftsbygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML	Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: Grunngjeving for dispensasjon på eiget ark	☐ Plan- og bygningslov	☐ Plan	Dispensasjonen gjeld
		☐ Byggeforskr.	☐ Forskrifter til AML	
		☐ Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- ☒ Gjenpart av nabovarsel
- ☒ Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
- ☒ Fasadeteikningar
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Konstruksjonsteikningar
- ☐ Statiske utrekningar
- ☐ Rapport om grunnundersøkingar
- ☐ Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeld bygg med arbeidsplassar)

F. best nr 324

- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasadar
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Fråsegn frå AMU/verneombod

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving.

Byggherre	**Søkar/meldar**
Namn Bjørn Johan Skabung	Namn
Adresse Bøhs 11	Adresse
Postnr. 5785 Poststad Vøringsfoss Tlf.	Postnr. Poststad
☒ Enkeltperson ☐ Offentleg verksemd ☐ Selskap/lag/sameige	Tlf.
Dato 10/6-92 Underskrift B. J. Skabung	Dato Underskrift

Opplysningar til søknaden/meldinga

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

1. Regulert område — [ ] Ja [X] Nei — Tillatt utnyttingsgrad

2. Oppmålt tomt — [ ] Ja [X] Nei — Tomteareal

3. Avstandar pbl § 70, BF 87 kap. 30, Veglova

Minste avstand frå det planlagde bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annan bygning

Avstanden er målsett på situasjonsplan — [X] Ja [ ] Nei

Går det høgspent kraftlinje/kabel over, eller i nærleiken av tomta? — [ ] Ja [ ] Nei

4. Tilkomst Veglova, pbl §§ 66, 67

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	[ ] Ja	[ ] Nei

Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold? [ ] Ja [ ] Nei

5. Byggegrunn — [X] Fjell [ ] Sand [ ] Anna ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — - spesifiser

6. Fundament — [ ] Grunnmur [X] Pelar [ ] Anna ..... [ ] Bankett/såle — - spesifiser

7. Vassforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytta
[ ] - offentleg vassverk [ ] -privat vassverk [ ] - anna privat vassforsyning, innlagt vatn
[X] - ~~anna privat vassforsyning~~, ikkje innlagt vatn — - spesifiser

8. Avløp pbl §§ 66, 67

[ ] Offentleg avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det install. vassklosett? [ ] Ja [X] Nei

Er utsleppsløyve gjeve? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — [X] Sjølvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvatn — Takvatn/overvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblem? [ ] Ja [X] Nei

Flystøyproblem? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med dei kommunale byggingsstyremakter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, vert eigen søknad krevd

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjar			
Antall brukseiningar (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	17 m2	17 m2

14. Byggematerialar

Materialar i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)

- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss): [X] 1 Tre; 2 Lettbetong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Anna
- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss): 1 Tre; 2 Lettbetong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Anna

Materialets trykkbelastning ved press fra snø el. lignende pr. m² tak .....

Materialar i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss): [X] 1 Tre; 2 Lettbetong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Anna

Oppvarming

Oppvarming (maks. 1 kryss): 0 Ved; 1 Oljefyranlegg; 2 Oljefyrd eldstad; [X] El.; 4 Oljefyranl./el.; 5 Oljefyranl./ved; 6 Oljefyrd eldst./el.; 7 Oljefyrd eldst./ved; 8 El./ved; 9 Anna

Tekniske krav

OBS! Oppfyllinga av dei tekniske krava skal dokumenterast.

15. BF 87 kap. 12

Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikkje krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfyld?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/brannveggar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømmingsvegar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarslar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- sløkkingsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinklar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87

Kap. 41

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfyld?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
" 23:2, 41 og 43:2	- å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundament	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdelar	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullande fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjonar og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikring	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tettleik	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Naustbygda

Godkjent
EIDFJORD BYGNINGSRÅD
I møte 18.6.92 Sak nr. 001/92
på vilkår som går fram av vedlagte utskrift av møteboka.
For bygningssjefen Oddrun Kvale

Naustbygda

Godkjent
EIDFJORD BYGNINGSRÅD
I møte 18.6.92 Sak nr. 001/92
på vilkår som går fram av vedlagte utskrift av møteboka.
For bygningssjefen Oddrun Kvale

Eidfjord kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 22.07.2026

Planopplysningar

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

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Presisering av planforhold

Gnr/bnr 22/1 består av fleire teigar i Måbødalen. Teigene er avgrensa i kommune si kartløysing, men kvaliteten på grensene og deira opphav bør kontrollerast. Ein mindre del av teig på Måbø er regulert i kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord frå 2011. Resterande teigar oppover Måbødalen, mot Sysendalen, er regulert gjennom Kommunedelplan for Sysendalen frå 2019. Eigedommen er ikkje regulert gjennom reguleringsplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Førebels AVTALE:

Mellom Bjørn Johan Stakseng, p.nr. 12.03.50 og Eidfjord kommune v/ ordføraren er inngått slik førebels avtale:

1. *Kommunen overtek til leige - og med full rådvelde over - ein part av gnr. 22 bnr. 1 i Eidfjord, til bruk som parkeringsplass. Arealet er avgrensa slik det går fram av vedlagde teikning, stempla All-Løkeland-Ragde 958/8100, 01.11.89*

2. *Eidfjord kommune forplikter seg til å opparbeide veg frå parkeringsplass til tun (skogbruksklasse III). Eigar godkjenner at vegen nyttast som gangveg for besøkande til Måbøgardane.*

3. *Bjørn Johan Stakseng skal ha førsteretten til all forretningsdrift på parkeringsplassen.*

4. *Denne avtalen gjeld fram til det vert utarbeidd endeleg avtale for bruken av heile eigedomen gnr. 22 bnr. 1. Det er føresetnaden at slik avtale skal utarbeidast snarast. I samband med slik avtale kan det og verte vurdert om parkeringsarealet skal overdragast til Eidfjord kommune til eige.*

5. *For disponering av parkeringsarealet betalar Eidfjord kommune Bjørn Johan Stakseng ei årleg leige, stor kr. 1.500,-.*

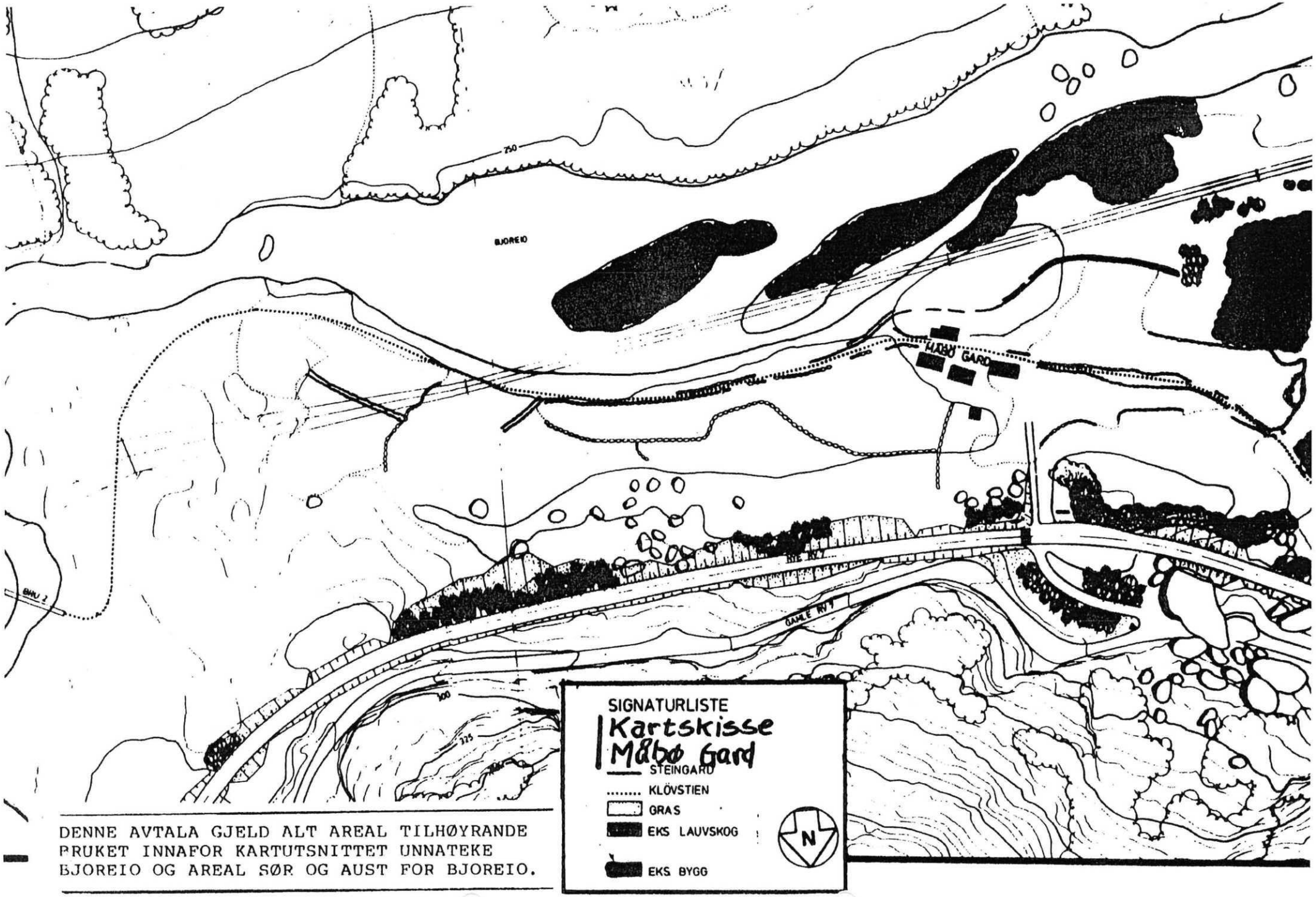
6. *Alle kostnadar som vedkjem opparbeidinga av parkeringsarealet og vegen fram til tunet (jmfr. pkt. 2) skal fullt ut dekkjast av Eidfjord kommune.*

7. *Denne avtalen er skrive i to eksemplar - eit til kvar av partane.*

Eidfjord 02.01.90

B. J. Stakseng
.....
Bjørn Johan Stakseng
eigar

ORDFØRAREN I EIDFJORD
Leiv Vambheim
.....
Leiv Anders Vambheim
ordførar



DENNE AVTALA GJELD ALT AREAL TILHØYRANDE BRUKET INNAFOR KARTUTSNITTET UNNTEKE BJOREIO OG AREAL SØR OG AUST FOR BJOREIO.

A V T A L E

Avtale mellom Eidfjord kommune og eigarane på Måbø: Bjørn Johan Stakseng og Harald Myklatun om, installasjon og tilsyn med alarmanlegg på Måbø.

Eidfjord kommune tek kostnadene med installasjon av alarmanlegg knytta til sentral og sendar via telefonnettet. Alarmen vert kobla til Bjørn Johan Stakseng sin telefon som tek tilsyn med alarmen ved utløsing.

Eidfjord kommune tek og kostnadene med installasjon av telefon hos Bjørn Johan Stakseng mot at alarmanlegget kan knyttas til same linje.

Alarmsentralen vert montert i bygning nr 1 Harald Myklatun eig.

Det vert montert detektorar i alle fire husa på Måbø. Hus nr 1 og 2 får montert to detektorar kvar.

Gardsvegen frå parkeringsplassen til tunet vert sperra for bilkøyring med ein bom med lås. Båe eigarane, Harald Myklatun og Bjørn Johan Stakseng og Eidfjord kommune v/ kulturkontoret og brannvesen får nøkkel til bommen. Bommen skal vera låst

Undertekna er kjent med avtaleteksta og sluttar seg til den.

Eidfjord 20.02.92

RÅDMANNEN I EIDFJORD

Bjørn Johan Stakseng ..... Harald Myklatun ..... Rådmann for Eidfjord kommune .....

Bjørn Johan Stakseng

Harald Myklatun

Rådmann for Eidfjord kommune

92001318/KULBREV

Eidfjord kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 28.07.2026

Eigedom- og avtaletilhøve Måbø gard

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

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Presisering av planforhold

I samband med opninga av ny rv. 7 i 1986 var museeumsprosjektet Måbødalen Kulturlandskapsmuseum opna i 1991 med tilrettelegging av kulturminna gjennom Måbødalen. Eidfjord kommune inngikk i 1987 leigeavtale knytt til det gamle gardstunet på gnr/bnr 22/2, Måbø gard. Leigetida er 99 år, rekna frå 01.01.1987. Avtalen hadde som føremål å ivaretaka kulturminne som bygningar, vegar, steingardar og vatningsveiter m.v. Eigedommen skal kunna nyttast til jordbruk og turisme.

For gnr/bnr 22/1 er det i 1989 inngått ein avtale om leige av parkeringsplass og tilkomstveg frå parkeringsplassen til tunet på Måbø gard. Vegen skal nyttast som gangveg for besøkjande. Avtalen syner til at det skal inngåast ein varig avtale, eller vurderast om Eidfjord kommune skal overta parkeringsplassen. Me kan ikkje sjå at det føreligg noko ny avtale. Det er ikkje set noko tidsavgrending på avtalen, men denne vil naturleg fylgja avtalen som ligg på gnr/bnr 22/2.

Kopi av leigeavtale for gnr/bnr 22/1 og notat i frå Fylkeskonservatoren knytt til bygningsmassen ligg vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

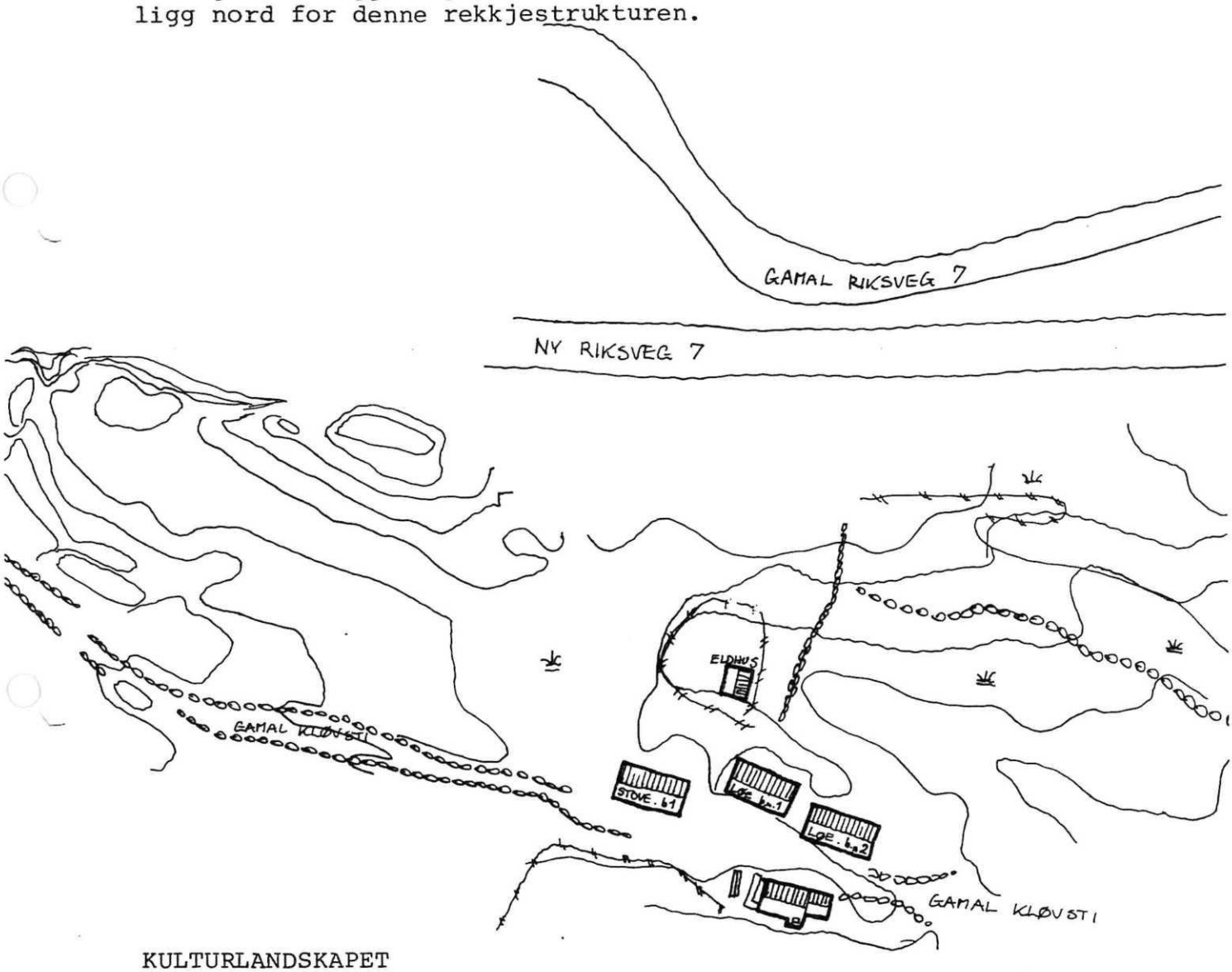
NOTAT

GARDEN MÅBØ I EIDFJORD

Ei førebels antikvarisk vurdering.

TUNSKIPNADEN

Gardstunet på Måbø lyt karakteriserast som eit rekkjetun der bustadhus og løer ligg langsmed den gamle kløvstien gjennom tunet. Eldhuset ligg nord for denne rekkjestrukturen.



KULTURLANDSKAPET

Det er stort sett skrinn morenejord med parti av betre moldjord og fjell i dagen
Mykje av innmarka er idag tilvaksen med brakje. I denne innmarka er det lagt opp rydningsrøyser og steingardar, og steingardane langs kløvstien er særleg dominerande og forklarande element i kulturlandskapet.
Frå aust er det bygd ei vassrenne som gav vatn til innmarka. Dette anlegget bør registrerast nærare.

DEI EINSKILDE BYGNINGANE

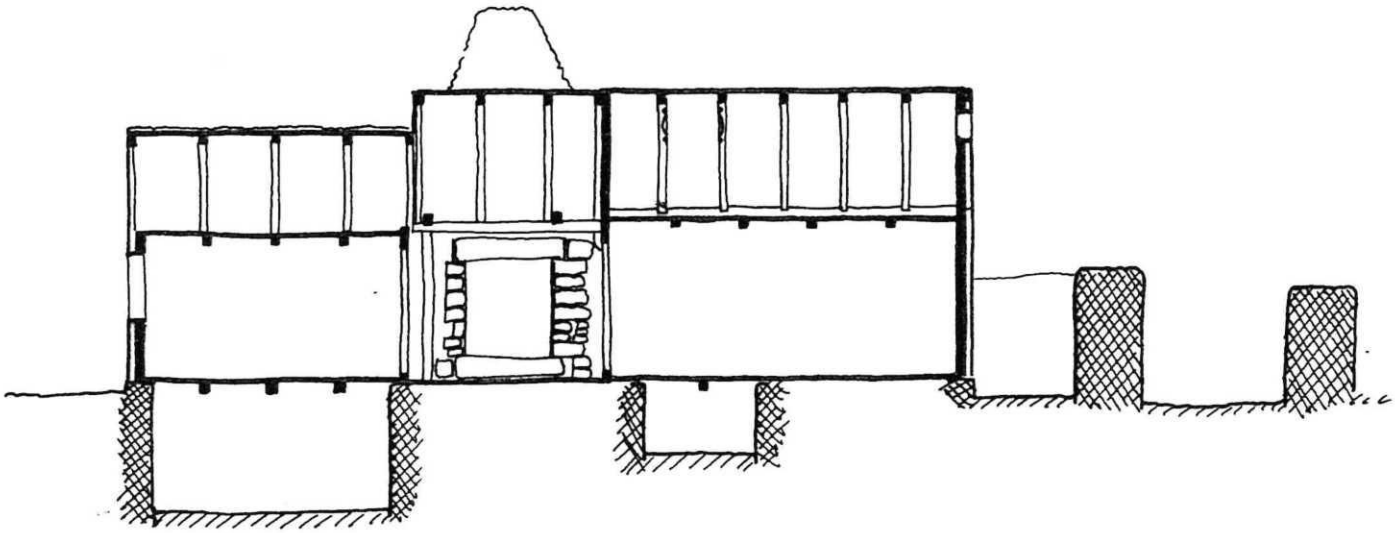
- LEMSTOVE, br.nr. 1 er ei vanleg enkeltbreidda lemstove med midtgang, truleg bygd på siste halvdel av 1800-talet, bordkledd med skifertak. Konstruksjonen ser ut til å stå bra, slik at utgangspunktet for istandsetting er brukbart.

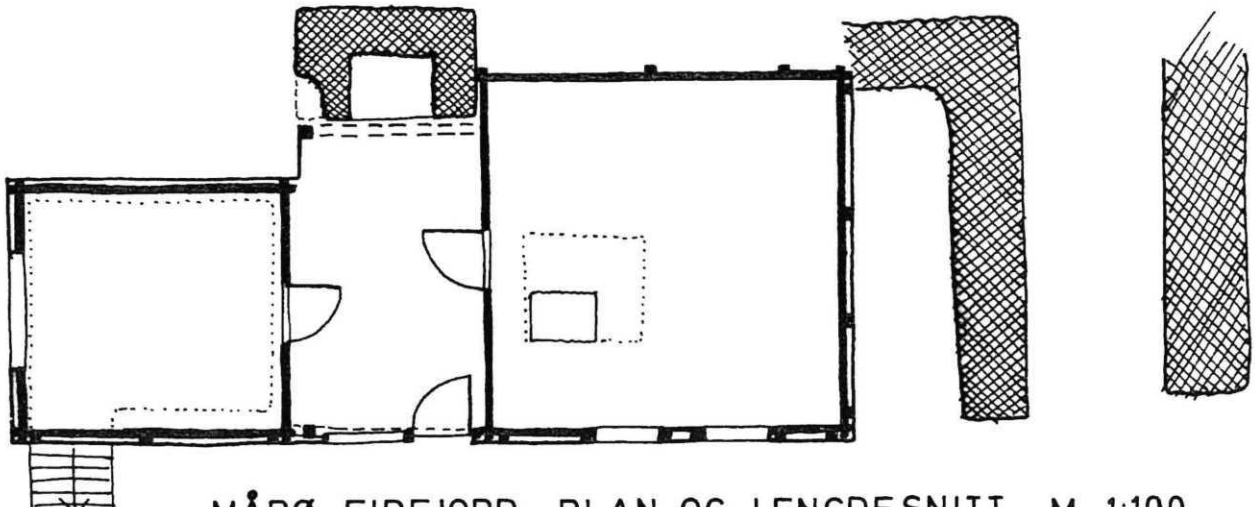
- ELDHUS, br.nr. 1? har eit rom, tre veggar av stein delvis inngrave i bakken, inngangsgavlen er bygd av tre. Tekt med bølgeblekk. Eldhuset er typisk for Hardanger. Brukbart utgangspunkt for istandsetting.

- LØE, br.nr. 1?. Grindbygd løe med flor i kjellaren. 4 stavpar som gir 3 "rom" innvendig. Smal låve i midten med dør mot nord, breidt høybrot til eine sida og noko smalare kornbrot til andre sida. Løa er tekt med bølgeblekk og ser ut til å vera eit brukbart utgangspunkt for istandsetting.

- LØE, br.nr. 2?. Plan og konstruksjon som i den andre løa. Tekt med bølgeblekk. Løa er no delvis blåst av fundamenta og ein av stavane er brotna. Fundamentet under ein av stavane er rasa saman. Dersom det skal vera mogeleg å berga løa før ho bles heilt ned av fundamenta, bør det gjerast snarast mogeleg.

- LEMSTOVE, br.nr. 2 er antikvarisk sett den mest verdifulle bygningen i tunet.



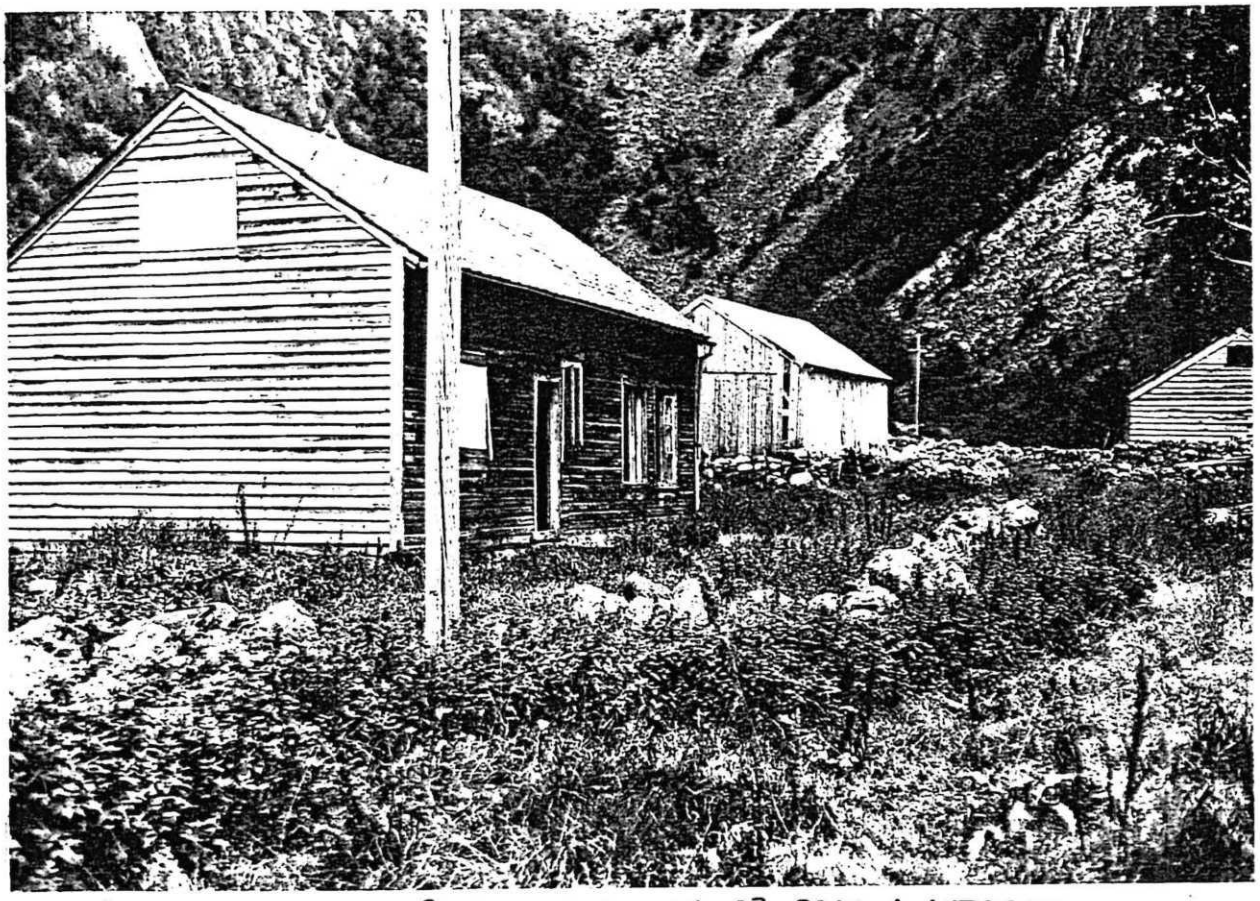


MÅBØ, EIDFJORD. PLAN OG LENGDESNITT M. 1:100

Diverre er huset i dårleg stand, det meste av taket og bjelkelaga er brotna saman. Likevel er ikkje situasjonen i januar -85 nemneverdig dårlegare enn då vi såg nærare på huset hausten -81.

Huset er i prinsippet ei enkeltbreidda lemstove med midtgang. I midtgangen har det vore "kjøken" med den store og karakteristiske grua. Stova til høgre for midtgangen ser opphaveleg ut til å ha vore ei røykstove som seinare har fått lem. Ljoresperrene i taket tyder på det, og plasseringa av ljoresperrene tyder på at stova har hatt røykomn. Lafteverket er flatøksa og truleg ikkje eldre enn frå midten av 1700-talet. Døra inn til stova har påmalt årstalet 1849 som og kan vera den tida stova fekk lem.
Over kjøkenet/midtgangen er det ikkje lem, berre to beter.
Bua til venstre for midtgangen er lafta med ein heller simpel type sinkenov, men vi trur lafteverket er eldre og at ein seinare ein gong har kappa av dei opphavelege nøvene og hogd nye. Døra inn til bua er ei fin tofelts fyllingsdør av omlag samme type som stovedøra, ho ligg no som botn i ei seng i stova.

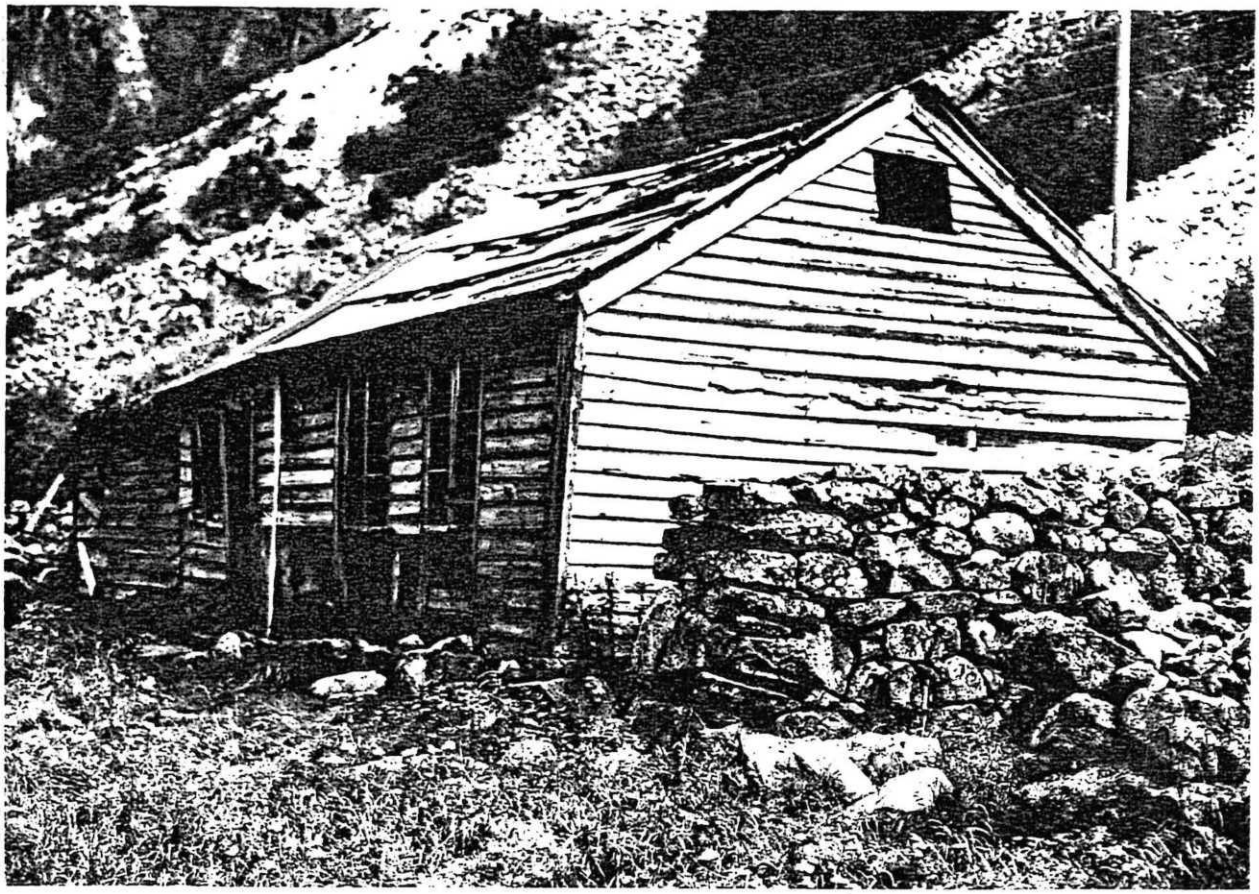
Ei eventuell restaurering av denne lemstova lyt i alle høve verta ei omfattande oppgåve. Det aller meste av bjelkelaga og sperreverket, samt kledning, vindauge osb lyt skiftast ut med nye materialar. Likevel ser fylkeskonservatoren dette som fullt forsvarleg og tilrådeleg på bakgrunn av den høge antikvariske verdien ved bygningen. Fylkeskonservatoren drøftar gjerne eit slikt opplegg med grunneigarane og Eidfjord kommune med det fyrste. Vi kan og til ein viss grad hjelpa til ved gjennomføringa av ei eventuell restaurering.



GARDSTUNET SETT FRÅ VEST, LEMSTOVA PÅ BR.NR. 1 NÆRAST



GARDSTUNET SETT FRÅ AUST MED LEMSTOVA PÅ BR.NR. 2.



LEMSTOVE, BR.NR. 2



LEMSTOVE BR.NR. 2

Eidfjord kommune

Ledningskart

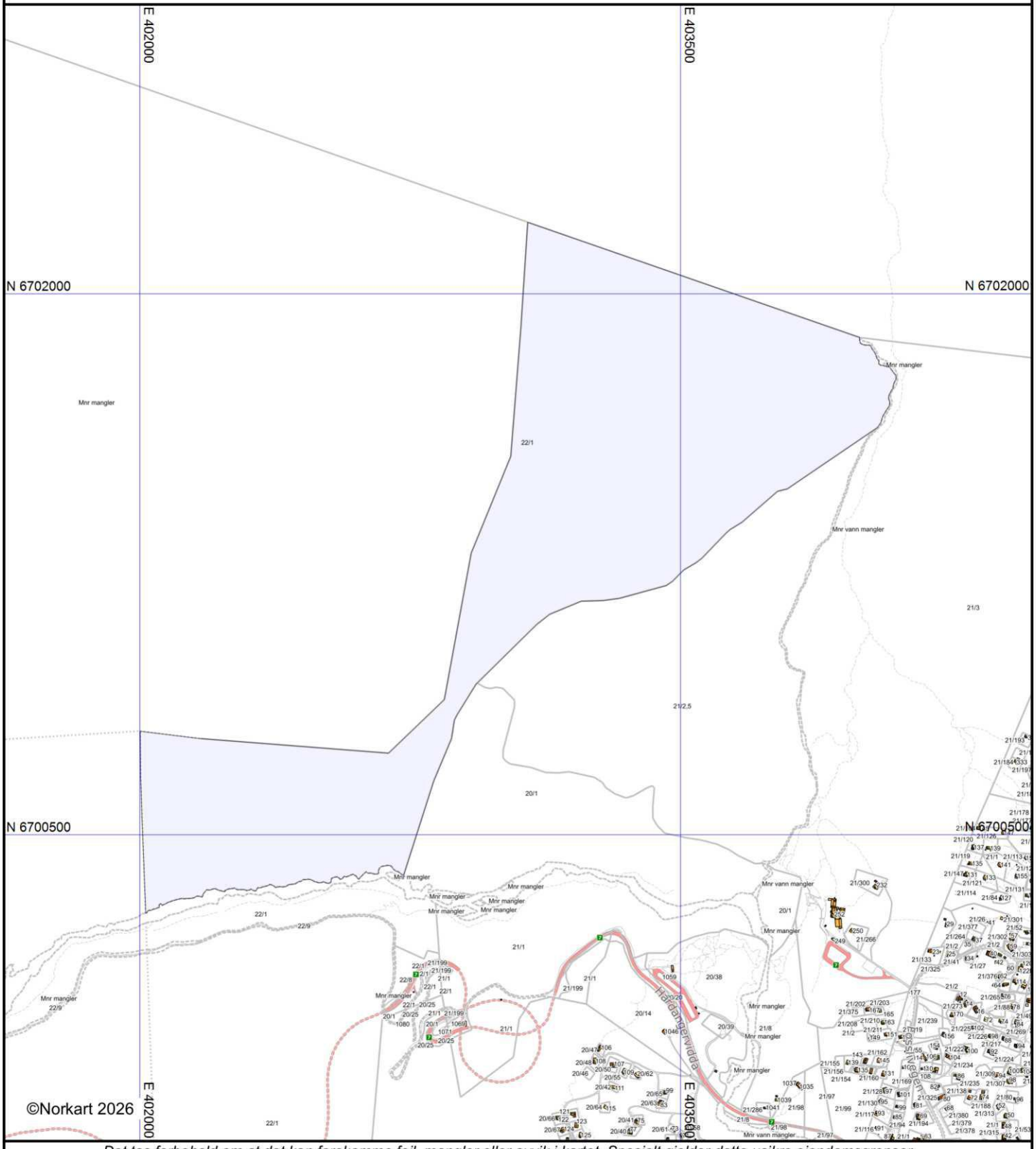
Eiendom: 22/1
Adresse: Eidfjordvegen 10
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 21.07.2026

Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

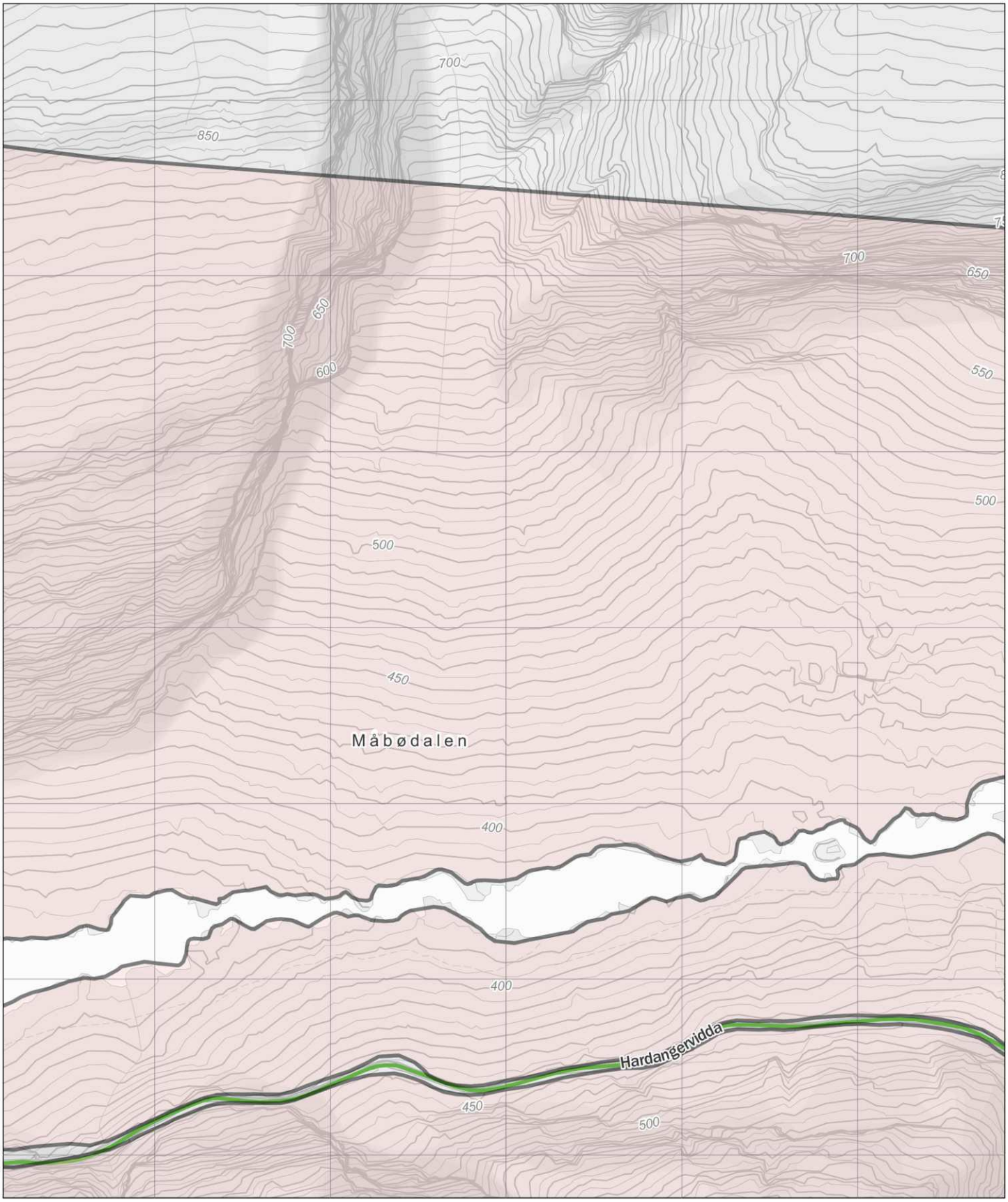
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Eidfjord
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/1/0/0
Adresse: Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/07/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 21.07.2026

Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eidfjord kommune

Org.nr.: 944 227 121

Telefon: 53 67 35 00

E-post: postmottak@eidfjord.kommune.no

Utskriftsdato: 29.07.2026

Brannvernpålegg

Kommunenr.	4619	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD								

Informasjon om brannvernpålegg

	Ja	Nei
Er det registrert aktive avvik/pålegg på fyringsanlegget?	☐	☒
Har anlegget fyringsforbod?	☐	☒
Frist for utbetring:		
Kommentarar:		

Opplysningar om at bygg er omfatta av bestemmelsane i brannvernlova §13, og om det er gjennomført branntilsyn og kontroll med pipe/eldstader som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Erklæring om rett i fast eigedom [1]

Innsendar sitt namn (rekvirent):	
Hardanger Energi Nett AS	
Adresse:	
Postboks 33	
Postnummer:	Poststad:
5782	KINSARVIK
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
919 415 096	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 3483796 Tinglyst: 14.12.2020
STATENS KARTVERK

1. Heimelshavar (til eigedomen som retten skal hefte på)

Namn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Karl David Måbø Stakseng	x 010478[redacted]

2. Eigedom (der retten skal hefte) [3]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4619	Eidfjord kommune	22	1		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B

A

Rett for fast eigedom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)

Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Hardanger Energi Nett AS Postboks 33 5782 Kinsarvik	919 415 096

Hardanger Energi Nett AS
Sandvikevegen 14, P.B.33
5782 KINSARVIK
Org.nr.: 919 415 096

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekrefte

Dato	Heimelshavar si underskrift [5]
x 01.12.2020	Karl David M. Stakseng

4. Skildring av kva retten går ut på[6]

Avtale om rettar og plikter ved bygging, drift og vedlikehald av nettanlegg.
Kart; plassering av kabel og linje på eigedom som vist på kart datert 27.10.2020

TIL INFORMASJON

I avtalen står det:
"... for plassering av kabel- og linje-anlegg (heretter kalla nettanlegg).

"Nettanlegg" er ein beskrivelse av plassering av kabel og linje på eigedom som er vist på kart datert 27.10.2020

Det er INGEN nettstasjon med i avtalen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn (OBS! Viktig dersom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)[7]

6. Underskrifter

Stad og dato	Heimelshavar si underskrift [8]
X Voringsfoss 01.12.2020	Karl David H. Stakkeg

Notar:

1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Statens kartverk, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
3) Eigedomen der retten ligg.
4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom skal han stadfestast, og han bør teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv

AVTALE
OM
RETTAR OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHALD AV NETTANLEGG

Mellom:

Hardanger Energi Nett AS
(heretter kalla nettselskapet)

og
Karl David Måbø Stakseng
(heretter kalla grunneigar)

Som eigar og heimelshavar av gnr. 22 og bnr. 1 i Eidfjord Kommune er det inngått avtale om rettserverv for plassering av kabel-og-linje-anlegg (heretter kalla nettanlegg).

Plassering av kabel og linje på ovannemnte eigedom er vist på kart datert 27.10.2020 Denne avtale erstatter avtale datert 22.05.2018. Avtalen tek for seg nettanlegget som bygget.

For høgspenningsanlegget gjeld dei reglane som er fastsett i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg (FEF).

Statens kartverk
Rett kopi bekreftes

1. NETTSELSKAPET SINE RETTAR OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehald og fornying
Grunneigaren gir med dette nettselskapet varig rett til plassering av nettanlegg, drift, vedlikehald og fornying av anlegga.

1.2 Transport og ferdsel
Nettselskapet har rett til naudsynt framkomst over eigedommen for utføring av dei rettar som er nemnde i avtalen.

Ved transport og ferdsel, skal det, utvisast størst mogleg hensyn til det bestående miljø og naturmangfald.

Skader på veg og/eller eigedom som måtte oppstå på grunn av nettselskapet sin transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarleg for å rette opp.

1.3 Opprydding
Nettselskapet plikter snarast råd å rydde etter seg på anleggsstaden.

1.4 Byggeforbod/planting
Det skal ikkje gjerast endringar som hindrar tilkomst eller medfører endra tilhøve i nærleiken av nettstasjonen. Avstand til næraste bygg, frå nettstasjon og kabelanlegg er regulert av FEF. Nettselskapet må kontaktas i kvart enkelt tilfelle.

2. GRUNNEIGAR SINE RETTAR OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettanlegga
Grunneigar er etter vanlege erstatningsreglar ansvarleg for skade han påfører kabelanlegg, t.d. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepålar, graving eller terrengendringar ol.

Referanse: Hardanger Energi Nett AS sin standaravtale for nettleige og tilknyting.

Før slike arbeid startar, skal grunneigar varsla nettselskapet, som snarast og seinast innan 3 dagar vise eller setja i verk naudsynte sikringstiltak.

Kostnadar nettselskapet har med å hjelpa grunneigar med tryggingstiltak, vert dekka av nettselskapet.

Når grunneigaren har verksatt dei tilviste tiltaka, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikkje vert varsla og/eller dei tilviste tiltaka ikkje vert fylgde, kan grunneigar verta ansvarleg etter vanlege erstatningsreglar.

2.2 Flytting av nettanlegga

Dersom grunneigar ynskjer å få nettanlegga flytta, må han sjølv bera kostnadane med dette. Flyttinga må vere praktisk mogeleg å gjennomføra.

Dersom nettselskapet ikkje har bruk for nettanlegga lenger, kan grunneigaren vederlagsfritt krevja området tilbake i rydda stand.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

For denne eigendommen er avtala ei ulempeerstatning på kr.31.207,-
Ulempeserstatning vart betalt frå avtale datert 22.05.2018.
Sum til forfall frå denne avtalen kr 0

Beløpet fell til betaling 5- fem- veker etter at arealet er stilt til nettselskapet sin disposisjon. Etter forfall vert det rekna morarenter.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller seinare, vert utbedra eller godtgjort etter særskilt avtale eller skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvistar

Tvist eller usemje av skjønsmessig art vert avgjort ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker.

Dersom partane er einige, kan tvistar om gildskapen eller tolkinga av denne avtalen og ein kvar tvist som måtte oppstå i samband med avtalen, avgjerast ved skilsdom med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovudkontor. Dette samsvarar med kapittel 32 i lov om rett framgangsmåte for tvistemål. Kvar av partane oppnemnar sin skilsmann og skilsmennene i fellesskap ein oppmann. Utelet partane å oppnemne ein skilsmann eller skilsmennene ikkje vert einige om oppmann, føretek justitiarius/sorenskrivaren i den rettskrets nettselskapet har hovudsete oppnemninga.

4.2 Tinglysing

Grunneigaren samtykker i at denne avtalen med kartvedlegg kan tinglysast som hefte på eigedommen. Nettselskapet betaler kostnadane i samband med tinglysinga.
Hardanger Energi Nett AS forpliktar seg til å gi pantefråfall i forbindelse med denne tinglyste heftelsen på 22/1. For gjennomføring av framtidige fordelingar av 22/1.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSAR

LS-forsyning til Måbø Gard oppgraderast då den er i dårleg stand.
Grunneigar ynskjer at dette vert utført til sommarferien då hovedhuset skal brukes aktivt. Her er det oppsett nettstasjon NS11059 MÅBØ GARD.

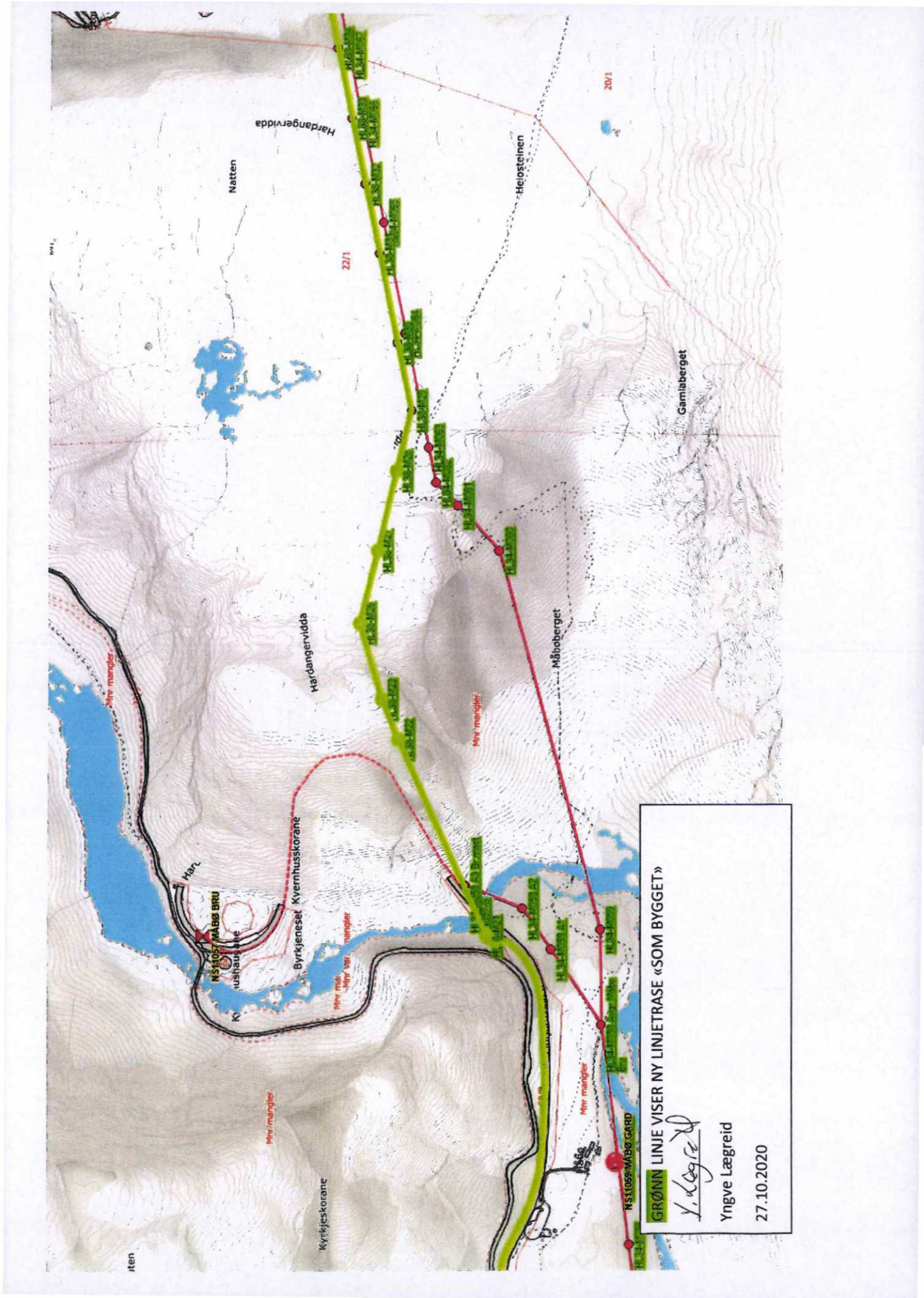
Denne avtalen har 2 - to - eksemplar, eit for kvar part.

Eidfjord 01.12.2020

Karl David Mr Staley
(grunneigar)

Kinsarvik 23.11.2020

(nettselskap)
Hardanger Energi Nett AS
Sandvikevegen 14, P.B.33
5782 KINSARVIK
Org.nr.: 919 415 096


Natten
Hardangervidda
Hesteinen
Gamlaberget
Måboberget
Kyrkjeskorane
Byrkjeneset
Kvernhusskorane
Mnr mangler
GRØNN LINJE VISER NY LINJETRASE «SOM BYGGET»
Yngve Lægreid
27.10.2020

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avskrift av dagbok nr 176 1958
Vedlegg til —
Voss sorenskrivarembete 14/2

Kabelstykke ..... Vedlegg nr. .....

Av anlegg .....
(Offisiell titel på anlegget).

Innf. i grunnvederlagsbok nr. ..... side .....
(Blir fylt ut av Telegrafstyret).

Telegrafverket

Underskrevne eier av garden „Håbø", gardsnr. 22, bruksnr. 1
som ligger i Hordaland fylke, Voss herred, ... sokn,
er blitt enig med hr. Oddvin Gjøpdal
på Telegrafverkets vegne om *vederlag en gang for alle* for den tyngsla som er lagt på eiendommen min fordi Telegrafverket har lagt jordkabler på den.

I vederlag har jeg tatt imot for:

1. a.	.....	m kabelgrøft over innmark à	.....	=	.....	kr.	..... øre
b.	173	m kabelgrøft over utmark à	0/10	=	.....	«	17.30 «
c.	.....	m kabelgrøft gjennom skog à	.....	=	.....	«	..... «
d.	.....	m	.....				

kr. øre

For denne summen har Telegrafverket rett til å merke av hvor kablene ligger med ..... merkesteiner på nærmere avtalte steder.

Dessuten har jeg tatt imot:

2. a.	.....	kr.	..... øre
b.	.....	«	..... «
c.	.....	«	..... «

Disse pengene ..... kr. ..... øre og ..... kr. ..... øre, i alt 17 kr. 30 øre skriver Sytten kroner 30 øre har jeg tatt imot i dag.

Om de plikter Telegrafverket og eieren har mot hverandre, se «Lov om anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler» av 9. juni 1903. (Jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922).

Underskriveren er over 21 år.

Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Eidfjord den 6-10- 1958.

Ola Borge Gunn O Maabø født 1896
(Grunneier).

..... (Arbeidsbestyrer).

Kfr. Sch / Bj. Ingeborg Maabø

Bl. nr. 121 f. 2000. B.T. 48.

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler

av 9. juni 1903, med forandringer.

(Jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922.)

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvorvidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden, samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over, eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved forankedigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad det er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m.v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn etter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves:

Lov av 31. juli 1854 inneholdende bestemmelser angående avgivelse av grunn m. m. til anlegg av elektro-magnetiske telegraflinjer for offentlig regning.

Lov av 12. oktober 1857 inneholdende tillegg til og forandringer i lov om veivesenet, dens § 7, for så vidt angår sammes anvendelse på anlegg av telegraf- og telefonlinjer for offentlig regning.

Lov av 10. mai 1860 angående rettergangsmåten i saker angående tvungen avståelse av grunn, dens § 5 for så vidt angår sammes anvendelse på avståelse av grunn til offentlige telegraf- og telefonanlegg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/901409/48
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 15:58

1963/901409/48

Reg.i kraftleidningsreg.9/9 1963.

side 1

Voss sorenskriverembete,
Voss.

Eg bed med dette om at
Høgspenningslina Maurseth - Bu med avgreining til Tveit og Hjølmo,
må verta innført i Kraftledningsregisteret ved Voss sorenskriver-
embete. **Eigar av linja er Eidfjord Kommune.**

Den nemte kraftlina er bygd etter løyve av 25.april 1947 fra Hovedstyret for Vassdrags og Elektrisitetsvesenet. Utvidet etter Hovedstyrets områdekosesjon av 13. februar 1950, som atter er utvidet den. 2. august 1960 til også å omfatte anlegg for 22kV.
Høgspenningslina går over ettermemde eigedomar, alle i Eidfjord hered:

Gard nr. 1.	Bu	brn. 7.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 1.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 8.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 2.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 3.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 5.
Gard nr. 1.	Bu	brn. 18
Gard nr. 1.	Bu	brn. 9.
Gard nr. 2.	Bremnes	brn. 1.
Gard nr. 2.	Bremnes	brn. 2.
Gard nr. 3.	Erdal	brn. 1.
Gard nr. 3.	Erdal	brn. 2.
Gard nr. 3.	Erdal	brn. 3.
Gard nr. 3.	Erdal	brn. 4.
Gard nr. 3.	Erdal	brn. 5.
Gard nr. 4.	Vik	brn. 1.
Gard nr. 4.	Vik	brn. 16, - 20.
Gard nr. 4.	Vik	brn. 3. - 5.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 3.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 9.

Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 6.-16.-21.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 7.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 11.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 13.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 15.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 5.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 33.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 53.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 1.
Gard nr. 5.	Lægreid	brn. 2.
Gard nr. 6.	Kvammen	brn. 3.
Gard nr. 6.	Kvammen	brn. 4.
Gard nr. 6.	Kvammen	brn. 1.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 8.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 4.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 6.- 7.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 5.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 2.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 10.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 12.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 3.
Gard nr. 8.	Sæbø	brn. 1.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 1.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 3.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 10.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 21.- 22.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 4.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 11.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 10.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 7.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 6.
Gard nr. 9.	Varberg	brn. 5.
Ga rd nr. 10.	Myklatun	brn. 2.
Gard nr. 10.	Myklatun	brn. 3.
Gard nr. 10.	Myklatun	brn. 4.

Gard nr. 11.	Litlatun	brn. 1.
Gard nr. 13.	Røyse	brn. 2.-3.-5.
Gard nr. 13.	Røyse	brn. 7.
Gard nr. 14.	Hjølmo	brn. 1.
Gard nr. 14.	Hjølmo	brn. 2.
Gard nr. 14.	Hjølmo	brn. 4.
Gard nr. 14.	Hjølmo	brn. 5.
Gard nr. 14.	Hjølmo	brn. 6.-7.
Gard nr. 14 .	Hjølmo	brn. 8.
Gard nr. 17.	Maurseth	brn. 1.
Gard nr. 17.	Maurseth	brn. 25.
Gard nr. 17.	Maurseth	brn.45.
Gard nr. 18.	Garen	brn. 1.
Gard nr. 18.	Garen	brn. 2.
Gard nr. 18.	Garen	brn.5.
Gard nr. 20.	Høel	brn. 1.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn.1.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn. 2.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn. 4.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn. 38.-53.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn. 65.
Gard nr. 21.	Åstestølen	brn. 6.
Gard nr. 22.	Måbø	brn. 1.
Gard nr. 22.	Måbø	brn. 2.
Gard nr. 23.	Tveito	brn. 1.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 11.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 43.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 18.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 39.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 2.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 91.
Gard nr. 25.	Hereid	brn. 13.
Gard nr. 25.	Hereid.	brn. 7.

Gard nr. 25. Hereid brn. 17.
Gard nr. 25. Hereid brn. 9.
Gard nr. 25. Hereid brn. 4.
Gard nr. 25. Hereid brn. 10.

Ga rd nr. 26. Tveit brn. 4.
Gard nr. 26. Tveit brn. 3.
Gard nr. 26. Tveit brn. 7.

Gard nr. 27. Medhus brn. 1.
Gard nr. 27. Medhus brn. 2.

Gard nr. 28. Sæ brn. 7.
Gard nr. 28. Sæ brn. 1.
Gard nr. 28. Sæ brn.2.
Gard nr.28. Sæ brn. 9.
Gard nr. 28. Sæ brn. 3.
Gard nr. 28. Sæ brn. 5.
Gard nr. 28. Sæ brn. 4.

Transformatorer er oppsatt på etternemde eigedomar, alle i Eidfjord hered:

Bu.
Gard nr. 1. brn. 7.

Bremnes.
Gard nr. 2. brn. 1.

Erdal.
Gard nr. 3. brn. 1.

Lægreid.
Gard nr. 5. brn. 53.
Gard nr. 5. brn. 11.
Gard nr. 5. brn. 1.
Gard nr. 5. brn. 16.

Vik.
Gard nr. 4. brn. 20.

Kvammen.
Gard nr. 6. brn. 1.

Sæbø.
Gard nr. 8. brn. 4.

Røyse.
Gard nr. 13. brn. 7. To transformatorer på denne eigedom

Hjølmo.
Gard nr. 14. brn. 5.

Maurseth.
Gard nr. 17. brn. 1.

Garen.
Gard nr. 18. brn. 1.

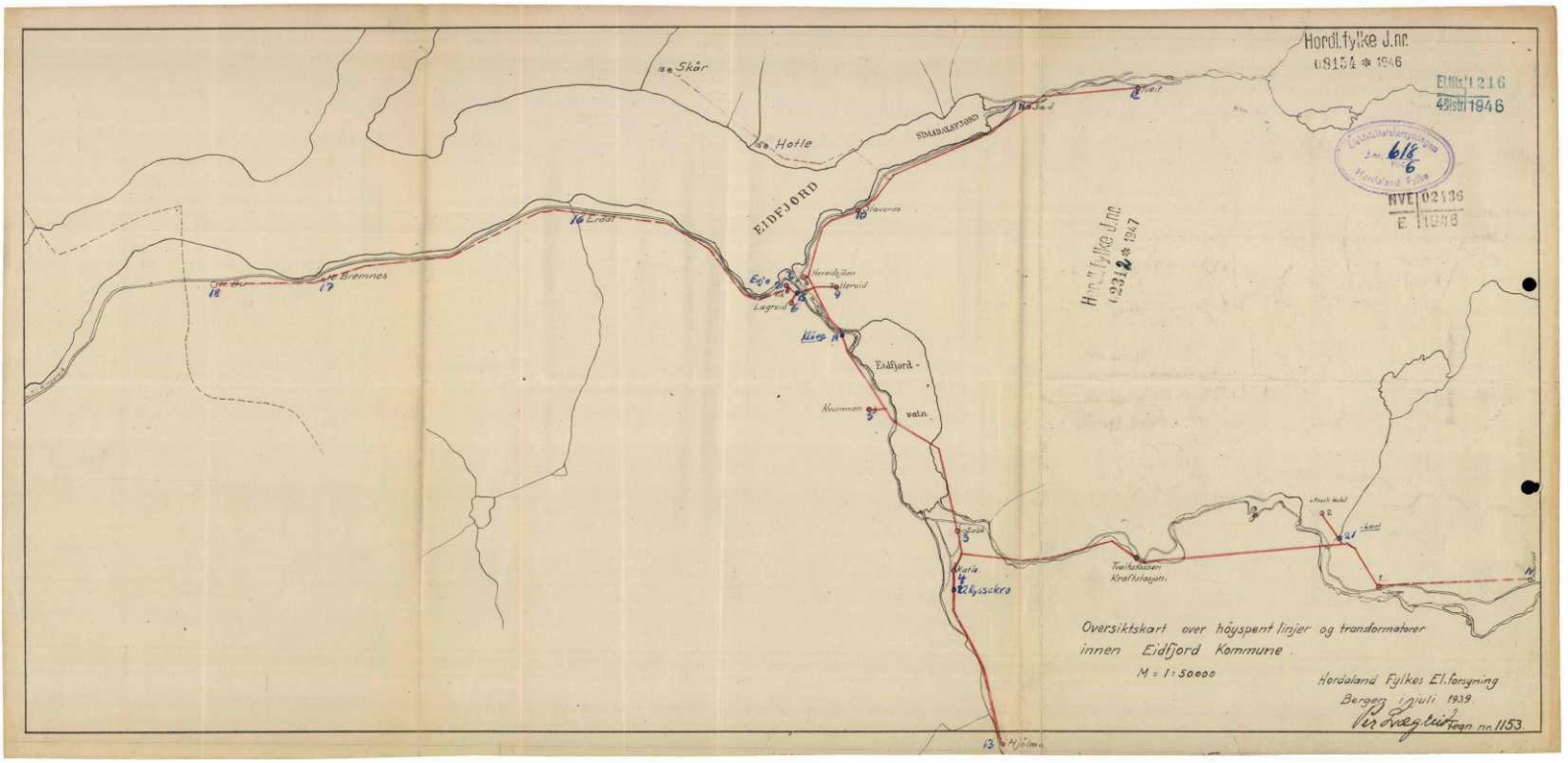
Åstestølen.
Gard nr. 21. brn. 2.
Gard nr. 21. brn. 4.

Hereid.
Gard nr. 25. brn. 4.
Gard nr. 25. brn. 10.
Gard nr. 25. brn. 43.

Simodal.
Gard nr. 26. brn. 4.
Gard nr. 28. brn. 2.

T. T. Lægreid

Eidfjord formannskap


Hordl. fylke J.nr.
6154 * 1946
Ellitsl 216
4/Distr 1946
Skår
Hotle
SIMADALSFJORD
EIDFJORD
Eidfjord-
vatn.
Bremnes
Lindi
Lagreid
Kvamme
Tverlandsen
Kraftforlagen.
Oversiktskart over høyspent linjer og transformatorer
innen Eidfjord Kommune.
M = 1:50000
Hordaland Fylkes El. forsyning
Bergen i juli 1939
Tegn. nr. 1153.

Bilag til kons. søknad av 30/10-46
Eidfjord komm. E.V.

Elektrisitetsforsyningen Jnr. 188 1947 Hordaland Fylke

J.Nr. 0663 [illegible]

NVE 02668
E 1946

Hordl. fylke J.nr.
02312 * 1947

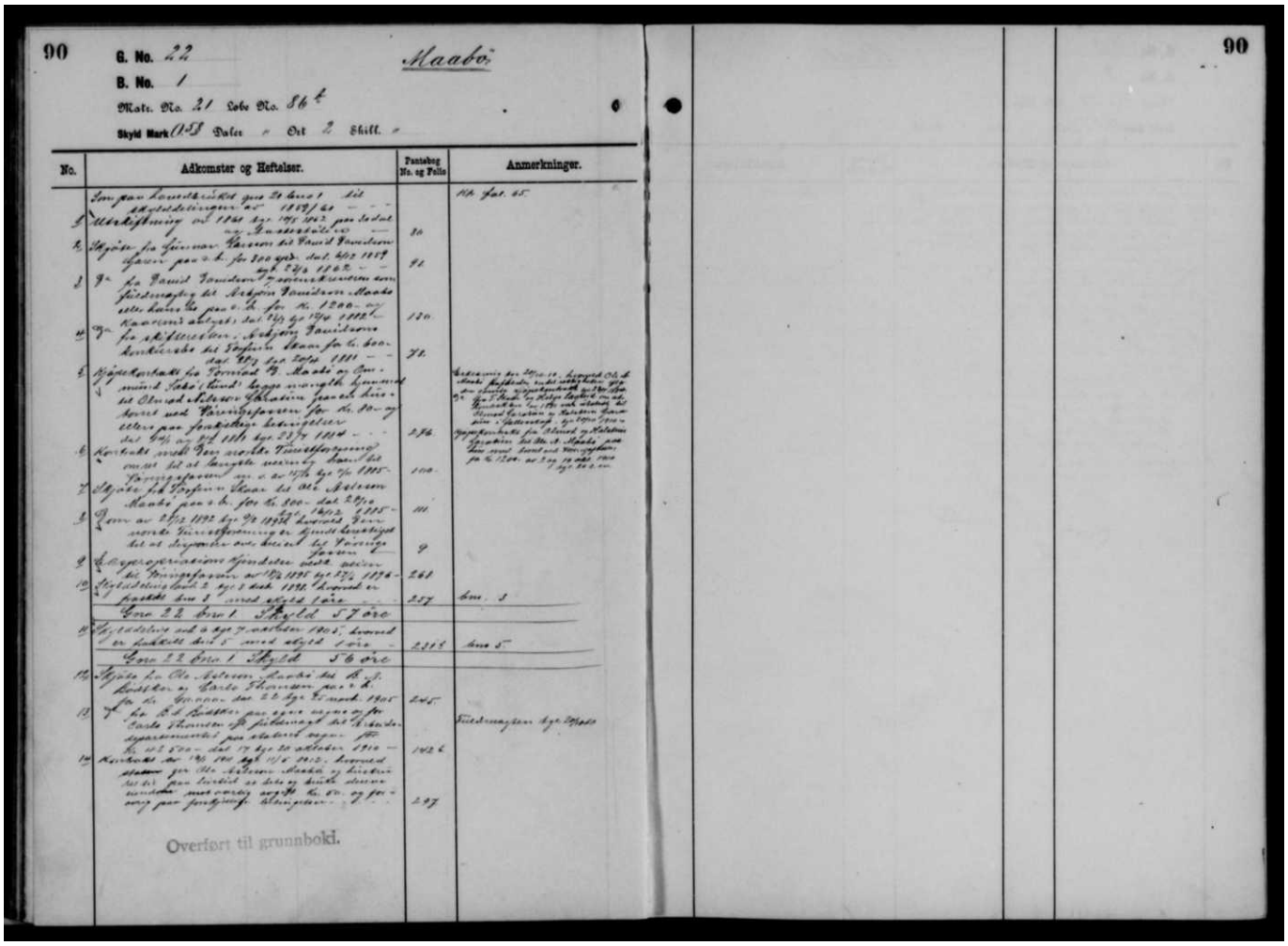
Jnr. 663/1947 HV

Kart, påberopt i betingelse knyttet til ekspropriasjonstillatelse av 24. mars 1947 for Eidfjord kommunale Elektrisitetsverk vedr. 10 kV ledningsnett i Eidfjord herred.

Handelsdepartementet, Vassdragsavdelingen.
Oslo den 24. mars, 1947

Dagfinn Mellum

J.S. Giverholt-Hanssen.



90

G. No. 22 Haabø.

B. No. 1

Matr. No. 21 Løb No. 86

Skyld Mark 0-53 Daler – Ort 2 Skill. –

No.	Adkomster og Hæftelser.	Panteboq No. og Folio	Anmerkninger.
	Som paa Landet ... Ht. gno 22 Brug 1 Lit ...		Ht. Fol. 65.
5	Udskiftning ...	30	
8	Skjøde fra Gunnar Larsen til David Davidsen ...	91	
3	Dº fra David Davidsen ...		
4	Dº fra Skifteretten, Asbjørn Davidsen ...	130	
6	Pantebrev fra Torvald B. Haabø og Anna ...	71.	
7	Skjøde fra Torjus Skaar til Ole Asbjørnsen Haabø ...	276	
8	Kontrakt mellem Vaa og Tinnsfossens ...	100	
9	Skjøde fra Torjus Skaar til Ole Asbjørnsen Haabø ...	111	
10	Kjøbekontrakt ...	9	
12	Skjøde fra Torjus Skaar til Ole Asbjørnsen Haabø ...	261	
13	Skyldsætning ...	257	Anm. 3
	Gnr. 22 Bnr. 1 Skyld 57 øre		
14	Skyldsætning ...	2318	Anm 5.
	Gnr. 22 Bnr. 1 Skyld 56 øre		
12	Skjøde fra Ole Asbjørnsen Haabø ...	245.	
13	Dº fra Bd Bestiør ...		Fuldmagten dgv. 27/8 05
14	Pantebrev ...	142	
	Overført til grundbok.	147	

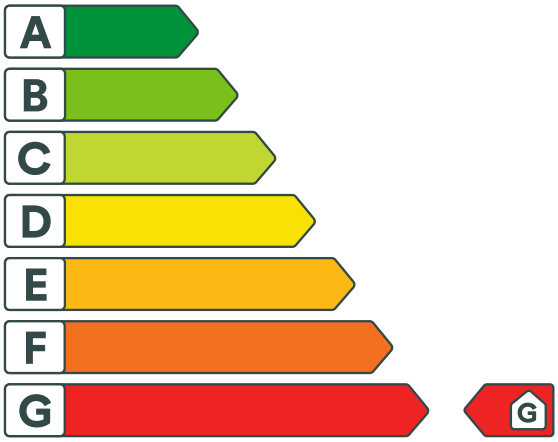
ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse **Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174768382**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1750**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **596,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **569,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 410 kWh**

Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD

Detaljering

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

Eidfjordvegen 10, 5784 ØVRE EIDFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eidfjordvegen 10, 5784 Øvre Eidfjord
Gnr. 22, Bnr. 1, Eidfjord kommune.

Oppdragsnummer:
315260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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