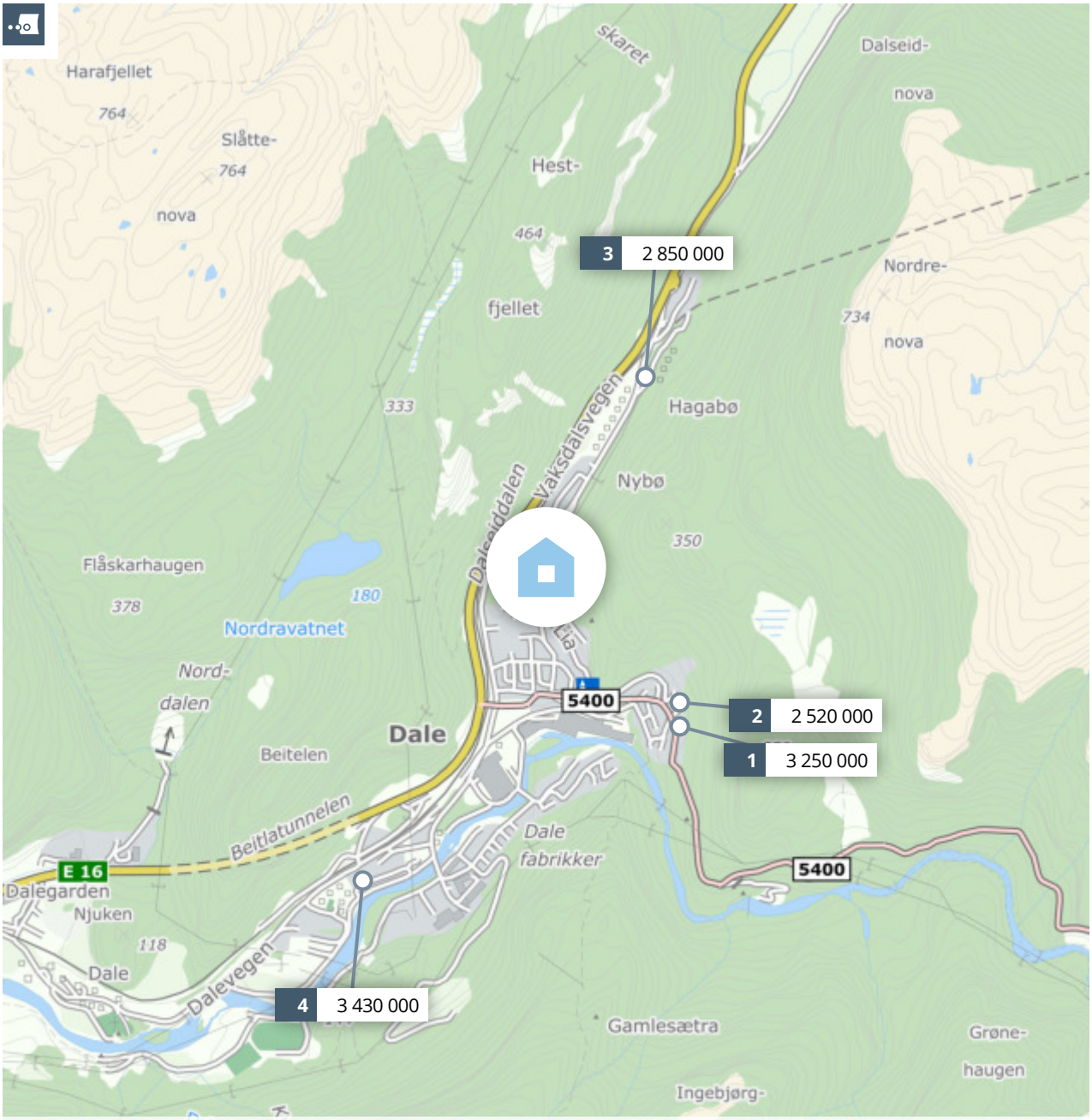
HOLHOVDVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Kommunale opplysninger
Skylddelingsforretning
Byggesak
Gammel grunnbok
Pantebok
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOLHOVDVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 14.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Finn Kristian Kraakenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 22 BNR 287 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4628 VAKSDAL GRUNNKRETS DALE NORD

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	18 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	246 m²
BRA	246 m²
Tomt	671 m²
Byggeår	1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergsdalsvegen 16 161 m² 1923 766 m² 4 sov				04.11.2022	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**20 186**
2	Bergsdalsvegen 12 B 104 m² 1951 683 m² 3 sov				02.12.2022	2 500 000	**2 520 000**	0	2 520 000	**24 231**
3	Altovegen 2 148 m² 1966 723 m² 3 sov				29.04.2022	2 650 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**19 257**
4	Elvevegen 23 117 m² 1990 745 m² 3 sov				14.08.2023	2 990 000	**3 430 000**	0	3 430 000	**29 316**

Verdivurdering av Holhovdvegen 13

Enebolig med pen beliggenhet, totalrenovert i perioden 2012-2023. Følgende arbeider er utført:

- Nytt tak, kledning og elektrisk anlegg.
- Ny isolasjon, vann- og avløpsrør.
- Nye vinduer, kjøkken og garasje med ekstra oppbevaringsplass på loftet.
- Ekstra utvendig bod.
- Ny peis og pipebeslag.
- Nytt tilbygg på sørsiden for ekstra stue.
- Det er tilrettelagt for å etablere lader til el.bil i garasjen.

Utleiedelen generer pr. i dag kr. 6 500,-, men denne er ikke markedsjustert siden 2014.

Denne boligen skiller seg vesentlig fra lignende boliger i området på grunn av omfattende oppgraderinger og tilrettelegging for en enkel livsstil.

Fra den sørlige terrassen kan du nyte sol fra klokken 11:00 til 19:30.

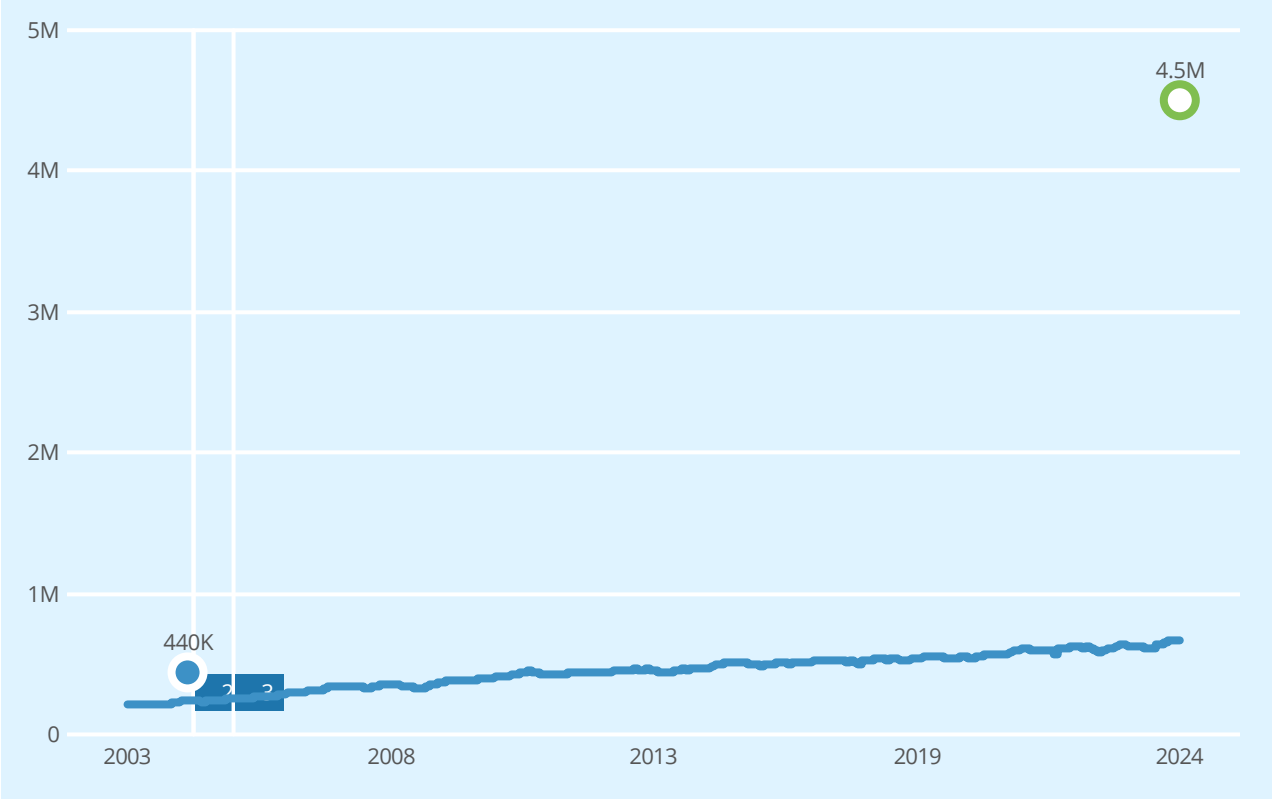
Boligen har kort avstand til den nye skolen på Dale, samt butikker og kollektivtransport mot Bergen og Voss.

Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet vurderes normal markedsverdi til å ligge innenfor intervallet mellom kr. 4 500 000,- til kr. 4 800 000,-

PrivatMegleren Bergen Vest 14.06.2024

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

2 Garasje, anneks

3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2012	04.09.2012	08.11.2012	490 000	440 000	-	440 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er total renovert i perioden 2012-2015, utenomhus har vært prosjekter etter dette. Garasje fra 2020 og tilbygg 2022.

Eneboliger til salgs i VAKSDAL kommune nå

5
eneboliger til salgs

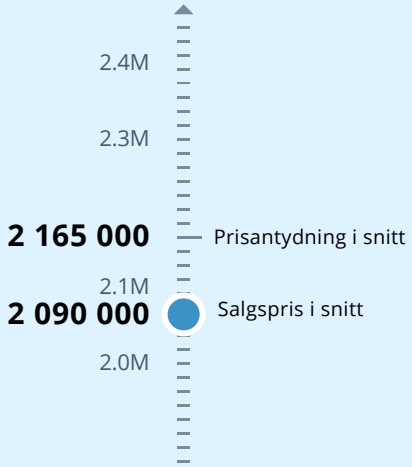


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i VAKSDAL kommune siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

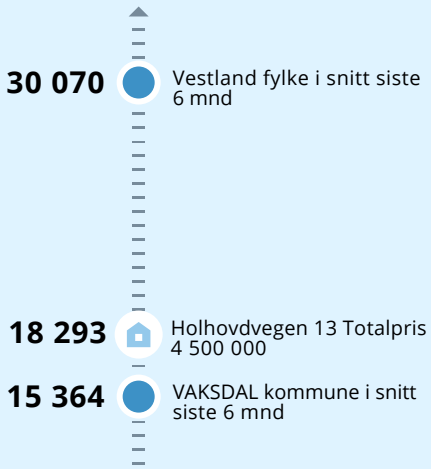


Solgt i snitt i løpet av

75
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	170240117

Adresse	Holhovdvegen 13		
Postnummer	5722	**Poststed**	DALEKVAM

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2012	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	12år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Rafal	**Selger1etternavn**	Stasiuk

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Bad er nye fra 2015

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Atlantis vvs, nordvik elektro og tømrer med fagbrev, Byggmester og Fagskoleingeniør.

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovert boligen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny smøremembran med varmekabler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alle tiltakvar omsøkt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt 2015

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Nytt 2015

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt 2014

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt 2015

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.07.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Hus opprinnelig fra 1950, så noen skjevheter må påregnes

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Egeninnsats, tømrer med fagbrev, Byggmester og Fagskoleingeniør.
Redegjør for hva som er gjort og når	Nytt terrasse, garasje æ, tak og fasade

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Nordvik elektro og Tovi elektro aw
Redegjør for hva som er gjort og når	Alt nytt i hele husket ink inntak med 3 faser ferdigstilt i 2015. I senere tid har Tovi elektro bistått ved oppkobling garasje, tilbygg og mindre arbeider.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Lastet opp i boligmappa

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er lagt opp plass i skapet i dag for mulig lading.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.07.2024

Hvis ja, beskrivelse | Utleiedel ca. 65kvm

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Kjøpte bolig i 2012 det var egen utleiedel fra før av.

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Har mål radon tidligere, målinger viste under 100 i verdi

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Steinsprang på eiendommen, da ble nærliggende fjell befart av geolog og sikret iht anvisninger.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Ingen rasfare lenger siden fjellsiden er sikret av godkjent firma.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.07.2024

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Stasiuk, Rafal

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.07.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM
VAKSDAL kommune
gnr. 22, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 23.07.2024 **Rapportdato:** 30.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20489-1689 **Referansenummer:** QK6860

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

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

Norsk takst

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

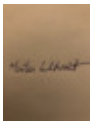
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, egen utleiedel og separat garasje.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning.
Skrått yttertak tekket med decra plater.

Bygningen er oppført i 1950, tilbygget siste tiår, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1950

Gå til side

UTVENDIG

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med decra plater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med isolerglass fra 2015.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Utvendige trapper mangler rekkverk etter dagens krav

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulv med laminat og fliser fra 2015.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert, mangler plate fremfor feieluke.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.
Gjelder rom i bakkant av underetasje.
Konstruksjon er sjekket med hulltaking.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med noe mangler.

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2 etasje fra 2015 på gulv og våtromsplater vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2015 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Bad i underetasje fra 2015 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert under kabinett med begrenset tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtsone

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken i underetasje med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Stilfullt kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter fra 2015 som fremstår i god stand.
Benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom i 1 etasje med tilkomst fra entre. Fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og benkeskap med vask.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør med fordelerskap på bad og avrenning til toalettrom uten sluk.
Avløpsrør i plast fra 2015
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Lossnay miniventilasjon fra 2015
200 liter vv beholder fra 2015
Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i begge etasjer.
Brannslukningsutstyr montert

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Drenering oppgradert i 2014

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.
Nyere forstøtningsmur mot terreng
Eiendommen er plassert i skrånende terreng, bratt fjell i bakkant.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger samsvarer.

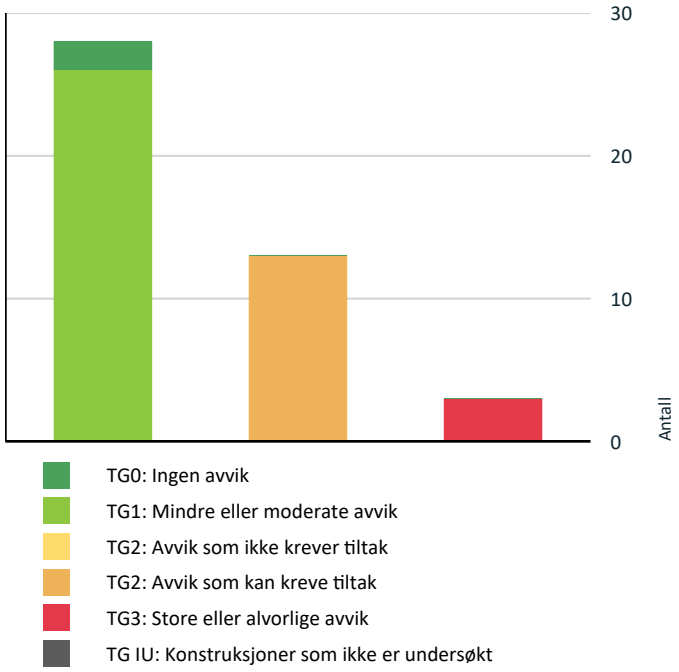
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger samsvarer

Sammendrag av boligens tilstand

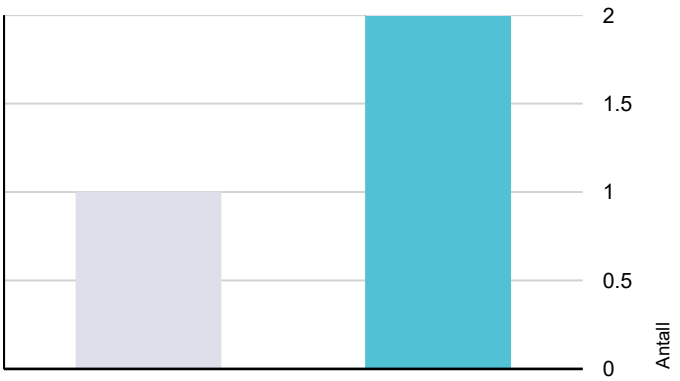
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

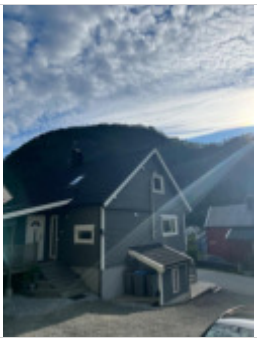
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1950, tilbygget i 2020 og betydelig oppgradert siste tiår, med gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	Ny tekking av tak
2015	Modernisering	Innvendig rehabilitering.

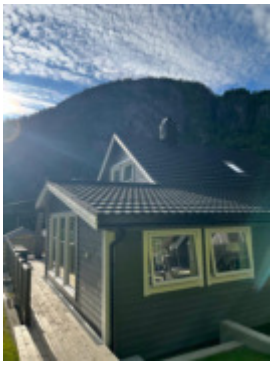
UTVENDIG

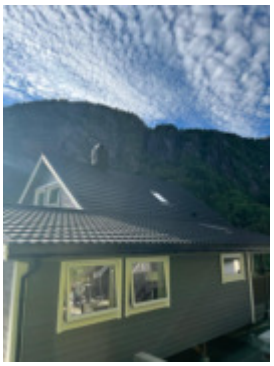
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med decra plater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





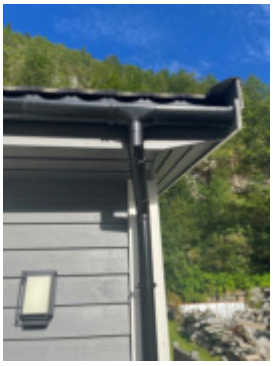
TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



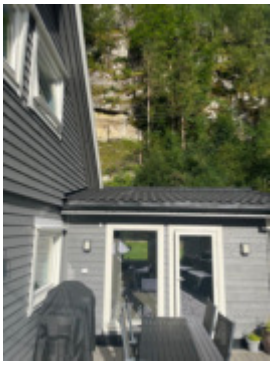
TG 1 Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

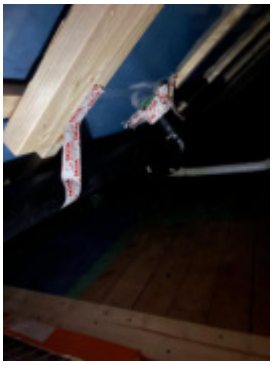




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

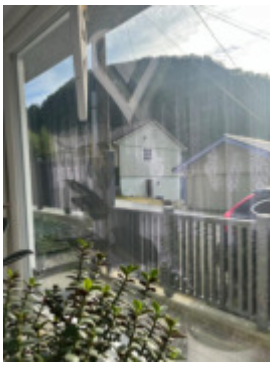
Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

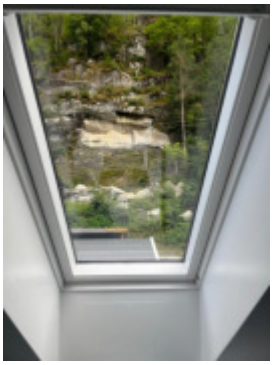


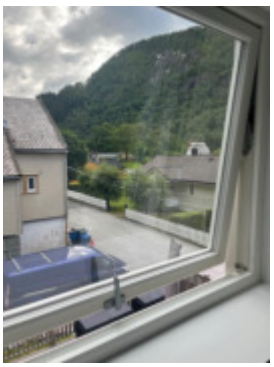
TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2015.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

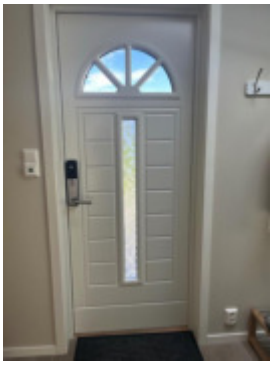




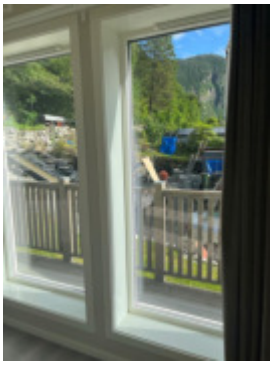


TG 1 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.



Tilstandsrapport

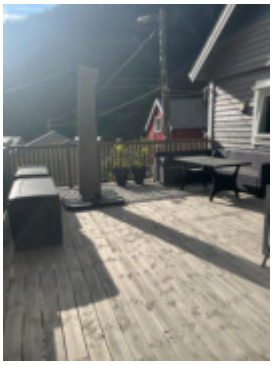


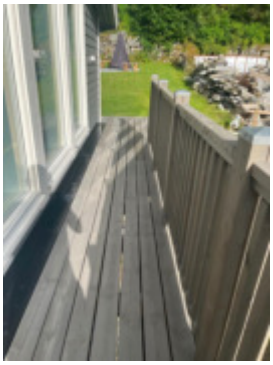


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





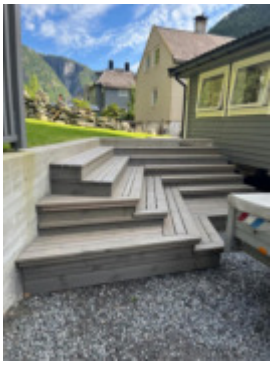
TG 3 Utvendige trapper

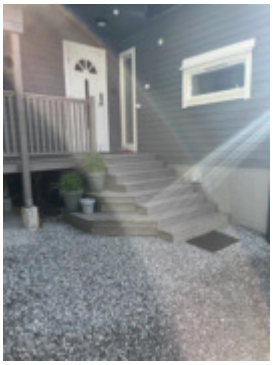
Utvendige trapper mangler rekkverk etter dagens krav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





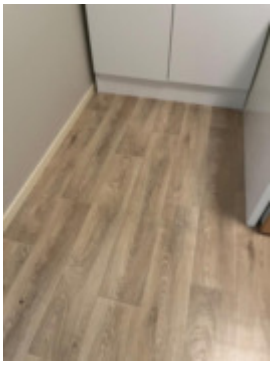
INNVENDIG

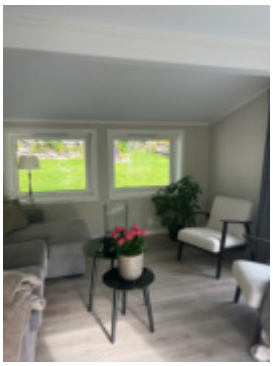
TG 1 Overflater

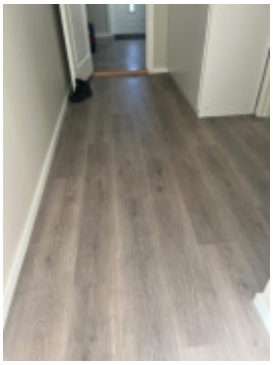
Innvendige gulv med laminat og fliser fra 2015.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Radon

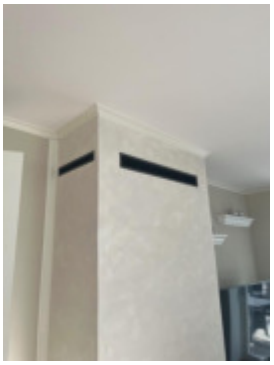
Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert, mangler plate fremfor feieluke.

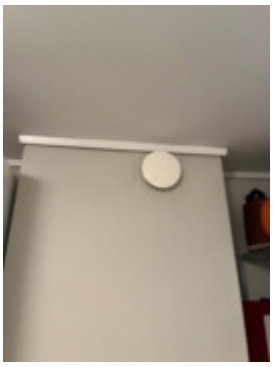
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport













TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.
Gjelder rom i bakkant av underetasje.
Konstruksjon er sjekket med hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Må ses i sammenheng med drenering, fuktsperre mot grunn og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales

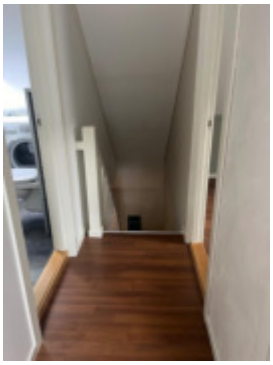
TG 2 Innvendige trapper

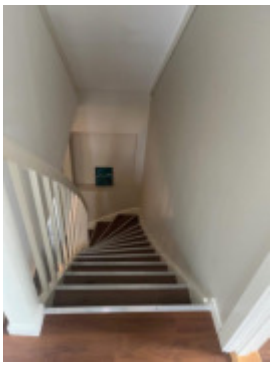
Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med noe mangler.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



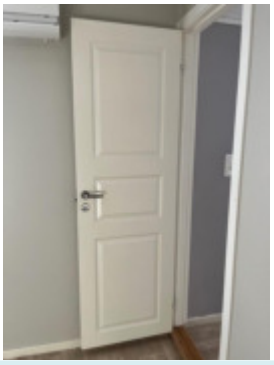


TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





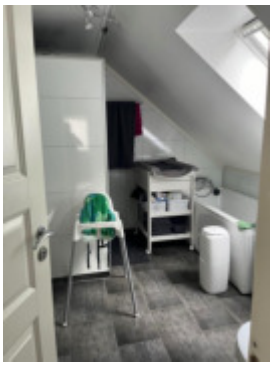
VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etasje fra 2015 på gulv og våtromsplater vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ujevn avslutning av plater mot bunnlist

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

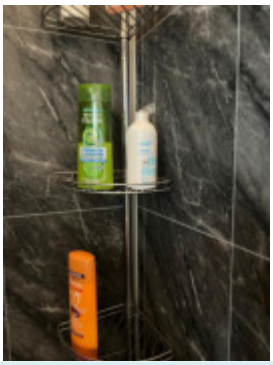
Fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport







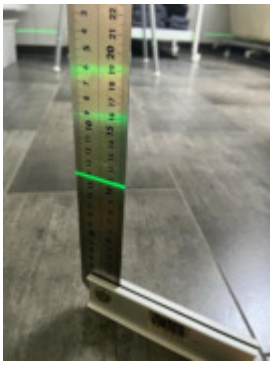


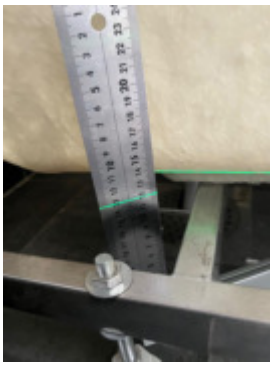
2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier







2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2015 er kontrollert

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

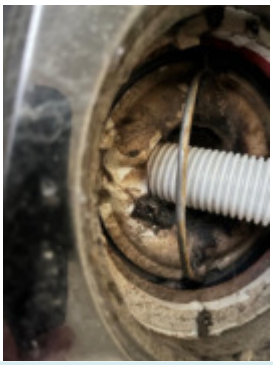
Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jevnlig rengjøring anbefales

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

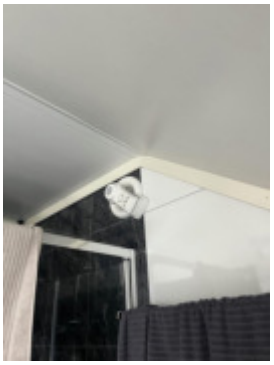




2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

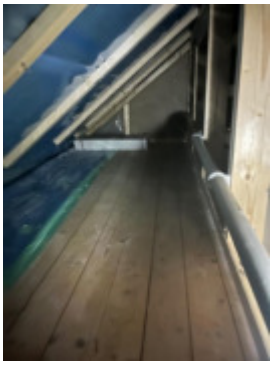


2 ETASJE > BAD

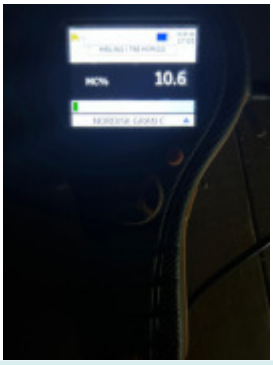
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra 2015 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

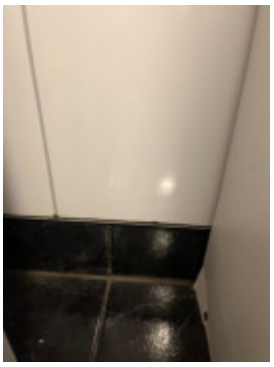
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ujevn avslutning av plater mot bunnlist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik.







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under kabinett med begrenset tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jevnlig rengjøring anbefales



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



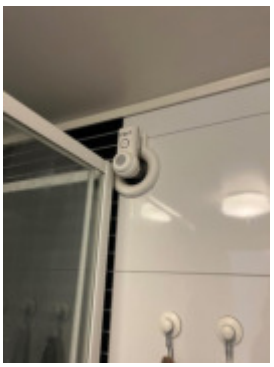


UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



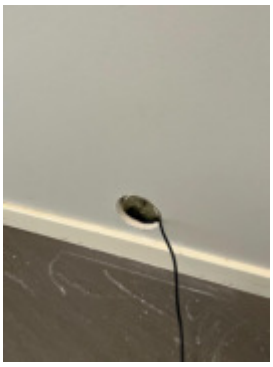
UNDERETASJE > BAD

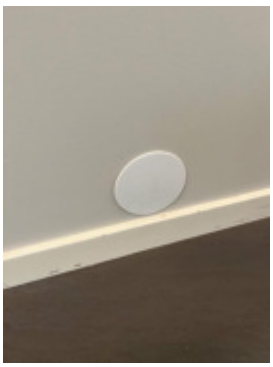
TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtsone

Tilstandsrapport







KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stilfullt kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter fra 2015 som fremstår i god stand.
Benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

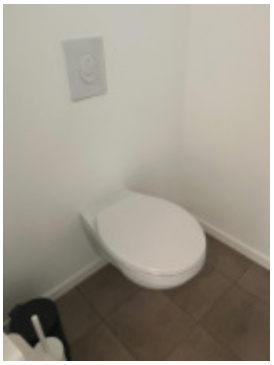
TG 2 Overflater og konstruksjon

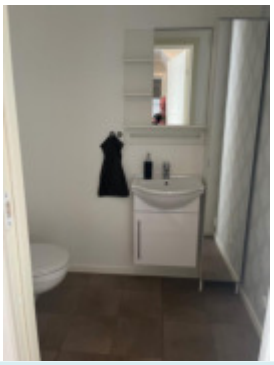
Toalettrom i 1 etasje med tilkomst fra entre. Fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og benkeskap med vask.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





TEKNISKE INSTALLASJONER

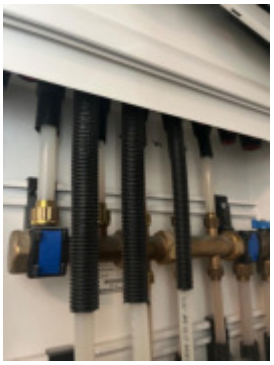
TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad og avrenning til toalettrom uten sluk.

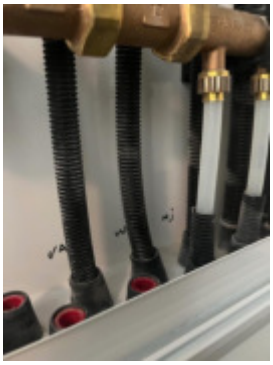
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

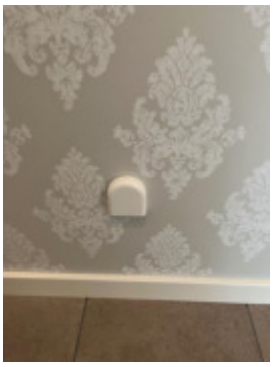
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 1 Varmesentral

Lossnay miniventilasjon fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i begge etasjer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Drenering oppgradert i 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.

TG 3 Forstøtningsmurer

Nyere forstøtningsmur mot terreng

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng, bratt fjell i bakkant.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Betydelige tiltak utført på fjell i bakkant

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Garasje fra 2015 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med shingel. Loftsrom med utvendig tilkomst, bod i bakkant.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

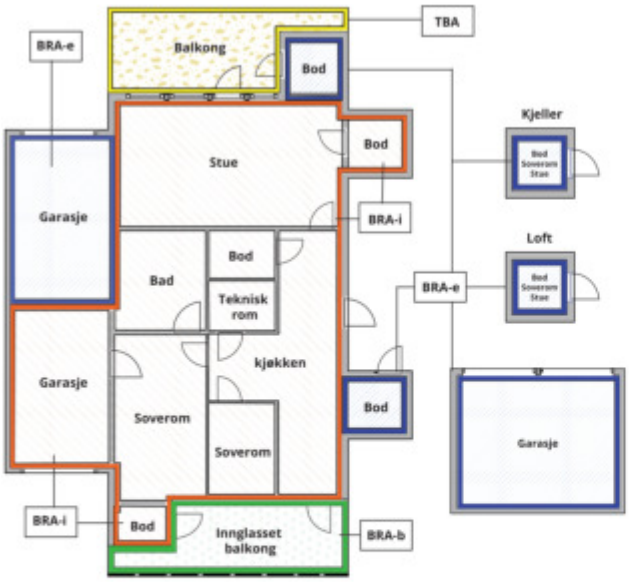
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 etasje	110			110	39		110
2 etasje	40			40		10	50
Underetasje	64			64			64
SUM	**214**				**39**	**10**	**224**
SUM BRA	**214**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré , Gang/trapperom , Stue , Kontor , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom		
2 etasje	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
Underetasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Entre: 5,9
Gang/trapperom: 11,7
Stue: 26,1
kontor: 5,6
Toalettrom: 2,4
Stue/kjøkken: 44,3
Soverom: 11,5

2 etasje:
Trapperom: 5,2
Bad: 6,6
Soverom 1: 8,8
Soverom 2: 6,6
Soverom 3: 6,3
Walk in closet: 3,1

Underetasje:
Gang: 9,1
Bad: 5,5
Stue/kjøkken: 20,5
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 9,3
Bod: 3,7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer.

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
Kommentar: Tilbygget i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 etasje		44		44			44
Loft						29	29
SUM		**44**				**29**	**73**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	7
Garasje	0	44

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rafal Stasiuk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	22	287		0	671.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holhovdvegen 13

Hjemmelshaver
Stasiuk Rafal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År
2012

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2024	Mottatt 23.07.2024	Gjennomgått	4	Nei
Eier	23.07.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	23.07.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	23.07.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/QK6860]

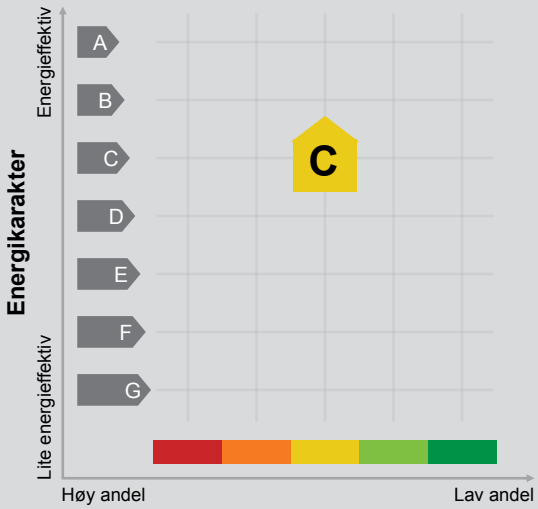
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Holhovdvegen 13
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175815805
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	55d92c91-5302-4fe6-96ed-096d373db88c
Dato	03.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 11 714 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	350 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holhovdvegen 13
Postnummer: 5722
Sted: DALEKVAM
Kommune: Vaksdal
Bolignummer: H0101
Dato: 03.07.2024 7:44:17
Energimerkenummer: 55d92c91-5302-4fe6-96ed-096d373db88c

Kommunenummer: 4628
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 287
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 175815805

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

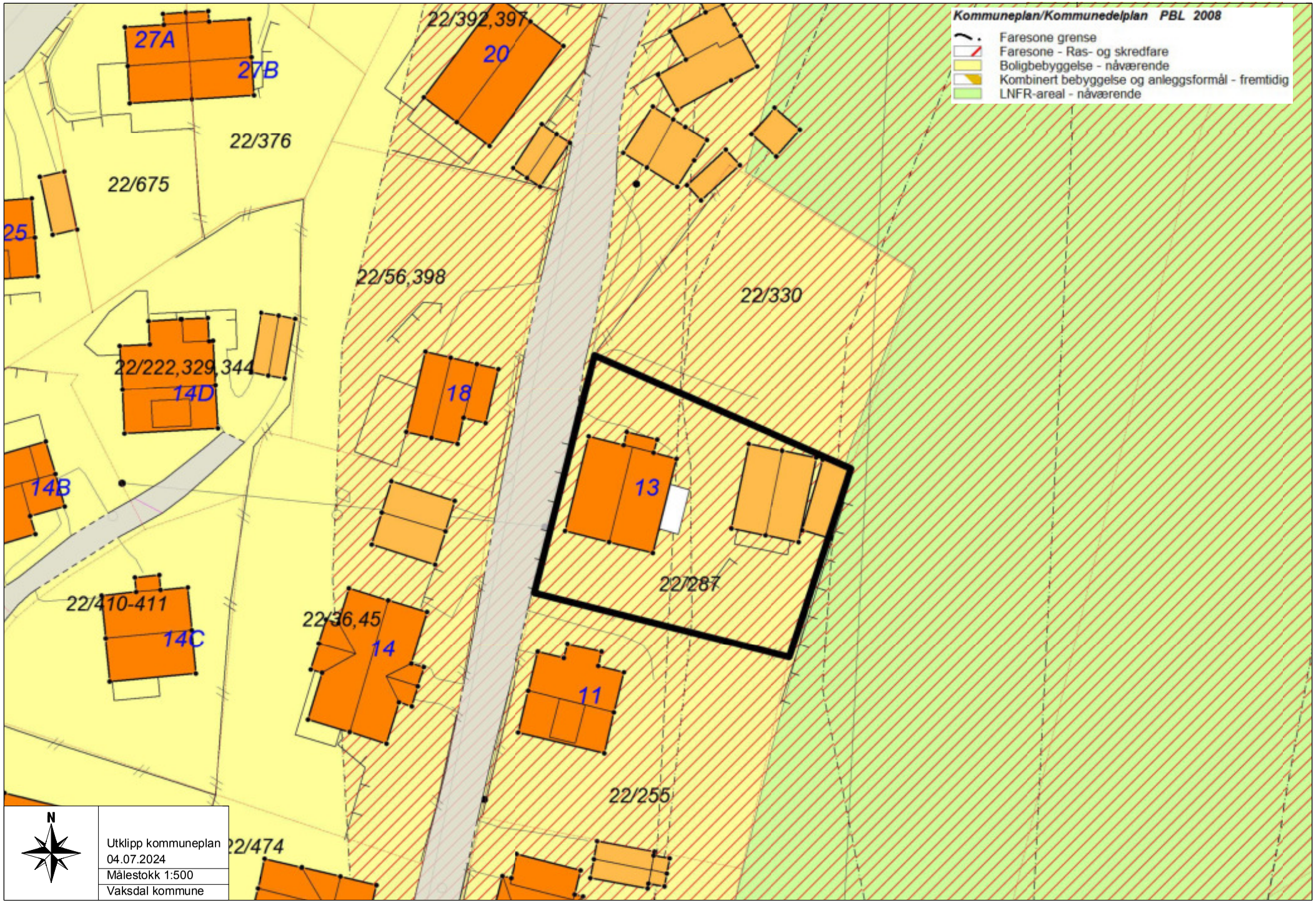
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

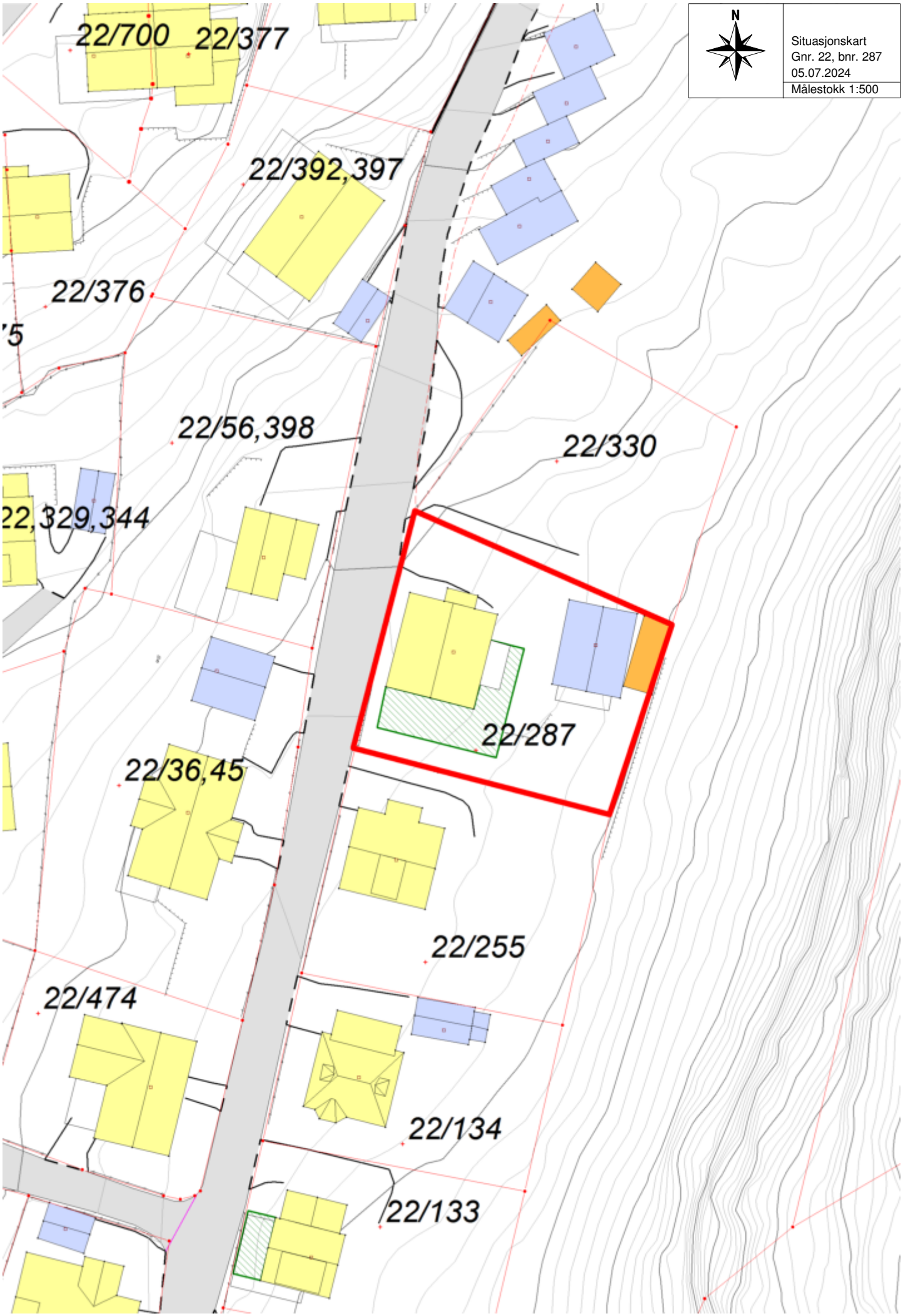
Tiltak på elektriske anlegg

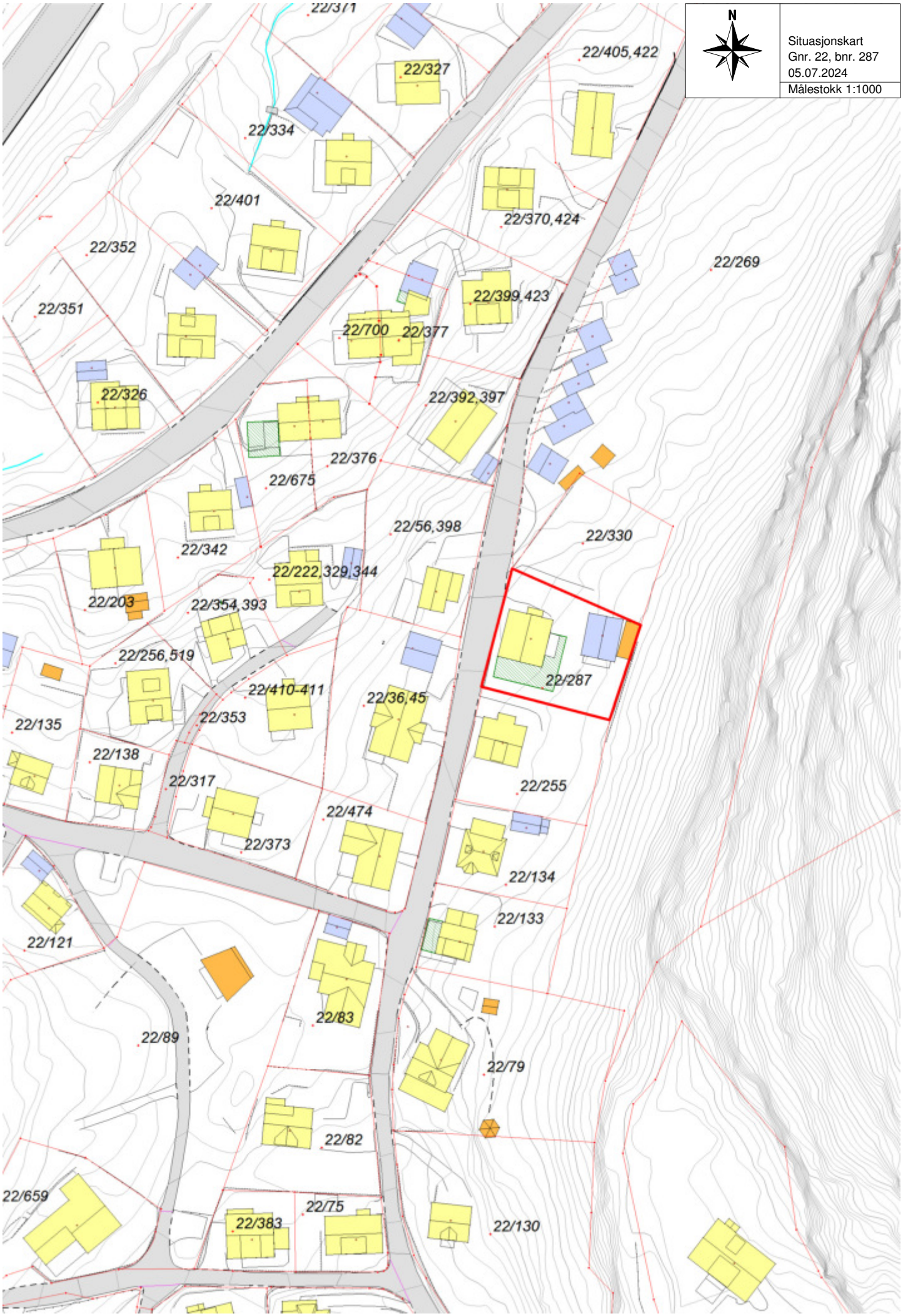
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
LNFR-areal - nåværende
27A
27B
22/392,397
20
22/376
22/675
25
22/56,398
22/330
22/222,329,344
14D
18
14B
13
22/287
22/410-411
14C
22/36,45
14
11
22/255
22/474
N
Utklipp kommuneplan
04.07.2024
Målestokk 1:500
Vaksdal kommune


N
Situasjonskart
Gnr. 22, bnr. 287
05.07.2024
Målestokk 1:500
22/700
22/377
22/392,397
22/376
22/56,398
22/330
22/329,344
22/287
22/36,45
22/255
22/474
22/134
22/133


N
Situasjonskart
Gnr. 22, bnr. 287
05.07.2024
Målestokk 1:1000
22/371
22/405,422
22/327
22/334
22/401
22/370,424
22/352
22/269
22/351
22/399,423
22/700
22/377
22/326
22/392,397
22/376
22/675
22/56,398
22/330
22/342
22/222,329,344
22/203
22/354,393
22/256,519
22/287
22/410-411
22/36,45
22/135
22/353
22/138
22/317
22/255
22/474
22/373
22/134
22/133
22/121
22/83
22/89
22/79
22/82
22/659
22/75
22/383
22/130

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Vaksdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 287
Adresse: Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM
Referanse: 120/3005980/170-24-0117 Holhovdvegen 13

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Vaksdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 287
Adresse: Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM
Referanse: 120/3005980/170-24-0117 Holhovdvegen 13

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Vaksdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 287
Adresse: Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM
Referanse: 120/3005980/170-24-0117 Holhovdvegen 13

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Frittståande bueiningar > 60m2	9314
Avløp	Frittståande bueiningar > 60m2	4763
Brannsyn, feiing	1 pipeløp	463,2
Eigedomsskatt		6556
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve Kjelde: Vaksdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 287
Adresse: Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM
Referanse: 120/3005980/170-24-0117 Holhovdvegen 13

Det finst ferdigattest på eigedomen.Ferdigattesten er vedlagt.
Denne er vedlagt.

Vedlegg
4 vedlegg

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 22 Bnr.: 287 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Holhovdvegen 13, 5722 Dalekvam

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan**

   I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

   Bustadføremål

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?
   Nei [x] Ja [ ]

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?
   Nei [x] Ja [ ] Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei [ ] Ja [x]

Kommentar:

Det er gjort politisk vedtak om å starte opp planarbeid for Dale sentrum.
Planavgrensing er ikkje kjend, og det er ikkje sikkert at denne eigedomen vil bli direkte berørt av planen.

Planlagt framdrift:








KOMMUNEPLANENS AREALDEL **2019-2031**

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

September 2019

vaksdal kommune
BYNÆRT BYGDELIV

Innhald

INNHALD 2

DEL I - INNLEIING 3

VERKNADER AV PLANEN 3
ORDFORKLARINGAR 3
ANNA LOVVERK 5

DEL II - FØRESEGNER OG RETNINGSLINER 7

1. GENERELLE FØRESEGNER 7
2. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG (PBL. § 11.7 NR. 1) 11
3. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2) 16
4. GRØNSTRUKTUR (PBL. 11-7 NR 3) 17
5. LNF – OMRÅDE (PBL § 11-7 NR. 5) 18
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6) 22
7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 23
8. OMRÅDE MED SÆRSKILTE FØRESEGNER (FØRESEGNSOMRÅDE) 25

DEL I - INNLEIING

VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart datert 15.10.2018
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2018

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksformål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksformålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er vist med tekstramme.

Retningslinene til kvart formål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal også leggast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

ORDFORKLARINGAR

Arealdelen av kommuneplanen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ein planomtale med konsekvensutgreiing, jamfør plan- og bygningslova § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv og § 11–6 som fastslår at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggje- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å

utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

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

Aktive fasadar er Bygningsfasade som speglar verksemda innanfor, til dømes med direkte innsyn til lokala gjennom vindauge. Det er også krav om inngang direkte frå gata.

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

Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område. Grensa er vist som «byggegrense sjø» i plankartet.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar følgjer definisjonane i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300).

Fritidsbustader er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealbruksformålet *fritids- og turistformål*.

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

Plasskrevjande varer: Handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bustadeining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bustadeiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet (H-2300).

BYA er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi veggliv også med. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet. (H-2300) vert lagt til grunn.

BRA er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniserings-departementet (H2300).

Leikeareal er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Garden som ressurs, bygge og anleggstiltak i og i tilknyting til landbruk - forholdet til plan etter plan- og bygningsloven (KMD)

Vassdrag er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

Dyrka jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanleg pløyedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

Innmarksbeite: Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

Dyrkbar jord: Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

ANNA LOVVERK

KULTURMINNELOVA

Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

HAMNE- OG FARVASSLOVA

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområda krev løyve frå kommunen, jf. Hamnelova § 27, første ledd.

JORDLOVA

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

MINERALLOVA

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Samla uttak på meir enn 10 000 m^3 masse, og all uttak av naturstein, krev konsesjon før drift kan starte, jamfør Minerallova § 43. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. Byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova. Registrerte mineralførekomstar i nye planområde skal omtalast og det skal takast stilling til om dei skal nyttast, før dei bli bygd ned. Eventuelle masseoverskot skal nyttast til egna formål eller mellomlagrast til egna formål framfor å til dømes deponere i sjø.

VASSRESSURSLOVA

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp anna enn der det skjer i samband med tilrettelegging for friluftsliv eller i landbruksnæring. Det same gjeld for utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag, jf. vassressurslova sine reglar. Dette utløyser gjerne plankrav. Turstiar må ikkje bli bygd ned.

Tiltak som kan stride mot vassressurslova skal høyrast av NVE, før vedtak fattast. For §11 er Fylkesmannen høyringsinstans

Del II - Føresegner og retningsliner

1. Generelle føresegner

1.1. Verknader av planen (heimel: pbl § 1-5)

1.1.1. Tilhøvet til andre planar:

a) Denne planen gjeld ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett i denne planen.

b) Der det er samsvar mellom føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen gjeld føresegnene for vedteken reguleringsplan for dei tilhøva som ikkje er regulert gjennom føresegner i denne planen, og som ikkje er i strid med Plan og bygningslova.

Retningsline

Arealformåla i kommuneplanen teiknar i hovudsak hovudføremålet til underliggande reguleringsplanar. I sakshandsaminga av byggjesøknadar innanfor vedtekne reguleringsplanar skal ein nytte føresegner i reguleringsplanen for detaljar som ikkje er vurdert i kommuneplanen sin arealdel. Det gjeld typisk plassering av bygg, krav til areal for utandørs opphald og liknande. Føresegn 1.1.1. sikrar at overordna grep i kommuneplanen sin arealdel som krav til skredfarevurderingar, byggjegrense mot sjø og vassdrag og andre nyare krav vert sikra gjennom føresegnene til kommuneplanen.

1.2. Krav om reguleringsplan (heimel: pbl § 11-9 nr 1)

1.2.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11- 7 nr 1) og framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate, med mindre anna er fastsett i særskilde føresegner knytt til einskilde arealformål. Tiltak etter § 20-1 bokstav b, c, e-j og m er unntatt frå plankravet.

1.3. Krav til infrastruktur (heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)

1.3.1. Det er ikkje eit generelt krav om vegtilkomst til fritidsbustader i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader.

1.3.2. Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar.

1.3.3. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for kommunaltekniske anlegg, veg, vatn, overvatn og avlaup, renovasjon, varelevering, straumforsyning og trafikksikker tilkomst sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar.

1.4. Rekkefølgjekrav (heimel: pbl § 11-9 nr. 4, jf. § 1-8,3. ledd)

1.4.1. Leike – og uteopphaldsareal, jf. § 1.4.5, skal være opparbeida, eller sikra gjennomføring, før midlertidig bruksløyve vert gjeve.

1.5. Byggegrensar og krav til volum og funksjon (heimel: pbl § 11-9 nr. 5)

1.5.1. Byggegrense mot sjø:

c) Innanfor byggjegrensa mot sjø, som vist i plankartet, gjeld pbl § 1-8 «Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag»

d) Der det er fastsett byggjegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen.

e) Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggeforbodet 100m frå strandlina.

f) Reguleringsplanar kan fastsette andre byggegrensar.

1. Generelle føresegner

1.5.2. Unntak frå byggeforbodet i strandsona:

a) Tiltak i LNF-område som av omsyn til funksjonell landbruksdrift eller fiskeri må plasserast i strandsona.
b) Tiltak i tilknyting til ålmenta si bruk av strandsona som frilufts-/ friområde
c) Etablering av naust innanfor arealformål *andre typar bygg og anlegg* der særskilte føresegner opnar for naustbygging.
d) Område sett av til arealformål *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur*, med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål *småbåthamn*.

1.5.3. Byggjegrense mot vassdrag:

a) Det er forbode å setje i gang byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 *og 20-2*, nærare vassdrag enn 20 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved middelvasstand.
b) Det kan etter søknad gjerast unntak for stadbunden næring når det gjeld næringsretta tiltak.
c) Anna avstand kan fastsetjast i reguleringsplan.
d) «Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» skal leggjast til grunn for all plan- og byggesaksbehandling

1.5.4. Lokalisering av handel

a) Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate innanfor arealformåla *sentrumsformål* og *kombinert byggeformål* med unntak av BKB-1 Boge og BKB-2 Dalegarden. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:
   - Kommunesenter: inntil 600m
   - Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast

b) Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Det gjeld unntak for:
   - a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m2 samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
   - b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar , båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

1.5.5. Byggegrense kring nettstasjonar:

a) Kring nettstasjonar er det generelt 5 meter byggegrense.

1.5.6. Krav til flaumfareanalyse:

a) Det skal utarbeidast flaumfareanalyse for alle tiltak som ligg innanfor 50m frå vassdrag før reguleringsplan eller byggesøknad kan godkjennast. Analysen skal dokumentere at risiko for flaum er akseptabel jamfør gjeldande teknisk forskrift.[1]
b) Ved alle tiltak nærare enn 20 m frå toppen av elveskråninga, skal det gjerast ei vurdering av erosjonsfare.
c) Langs Daleelva gjeld kravet tiltak innanfor faresone for flaum (H320).
d) Generelt skal klimaframskrivne flaumstorleikar leggast til grunn ved all planlegging/utbygging i kommunen, jamfør Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

1.5.7. Måla om universell utforming skal leggast til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming.

[1] Per 15.10.2018 gjeld TEK17

1. Generelle føresegner

1.5.8. Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering:

Tiltak	Min. krav
Hus, inntil 4 bueiningar	2 per eining
Hus, 5 eller fleire bueiningar	1,5 per eining**
Hybel/hybelhus*	0,5 per hybel
Hytte m/vegtilkomst	1 per hytte
Naust	1 per 3 naust
Forretning/kontor/service	1 per 30m^2 BRA**
Industri/verkstad	1 per 100m^2 BRA**
Lager	1 per 300 m^2 BRA**
Forsamling/servering	1 per 30m^2 BRA**
Overnatting	0,5 per soverom**
Barnehage	1 per 5 barn**
Barne/ungdomsskule	1 per årsverk**
Omsorgsbustader	1 per bueining**
Sjukeheim	1 per årsverk og 0,3 per sengeplass**

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

** Av antall berekna plassar skal minimum 5 % (avrunda oppover til næraste plass) være utforma og reservert for rørslehemma.

Andre krav til personbilparkering kan fastsettast i reguleringsplan.

1.5.9. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det skal regulerast til bustadar, skal eigna areal for born og unge prioriterast føre bygg og vegar med omsyn på plassering/ lokalisering.

1.5.10. Mengde uteopphaldsareal
Krav til privat uteopphaldsareal er minimum MUA=200m^2 per hovudbueining for einebustad, tomannsbustad, rekkjehus. Når det samla vert bygd meir enn 4 hovudbueiningar skal i tillegg minst 25m^2 per hovudbueining setjast av til felles leikeområde. For bustadblokk er kravet 7 m2 privat uteopphaldsareal pr. bueining (kan løysast som balkong). Når det samla vert bygd meir enn 4 bueiningar skal i tillegg minst 25 m^2 per bueining setjast av til felles leikeområde.

1.5.11. Kvalitetskrav til uteopphaldsareal: Privat og felles uteopphaldsareal som skal reknast med som nødvendige minimumsareal, jf. 1.4.8, skal ha følgande kvalitetar:

- Areala skal ha ei mest mogeleg solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy , sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs støynivå i tråd med 1.6.5
- Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde og areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med.

1.6. Estetikk, miljø og mellombels anlegg (heimel: Pbl. § 11-9 nr.6)

1.6.1. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar utan løyve frå kommunen.

1.6.2. Større tiltak som kan påverke levekår eller funksjonsområde til villfisk har krav til godkjend reguleringsplan før søknad om byggeløyve kan godkjennast.

1.5.2 Ved nye byggetiltak skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogeleg grad unngår store skjeringar, fyllingar og murar.

1.6.3. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

1. Generelle føresegner
1.6.4. Nye tiltak skal som hovudregel innordne seg og tilpassast eksisterande bygg i området. Unntak frå hovudregelen kan gjerast dersom: a) Tiltaket legg opp til særs god arkitektur som aukar kvaliteten til sine omgjevnader. b) Tiltaket inneber særleg gunstige og innovative løysingar for energiforbruk. c) Tiltaket kan dokumentere særleg nyskapande bruk av materialar og/eller byggjeteknikkar.
1.6.5. Støy Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging med rettleiar[2], skal leggast til grunn for all utbygging, inkludert utbygging etter gjeldande reguleringsplanar.
1.7. Omsyn til eksisterande bygnad og kulturmiljø (heimel: Pbl. § 11-9 nr.7)
1.7.1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om nye tiltak eller riving, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal synast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.
1.7.2. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.
1.8. Tilhøve som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid (heimel: Pbl. § 11-9 nr.8)
1.8.1. Det skal utarbeidast VA rammeplan som del av alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og brannslokking. VA-rammeplan skal godkjennast av Vaksdal kommune og vil vera styrande for seinare detaljprosjektering.
1.8.2. Skredfare a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal risikoen for skred vurderast. Naudsynte risiko-reduserande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav. b) I område under marin grense må søknad om tiltak på lausmassar alltid vurdere fare for kvikkleireskred, før løyve kan innvilgast.
1.8.3. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand i sjøen. Tilhøvet skal dokumenterast ved å vise til gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning[3].
1.8.4. Tiltak i sjø a) For tiltak i sjø skal det vurderast trong for ny kartlegging av naturmangfald og kulturminne samt vurdering av planen sin verknad på desse emna før reguleringsplan kan godkjennast. b) Tiltak med utfylling i sjø skal sendast fylkeskonservatoren for uttale

[2] Per 15.10.2018: *T-1442/2016, Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.* Miljødirektoratet (2014)
[3] Gjeldande prognosar per 1.1.2017 for Vaksdal kommune å finne i: Simpson et.al: *Sea Level Change for Norway NCCS report no. 1/2015* (Kartverket mfl.)

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.1. Bygg og anlegg generelt

2.1.1. Formålet gjeld område for bygg og anlegg på Stamneshella der gjeldande reguleringsplan skal gjelde føre kommuneplanen sin arealdel. Ref. omsynssone H910_1.

Pbl. § 11-7. nr. 1.

2.2. Bustad

2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

Pbl. § 11-7. nr. 1.

2.2.2. I eksisterande arealformål avsett til bustad kan fortetting på bygde einskildtomter skje utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1 på føljande vilkår:

a) Søknad kan gjelde for inntil 3 bueiningar
b) Det er utarbeidd utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal, jf §§ 1.4.6 og 1.4.8 er teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.
c) Tilhøve til transportnettet, mellom anna trygg skuleveg er dokumentert
d) Tilhøve til anna lovverk etter kommunen si vurdering er dokumentert.

Pbl 11-7 nr.1

2.2.3. <u>Særskilt for område B-1 Dalegarden</u>

a) Som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan for B-1 skal det utarbeidast ein analyse som tek sikte på utvikle området som eit bustadkonsept med fokus på landbruks- og kulturverdiar.

Pbl. §11-9 nr 8.

b) Bustadane i området skal etablerast med fokus på energisparing.

Pbl. §11-9 nr 8.

c) Området skal utviklast med varierte bustadtypar der minimum 30% av einingane skal vere særleg tilpassa barnefamiliar.

Pbl. §11-9 nr 5.

d) I samband med reguleringsplanarbeidet skal det utarbeidast støyanalyse for området i tråd med gjeldande rettleiarar.

Pbl. §11-9 nr 8.

e) Omsynet til grunnvassførekomsten som nyttast som drikkevasskjelde i området skal dokumenterast før reguleringsplan kan vedtakast.

Pbl. §11-9 nr 8.

2.3. Fritidsbustad

2.3.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

Pbl § 11-7 nr. 1.

2.3.2. <u>Utforming av fritidsbustad:</u>

a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomta er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.
b) Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m^2. Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.

Pbl. § 11-9 nr. 5.

2.3.3. <u>Særskilt for område BF-1 Lid</u>

a) Nye hytter kan etablerast innanfor rammene av reguleringsplan *2009001- Heiane hyttefelt, Lid i Bergsdalen.*
b) Nye hytter på uregulert areal innanfor BF-1 kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend.

Pbl. § 11-9 nr.1

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.3.4. Særskilt for område BF-2 Berge

a) Ved regulering av BF-2 skal særskilt omsyn til landskapsbilete dokumenterast, for å skåne eksponerte landskapselement frå utbygging.

b) Ved regulering av BF-2 skal reguleringsplanen unngå nedbygging av etablerte korridorar for friluftsliv.

Pbl. § 11-9 nr.1

2.3.5. Særskilt for områda BF-3 og BF-4 Øvre Bergsdalen

a) Det må utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for kvart einskild område før nye fritidsbustadar kan etablerast ref. omsynssone *H810_9*og *H810_10*.

b) Einskilde fritidsbustadar kan likevel etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplanar, før områdereguleringsplan er vedteke.

Pbl. § 11-9 nr.1

c) Innanfor områda kan bygg med fleire fritidsbustadeiningar etablerast

d) Reguleringsplanen skal i særleg grad dokumentere og minimere planen sine negative verknader for:

- Trafikktryggleik langs fv.314
- Landskapsbilete
- Energiforbruk
- Naturmangfald
- Friluftsliv

Av landskapsomsyn skal det søkjast løysingar med felles parkeringsplassar og sti (framfor veg) fram til kvar einskild fritidsbustad.

Pbl. § 11-9 nr.8

e) Reguleringsplanen skal bidra til at opplevingskvalitetar innanfor planområdet vert oppretthalde eller forbetra.

Pbl. § 11-9 nr.7

f) Reguleringsplanen må sikre tilgjenge for ålmenta gjennom områda tilpassa eksisterande sti og løypenett utanfor planområdet

Pbl. § 11-9 nr.8

Retningsline

Reguleringsplanar for BF-3 og BF-4 bør utarbeidast i samråd med grannekommunane og ta initiativ til å undersøke høve for felles planlegging på tvers av kommunegrenser.

2.4. Sentrumsområde

2.4.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsformål som inkluderer forretning/kontor, tenesteyting og bustadar med naudsynt (ute-)areal til bygnaden, med tilhøyrande infra-struktur.

Pbl. § 11-7 nr.1

2.4.2. Områda skal ha høg tettleik og kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg.

Pbl § 11-9 nr.6

2.4.3. Områda skal utformast med god, universelt utforma tilgjenge til kollektivtilbod, offentlege plassar og tenestetilbod.

Pbl § 11-9 nr.6

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.4.4. Det kan leggast til rette for bustad, næring, handel, kultur og tenesteyting. Industri, herunder mindre produksjonsverksemder, kan berre tillatast i ein form og eit omfang som kan dokumenterast å ikkje vere til ulempe for sentrumsområda sine brukarar og bebuarar. Handel av plasskrevjande varer, det vil sei der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular, er ikkje tillate i sentrumsområda.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.5. Mot sentrale gater og byrom skal det som hovudregel vere publikumsretta verksemder og aktive fasadar utan tildekking på gateplan. Slike verksemder skal ha direkte tilkomst frå gata som skal vere universelt utforma.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.6. Ferdslevegar skal opparbeidast som gatar og utformast med hovudvekt på tilgjenge for gåande.
Pbl § 11-9 nr.5

2.4.7. Bustader skal som hovudregel ha inngang frå gata.
Pbl. § 11-9 nr.5

2.4.8. For områda BS-3 og BS-4 og skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til sjø. For BS-1 og BS-2 skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til elv.
Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Parkering skal skje i fellesanlegg som skal leggast i utkanten av sentrumsområdet i best mogleg tilknyting til overordna køyrevegnett.

2.5. Tenesteyting

2.5.1. Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg.
Pbl § 11-7 nr.1

2.5.2. Ved regulering og programmering av nye tiltak for offentleg tenesteyting skal det som hovudregel leggast til rette for aktivitetar også utanom institusjonen sin normale opningstid.
Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Føresegn 2.5.2 skal sikre at skular, barnehagar, omsorgsinstitusjonar skal kunne nyttast som møteplassar for nærmiljøet utanom ordinær drift. Her skal det særleg vere fokus på aktivitetar som bidreg til integrering og samhald på tvers av etnisitet, alder og bakgrunn.

2.6. Fritids- og turistformål

2.6.1. Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg.
Pbl § 11-7 nr. 1.

2.6.2. <u>Særskilt for område BFT-1 Berge</u>
Føremålet gjeld oppstilling av campingvagnar med tilhøyrande enkle servicefunksjonar
Pbl § 11-7 nr. 1.

2.6.3. <u>Særskilt for område BFT-2 Eksingedalen</u>

a) Føremålet gjeld etablering av bygg til enkel overnatting for utleige utan krav til reguleringsplan.
Pbl § 11-7 nr. 1.

b) Området skal utviklast med minst mogleg grad av privatisering.

c) Allmenta si tilgjenge til elva skal ikkje hindrast.
Pbl § 11-9 nr.5

2.7. Råstoffutvinning

2.7.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.
Pbl § 11-7 nr.1

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)
2.7.2. For område BRU-1 skal ny eller utbetra fv.569 vere etablert før tiltak etter formålet kan etablerast. Pbl. 11-9 nr.4
2.7.3. Reguleringsplanar for råstoffutvinning skal ta omsyn til landskapsbilete, beskrive nær og fjernverknad av inngrep og gjere greie for etterbruk og istandsetting. Pbl. 11-9 nr.8
2.8. Næring
2.8.1. Formålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon/ vegserviceanlegg og kontor. Næringsformål omfattar ikkje forretning og tenesteyting. Pbl § 11-7 nr.1
2.8.2. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemder skal lokalisert slik at dei respekterer grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Pbl § 11-9 nr.6
2.8.3. Verksemder som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal ikkje samlokaliserast med etablerte eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk, inklusive viktige grunnvass-førekomstar. Pbl § 11-9 nr.6 og 8
2.9. Idrettsanlegg
2.9.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Pbl § 11-7 nr.1
2.10. Andre typar bygg- og anlegg - Naust
2.10.1. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Pbl. § 11-7 nr.1
2.10.2. For kvart einskilt areal merkt BAB i plankartet kan planen tillate inntil to nye naust utan reguleringsplan. Pbl. §11-9 nr.5
2.10.3. Naust skal i hovudregel vere på inntil 40 m^2 BRA, med ein etasje og ei mønehøgd maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Pbl. § 11-9 nr.5
2.10.4. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritids- bustad eller bustad. Pbl. § 11-9 nr.5
2.10.5. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsel. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Reguleringsplan eller byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Pbl. § 11-9 nr.6
2.10.6. Det er berre tillate med maksimalt tre naust i samanhengande rekkje. Nye naust skal byggast i tråd med eksisterande byggeskikk. Pbl. § 11-9 nr.6
2.10.7. Søknad om bygging av naust skal dokumentere tilgang til parkering. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller tilkomstveg. Tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg. Pbl. § 11-9 nr.6

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

2.11. Grav og urnelund

2.11.1. Formålet gjeld offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar.
Pbl. §11-7 nr.1

2.12. Kombinert byggeformål

2.12.1. Formålet gjeld byggeområde der kombinasjonen av funksjonar skal definerast nærare i reguleringsplan. Formåla kan vere ulike kombinasjonar av sentrums-, bustad-, forretning, næring-, tenesteyting og grønstruktur.
Pbl §11-7 nr.1

2.12.2. Område for kombinert byggeformål må utviklast i naturleg samanheng med tilgrensande sentrumsføremål utan å verte ein konkurrent til desse. Dette gjeld ikkje for BKB-1 (Boge Mølle), BKB-3 (Lavik),BKB-4 (Eidsland)og BKB-5 (Bergsdalen) .
Pbl. §11-9 nr.5

2.12.3. Områda skal ha kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg.
Pbl § 11-9 nr.6

2.12.4. Særskilt for BKB-1, Boge Mølle

a) Formålet gjeld grønstruktur, fritids og turistformål, og/eller småbåtanlegg på land.
Pbl §11-7 nr.1

b) Utviklinga av området skal sikre ålmenta si tilgjenge til strandsona med vekt på universell utforming.
Pbl §11-9 nr.5

c) Området skal utviklast i tråd med kulturminnefaglege omsyn med mål om å formidle staden sine kulturhistoriske verdiar.
Pbl §11-9 nr.6

2.12.5. Særskilt for BKB-2, Dalegarden
Formålet gjeld industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, samt handel av plasskrevjande varer, det vil sei handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.
Pbl. §11.9 nr.5

2.12.6. Særskilt for BKB-3, Eksingedalen (butikk)
Formålet gjeld forretning, bustad og/eller fritids- og turistformål.
Pbl. §11.9 nr.5

2.12.7. Særskilt for BKB-5, Bergsdalen
Formålet gjeld bustad, fritidsbustad, forretning, tenesteyting og/eller fritids- og turistformål.
Pbl. §11.9 nr.5

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

3.1. Veg

3.1.1. Framtidige hovudveg- eller gang-/sykkelvegtraséar som vist med linesymbol i plankartet kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend.
Pbl. §11-9 nr.1

3.1.2. Trasé for ny turveg mellom Brekke og Voss grense er synt i plankartet som *ny turveg/turdrag.* Traséen er ikkje endeleg fastsett.
a) Ved søknad om etablering av delar av turvegen skal kommunen vurdere reguleringsplikta etter pbl. §12-1, og eventuelt krav om konsekvensutgreiing.
b) Turvegen skal etablerast skånsamt med sikte på minimale konsekvensar for landskapsbilete, naturmangfald og jordbruk. Vegen skal ikkje leggast på dyrka mark.
Pbl. §11-9 nr.5

Retningsline

Nye vegliner mellom E16 ved Dalseid og BRU-1 indikerer at det skal settast i gang eit planarbeid for lokalisering av ny vegtrasé for fv.569. Linene indikerer at ein slik prosess må sjå på løysing med lang tunnel opp mot kortare tunnelar og dagsoner. Linene representerer ikkje realitetsvurderte alternativ i tråd med vegnormal etc.

3.2. Parkering

3.2.1. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknyting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l.
Pbl. §11-7 nr.2

Retningsline

Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar bør det utarbeidast reguleringsplan.

3.2.2. Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan.
Pbl. §11-9 nr.5.

3.3. Trasé for teknisk infrastruktur

3.3.1. Formålet gjeld transformatorstasjonar og anna areal nytta til høgspentanlegg
Pbl. §11-7 nr.2

4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3)

4.1. Grønstruktur generelt

4.1.1. Formålet gjeld område sett av til generell grønstruktur.
Pbl §11-7 nr.3

4.1.2. Areal sett av til generell grønstruktur kan opparbeidast for allmenn tilgjenge til park, friområde eller turdrag. Detaljar kring utforming og funksjon vert fastsett i reguleringsplan.
Pbl. §11-9 nr.8

4.2. Naturområde

4.2.1. Formålet gjeld naturområde nært tettbygd område der ålmenta skal ha tilgang, men naturleg vegetasjon skal dominere.
Pbl. §11-9 nr.3

4.2.2. Det er tillate å etablere mindre turstiar med breidde under 2m og utan fast dekke i området, utan reguleringsplan som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg.
Pbl. §11-10 nr. 1

4.3. Park

4.3.1. Formålet gjeld område som kan opparbeidast til park i tilknyting til tettbygde område.
Pbl. §11-7 nr. 3

4.3.2. Områda skal opparbeidast som allment tilgjengelege møteplassar med stor grad av universell utforming. Detaljar kring utforming vert fastsett i områdereguleringsplan, unnateke område GP-1, Kuvika ved Bolstadstraumen.
Pbl §11-9 nr. 8

4.3.3. Særskilt for område GP-1 Kuvika:

a) Formålet gjeld ålment tilgjengeleg friluftsområde med tilgang til sjø.
b) Eventuelle tiltak skal legge særskilt til rette for universell utforming.

Pbl. §11-7 nr. 3

Retningsline

Parkar i kommunen, anten dei ligg i arealformål park eller generell grønstruktur, skal utformast slik at dei bygger opp kring identiteten til stadane dei ligg i. I reguleringsplanar som legg til rette for parkar bør det utarbeidast eit designprogram for kvar einskild park som sikrar ulike uttrykk og attraktivitet for innbyggjarar og tilreisande.

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.1. LNF-område

5.1.1. Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.
Pbl § 11-7 nr.5 bokstav a

5.1.2. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet og tilpassast eksisterande bygnadsmiljø. Tiltaka skal ikkje etablerast på dyrka mark eller forringe strandsoneverdiar.
Pbl. § 11-11 nr.1

5.1.3. Oppføring av bustad i LNF-område:

a) Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknyting til gardstunet.
b) På landbrukseigedomar der det står tomme bustadhus skal desse takast i bruk dersom det er praktisk og økonomisk mogleg, før løyve til nye bustadar kan godkjennast.

Pbl. § 11-11 nr.1

Retningsline

Hensikten med føresegn 4.1.3 er at søkjar skal vurdere restaurering av eventuelle eksisterande bustadhus framfor å bygge nytt. Dette for å take vare på hus med tradisjonell byggeskikk og materialbruk.

5.1.4. Oppføring av nettstasjonar i samband med forsyning av straum til stadbunden næring i LNFR-område og på areal regulert til utbyggingsføremål er tillate.
Pbl. § 11-11 nr.1

5.1.5. Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.
Pbl. § 11-9 nr.6

5.1.6. Byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 *og 20-2* for naudsynte tiltak for aktiv drift av landbruk er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20m.
Pbl. §11-11 nr.5

5.1.7. Naudsynte tiltak for fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag.
Pbl. § 11-11 nr.4

5.2. LNF-spreidd bustadbygging

5.2.1. Formålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.
Pbl.§ 11-7 nr.5

5.2.2. LNF-område for spreidd bustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal bustadar	Område	Maks tal bustadar
LSB-1: Skreia	2	LSB-8: Kallestad	2
LSB-2: Dæmring	3	LSB-9: Eidsland	4
LSB-3: Lunde	3	LSB-10: Høvik	3
LSB-4: Sanden	5	LSB-11: Trefall	1
LSB-5: Leiren	3	LSB-12: Lavik	4
LSB-6: Stamnes	5	LSB-13: Berge	3
LSB-7: Hagen	2	**Totalt**	**40**

Pbl. § 11-11 nr.2

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.2.3. Kriterium for lokalisering og utforming:

a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift.
b) Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med viktige kulturminne.
c) Det skal ikkje byggjast på areal som ligg særleg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller tiltaket krev store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.
d) Nye tiltak skal ikkje lokaliserast slik at verdiar knytt til strandsona vert vesentleg forringa.
e) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Pbl. § 11–11 nr.2

5.2.4. Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Ei utleigeeining med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Samla bruksareal (BRA) for bustadtomta skal ikkje overstige 200 m²

Pbl. § 11-11 nr.2

5.2.5. Tiltak på eksisterande bustadar:

a) På eksisterande bustadeigedomar i LNF-spreidd, kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg
b) Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomen.
c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.
d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 200 m² inkludert opphavleg areal

Pbl. § 11-11 nr.2

5.3. LNF- spreidd fritidsbustad

5.3.1. Formålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

5.3.2. LNF-område for spreidd fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal fritidsbustadar	Område	Maks tal fritidsbustadar
LSF-1: Herfindal	4	LSF-11: Flatekvål	3
LSF-3: Øye/Brekke	6	LSF-12: Haugen	5
LSF-4: Brekke	4	LSF-13: Horndalen	4
LSF-5: Brekkemyrane	5	LSF-14: Botnen	3
LSF-6: Kallestad	5	LSF-15: Trefall	3
LSF-7: Småbrekke - Rødland	5	LSF-16: Grøssvik	3
LSF-8: Brørvik	2	LSF-17: Berge	5
LSF-9: Høvik	5	**Totalt**	**68**
LSF-10: Vetlejord	4		

Pbl. § 11-11 nr.2

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.3.3. Utforming av fritidsbustad:

a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m², og tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.

b) Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.

c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m². Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.

Pbl. § 11-9 nr.5

5.3.4. Kriterium for lokalisering:

a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift.

b) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Pbl. § 11–11 nr.2

5.3.5. Veg og parkering:

a) Som hovudregel skal det ikkje førast ny veg heilt fram til nye fritidsbustader. Ny vegbygging skal minimerast til det som er absolutt naudsynt. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller langs felles tilkomstveg. Felles tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg.

b) Innanfor kvart einskild område kan det etablerast ein eller fleire felles parkeringsplassar. Maksimal storleik på den/ dei felles parkeringsplassane skal totalt sett vere tal på fritidsbustadar, eksisterande pluss kvote i føresegn 5.3.2

c) Felles parkeringsplass skal lokaliserast etter same kriterium som i føresegn 5.3.4

Pbl. § 11-9 nr.5

Retningsline

Felles parkeringsplass skal dimensjonerast etter tal eksisterande hytter i tillegg til det tal nye hytter som planen legg opp til. Om det er etablert 3 hytter innanfor eitt område og denne planen legg opp til 5 nye hytter, kan felles parkeringsplassar samla maksimalt ha plass til 8 bilar. Dette kan etablerast i ein stor parkeringsplass med 8 plassar eller splittast opp i fleire, for eksempel to parkerings- plassar med 4 i kvar.

5.3.6. Tiltak på eksisterande fritidsbustadar i LNF-spreidd:

a) På eksisterande fritidsbustadeigedomar kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg.

b) Det vert ikkje opna for nye fritidsbueiningar eller næringsbygg på eigedomen.

c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.

d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² inkludert opphavleg areal.

Pbl § 11-11 nr.2

5.3.7. Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd fritidsbustadbygging skal difor sendast til kulturmynde for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve.

Pbl. § 11-11 nr.2

5.3.8. Særskilt for område LSF-9 Brørvik

Det er ikkje tillate å etablere parkeringsplass eller køyreveg i dette området.

Pbl. § 11-9 nr.5

5.4. LNF- spreidd bustad/fritidsbustad

5.4.1. Formålet gjeld spreidd busetnad/fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.4.2. LNF-område for spreidd bustad/fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustadar/ fritidsbustader som kjem fram av tabellen:

Område	Maks tal Bustadar og/eller fritidsbustadar	Område	Maks tal bustadar og/eller fritidsbustada
LS-1: Langhelle	2	LS-4: Høvik	2
LS-2: Nese	2	LS-5: Lid	4
LS-3:Nesheim	3	**Totalt**	**13**

Pbl. § 11-11 nr.2

5.4.3. Føresegnene under punkt 5.2 for lokalisering og utforming av bustadar samt tiltak på eksisterande bustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad

Pbl. §11-11 og 11-9

5.4.4. Føresegnene under punkt 5.3 for lokalisering og utforming samt tiltak på eksisterande fritidsbustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad

Pbl. §11-11 og 11-9

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)
6.1. Fleirbruksområde i sjø og vassdrag
6.1.1. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, farlei og fiske Pbl. § 11-7 nr.6
6.1.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette akvakulturanlegg, flytebrygger og kaianlegg. Pbl. § 11-11 nr.3
6.1.3. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Pbl. § 11-11 nr.3
6.2. Hamneområde i sjø
6.2.1. Formålet er hamneområde i sjø, der tiltak som kan hindre nyttetrafikk og anna hamnerelatert verksemd ikkje er tillate. Pbl § 11-7 nr.6
6.2.2. Bruk av vannscooter er ikkje tillate PBL. 11-11 nr 6.
6.3. Småbåthamn
6.3.1. Formålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Pbl § 11-7 nr.6
6.3.2. Løyve til oppføring av nye anlegg, med plass til fleire enn fire båtar, eller til vesentlege utviding av eksisterande anlegg må ha heimel i godkjent reguleringsplan. Pbl. 11-9 nr.1
6.3.3. Ved søknad og regulering av utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadane. Pbl. 11-9 nr.6
6.3.4. Særskilt for områda VS-1 og VS-2: Det skal utarbeidast reguleringsplan for desse områda før tiltak etter føresegn 5.2.1. kan godkjennast Pbl. 11-9 nr.1
6.4. Fiskeområde
6.4.1. Formålet er fiskeområde med reketrål, eller låssetting. Pbl. § 11-7 nr.6
6.5. Friluftsområde
6.5.1. Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona. Pbl § 11-7 nr.6
6.5.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med friluftsinteressene er ikkje tillate. Pbl § 11-11 nr.3
6.5.3. Bruk av vannscooter er ikkje tillate PBL. 11-11 nr 6.
6.6. Kombinerte formål i sjø
6.6.1. Formålet er farlei og fiske Pbl. § 11-7 nr.6
6.6.2. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Pbl. § 11-11 nr.3

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1. Sikringssoner (H100)

7.1.1. Sikringssoner gjeld følgjande område

a) Sikringssone drikkevatn (H110) gjeld nedslagsfelt for drikkevatn, eller område for uttak av grunnvatn til fleire bustadar. Tiltak i dette området kan ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.

b) Sikringssone for grunnvassforsyning (H120):

- For områda H120_1,H120_2 og H120_3 gjeld kommunale vedtekter knytt til Dale vassverk.
- Tiltak innanfor H120_4, H120_5 og ved Stamnes og Eidslandet skal ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.
- For H120_6 Sædalen gjeld føresegnene i reguleringsplan for Sædalen Vassverk PlanID 2015001.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.2. Faresoner (H300)

7.2.1. Faresone gjeld følgjande område

a) Aktsemdområde skred (H_310_1) er basert på aktsemdområde frå NVE/NGI og markerer område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift[4].

b) Faresone skred (H310_2): Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

c) Faresone skred (H310_3): Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (Jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

d) Faresoneskred (H310_4): Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

e) Faresone flaum (H320) markerer område som er definert med risiko for flaum. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for flaum. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot flaum dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift[4].

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

[4] Per 01.01.2018 gjeld TEK17

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.3. Bandleggingssoner (H700)

7.3.1. Sona viser som bandlagte område:

a) Område verna etter lov om naturmangfald (H720)

b) Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova (H730)

- Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- «Eksingedalen kyrkjestad (id 84083) og Stamnes kyrkjestad (id 85543) er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.
- Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn.
- Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang.
- Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.

c) Område bandlagt etter Energilova (H740)

- Det gjeld eit generelt byggjeforbod innanfor bandleggingssona, og alle tiltak og anleggsarbeid innanfor bandleggingssona skal avklarast med leidningseigar.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.4. Gjennomføringssoner (H800)

7.4.1. Sona markerer område der det skal etablerast områdereguleringsplan før tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplanar, kan realiserast:

a) H810_1, H810_2 og H810_3 indikerer område der det skal utarbeidast område-reguleringsplan for Dale, Stanghelle og Vaksdal.

b) Unntak gjeld for Reguleringsplan for fellesprosjektet Vossebanen og E16 Arna – Stanghelle.

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)

7.5. Detaljeringssoner (H900)

7.5.1. I denne sona skal reguleringsplanar gjelde framfor denne planen.

Pbl. §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f)

Soner med særskilt omsyn (H500) (retningsliner). Jf. Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c)

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

Vaksdal kommune vil med desse retningslinene ta særskilt omsyn til følgjande tilhøve:

a) I område avsett til nasjonal laksefjord merkt H560_1 skal det ikkje etablerast tiltak eller aktivitetar som kan skade villaksen. I området skal det ikkje etablerast ytterlegare matfiskoppdrett for laksefisk, og eksisterande anlegg er lagt under strengare krav til sikring mot rømming og kontroll av lakselus og annan sjukdom.

b) Område H560_2 markerer lokalitet for korallrev på havbotnen. Installasjonar på havbotnen skal ikkje lokaliserast her utan å ha vore gjennom ei vurdering av konsekvensar for korall-førekomsten. Det bør heller ikkje fiskast med aktive fiskereiskap i området.

c) Områda merkt med H560_3 er område registrert som viktige naturtypar i naturbasen til miljødirektoratet. Konsekvensar for naturmangfald må vurderast før tiltak kan godkjennast i desse områda.

d) Områda merkt med H560_4 er område definert som leveområde for Villrein i *Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde*. Innanfor dette området gjeld retningslinene punkt 9.1 s 10.

e) Område merkt med H570 er område med særskilt verdi som kulturminne eller kulturmiljø. I desse områda skal kulturminna, kulturmiljøet og kulturlandskapet sikrast og takast vare på. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminneverdiane. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan øydelegge eller redusere kulturminneverdiane, eller som kan redusere kunnskaps-opplevings- og formidlingsverdien knytt til kulturminnet, kulturmiljøet eller kulturlandskapet og miljøet omkring. Søknadar om tiltak skal dokumentere at omsynet til kulturminneverdiane er teken i vare. Saker som gjeld tiltak knytt til omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser. Detaljar kring den einskilde sone finnast i kulturminneplan for Vaksdal 2015 – 2018, referanse til kvart einskild område finst i planomtalen

8. Område med særskilte føresegner (føresegnsområde)

8.1. Høve til å bygge flytebryggjer (#FB)

8.1.1. I område merkt #FB i plankartet er det tillate å bygge inntil to flytebrygger i planperioden utan krav til reguleringsplan.
Pbl §11-11 nr. 4

8.1.2. Flytebryggene som etablerast skal maksimalt ha plass til fire fritidsbåtar under 50 fot. Bryggene skal ikkje ha uteliggjarar.
Pbl §11-9 nr.5

8.1.3. I søknad om utlegging av flytebryggjer skal det dokumenterast at tiltaket ikkje bidreg til auka privatisering av strandsona.
Pbl §11-9 nr.6

Retningsliner

- Hensikten med føresegnene under punkt 8 er å opne for mindre flytebrygger i strandsoner som i stor grad er privatisert.
- Føresegnene gjeld berre i område der det er vurdert at slike tiltak ikkje har vesentleg negative konsekvensar for landskap, naturmangfald, kultur- eller nærmiljø.
- Hensikten med § 8.1.2 er å oppmode til fellesskapsløysingar der fleire grunneigarar kan gå saman om flytebryggjer i strandsona det gjeld, slik at ein ikkje får ei strandsone med flytebryggjer ved alle naust-, eller strandeigedomar.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 287 i 4628 VAKSDAL kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.07.2024 kl. 10.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.07.2024 kl. 10.08

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/945585-1/200 08.11.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 440 000
Omsetningstype: Fritt salg
STASIUK RAFAL
FØDT: 15.05.1991

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1950/3259-1/51 21.08.1950 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2020/2379222-1/200 25.04.2020 10:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
Panthaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/536866-1/200 06.05.2021 12:19 ** MASSETRANSPORT
FRA: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
TIL: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1950/2625-1/51 03.07.1950 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4628 GNR: 22
BNR: 269

2020/994411-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1251 GNR: 22 BNR: 287

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 287	**Kommune:**	4628	Vaksdal
Adresse:				
Veiadresse:	Holhovdvegen 13, gatenr 1011 5722 Dalekvam	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 1	Dale nord Dale
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080902 5213	Dale Dale

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kringsjå	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.07.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	671,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4628/22/287	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	04.11.2009	Avgiver	4628/22/287	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2009			
Skylddeling	Forretning:	03.07.1950	Avgiver	4628/22/269	-665,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/287	665,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holhovdvegen 13	Bolig	46,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	229,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	246,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	246,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175815805			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		73,0		73,0			
H01	1	121,0		121,0	43,0		43,0
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.2013
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.02.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300487730			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			45,0	45,0		49,0	49,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Nr. 147 a.

På [illegible]
SEM & STENERSEN A/S OSLO
3—48.

Finansdepartementets formular

Avskrift
til innhefting i grunnboken.

Dagbok. nr. 2625 1950

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Frædag den 13.mai 19 49 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Fellesskapet" av Dale gr.nr. 33 br.nr. 269 av skyld mark 0,30 i Dale i Bruvik herred

Forretningen er forlangt av "Fellesskapet" v/ Einar S. Dale

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene K. Seim og Birger Fosse.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Selgerne v/ Einar S. Dale og Ingolf Dale,
kjøperen Johs. P. Hop.

Av naboer: "Fellesskapet v/ Einar S. Dale og Ingolf Dale, grnr.33,brnr.269, og Normann Hop, grnr.33,brnr.255.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 27/5 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Parsellen ligger i Holhovden og innen koordinatfeltet 1020y-1060y og 2120x-2160y på reguleringskartet for Dale Bygningskommune med regulering stadfest 6. okt. 1942.

Merkelinjer og faste merkepunkter ble påvist i marken og forsnevnte parter og naboer var samde i det påviste. Oppmåling ble foretatt. Det henvises til omstående kart. Pkt. I-II - 29,30 m, II-III - 21,00 m, III-IV - 27,80 og IV-I - 26,00 m. Punktene ble merket slik: IV bolt i fjell, I og II treplugger, III jernbolt.

Parsellen skal anvendes til:[1]) bebyggelse.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 29 øre De n fraskilte del en er gitt bruksnavn.[2]) 'KRINGSJÅ'.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

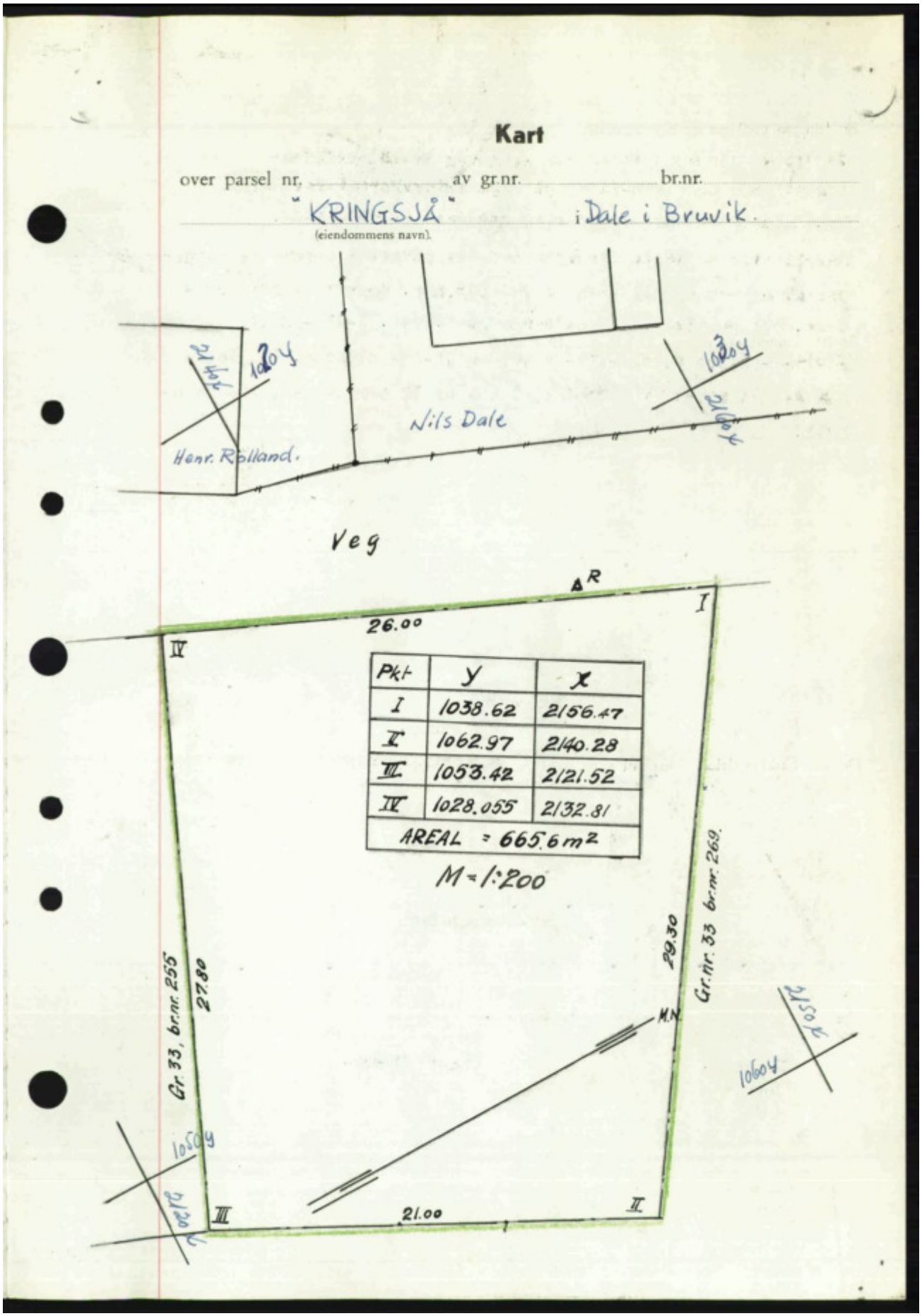
Jo Leiro.

K. Seim. Birger Fosse.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

OPPMÅLINGSSJEFEN I DALE
Dale i Bruvik

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21).


Kart
over parsel nr. av gr.nr. br.nr.
"KRINGSJÅ" i Dale i Bruvik.
(eiendommens navn)
Nils Dale
Henr. Rolland.
Veg
R
I
II
III
IV
26.00
21.00
29.30
27.80
Gr. 33, br.nr. 255
Gr.nr. 33 br.nr. 269
M.N.
Pkt | y | x
I | 1038.62 | 2156.47
II | 1062.97 | 2140.28
III | 1053.42 | 2121.52
IV | 1028.055 | 2132.81
AREAL = 665.6 m²
M = 1:200

Er delingen godkjent av bygningsrådet? for Dale Bygningsråd Åserum.

Antatt til tinglysing 3. juli 1950.
For sorenskriveren
Nelly Bell Knutsen.

Tinglyst ved

De ~~m~~ fraskilte del har fått gr.nr. 33 br.nr. 283

BYGGESAK

Vaksdal kommune
Samfunnsutvikling

Rafal Stasiuk
Holhovdvegen 13
5722 DALEKVAM

Referanser:	**Saksbehandlar:**	**Dato:**
Dykkar:	Sindre Tvedten	26.07.2023
Vår: 20/738 - 23/8815	sindre.tvedten@vaksdal.kommune.no	

Byggesak GBNR 22/287 Holhovdvegen13, 5722 Dalekvam - Ferdigattest

Administrativt vedtak. Saknr: 303/2023
Tiltakshavar: Rafal Stasiuk
Ansvarleg søkjar: Rafal Stasiuk
Søknadstype: Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.
Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 18.06.2020.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.07.2023.

Skildring

Adresse:	Holhovdvegen 13, 5722 Dalekvam – Gbnr. 22/827
Bygningstiltak:	Oppføring av tilbygg og terasse
Bygningsnummer:	
Bruksareal:	43 m2
Avlaup:	-
Vatn:	-
Tal på røykløp:	-

VEDTAK:
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av tilbygg og terrasse på gnr. 22, bnr. 287.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.
Mynde
Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage
Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.
Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.
Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

Med helsing

Sindre Tvedten
Kommuneadvokat

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

Mottakarar:

Rafal Stasiuk	Holhovdvegen 13	5722	DALEKVAM

Vaksdal kommune
Samfunnsutvikling

Rafal Stasiuk
Holhovdvegen 13
5722 DALEKVAM

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Oddbjørg Vestrheim	18.06.2020
Vår: 20/738 - 20/5420	oddbjorg.vestrheim@vaksdal.kommune.no	

Løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 22/287 Holhovdvegen13, 5722 Dalekvam

Delegert vedtak. Saknr: 59/2020

Tiltakshavar:	Rafal Stasiuk
Ansvarleg søkjar:	Rafal Stasiuk
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak
Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 43 m² og bygd areal (BYA) ca. 81 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 31 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.06.2020.

Sakshandsamingsfrist
Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå 08.06.2020.

Planstatus
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som eksisterande bustader. Området ligg i faresone for ras- og skredfare H310_2 og H310_3.

Dispensasjon
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.04.2020.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2.00 meter. Eigar av gnr. 22 bnr. 255 har i dokument datert 06.06.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2.00 meter frå nabogrensa.

Avstand til kommunal veg (vegkant) er opplyst å vere ca. 2.00 meter. Vegstyresmakta har i e-post 28.04.2020 gjeve dispensasjon til plassering om lag 2.00 m meter frå kommunal veg (vegkant).

Vatn og avløp (VA)
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Det omsøkte tiltaket medfører ikkje endring i eksisterande tilhøve.

Tilkomst, avkøyrsle og parkering
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Det omsøkte tiltaket medfører ikkje endring i eksisterande tilhøve.

Terrenghandsaming
Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsle.
Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar
Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve
Søknaden er vurdert etter § 28-1 i plan- og bygningslova, og tomta er sjekka mot kommuneplanen.
Eigedomen ligg i faresone for ras- og skredfare H310_2 og H310_3 (utklipp):

b) Faresone skred (H310_2): Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
c) Faresone skred (H310_3): Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (Jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

I fylgje byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3 er ein einebustad definert til å vera i tryggleiksklasse S2. Sjølv om det skal gjerast tiltak på eit bygg som er definert i tryggleiksklasse S2 eller S3, kan sjølve tiltaket definerast i tryggleiksklasse S1, om det er innanfor 50 m^2 bruksareal BRA i løpet av levetida til brukseininga. I denne saka er det søkt om eit tilbygg med bruksareal på 43 m^2, og kommunen vil difor ikkje stilla krav om skredfarevurdering frå kompetent føretak. Kommunen ynskjer likevel å gjera merksam på at om det seinare vert søkt om tiltak som utgjer samla meir enn 50 m^2 bruksareal, må det utførast ei slik skredfarevurdering.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan
Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Saka gjeld fornying og endring av byggeløyve med saksnummer 13/816, datert 01.10.2013. Tiltakshavar søkjer som sjølvbyggjar.

Kommunen har ikkje særlege merknader til søknaden slik denne ligg føre, og søknaden vert godkjent.

Plassering
Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar
Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve
Løyvet er gitt i samsvar med plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja i høve til anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Tiltaksklasse
Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.04.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Mynde
Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage
Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/738

Ansvar
Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve
Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall
Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr
Det skal betalast sakshandsamingsgebyr på kr 13 400,- jf punkt 10.2.1 i kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyrkrav vert ettersendt.

Med helsing

Helge Berset
Kommunalsjef Samfunnsutvikling

Oddbjørg Vestrheim
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
John Hoshovde
Tone Dale
Tove Bruvik Erdal

Mottakarar:
Rafal Stasiuk Holhovdvegen 13 5722 DALEKVAM

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
22	287					Vaksdal

Adresse: Holhovdvegen 13 | Postnr.: 5722 | Poststed: Dalekvam

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: Beskriv: Tilbygg og terrasse | Bygn.typekode (jf. s. 2): 111

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade			
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 2	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	3 – 6	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	7 – 8	☐
Tegninger	E	9 – 15	☐
Redegjørelser/kart	F	16 – 17	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	18 – 19	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	20 –	☐
Andre vedlegg	Q	21 –	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak: Rafal Stasiuk | Org.nr.:

Adresse: Holhovdvegen 13

Postnr.: 5722 | Poststed: Dalekvam

Kontaktperson: Rafal Stasiuk | Telefon: | Mobiltelefon: 91538007

E-post: rafalst91@gmail.com

Dato: 06.06.20 | Underskrift: Rafal Stasiuk

Gjentas med blokkbokstaver: Rafal Stasiuk

Tiltakshaver

Navn: Rafal Stasiuk

Adresse: Holhovdvegen 13

Postnr.: 5722 | Poststed: Dalekvam

Eventuelt organisasjonsnummer:

E-post: rafalst91@gmail.com | Telefon (dagtid): 91538007

Dato: 06.06.20 | Underskrift: Rafal Stasiuk

Gjentas med blokkbokstaver: Rafal Stasiuk

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus o.l. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

**) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger*

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Vedlegg nr.
A-

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 22	Bnr. 287	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Vaksdal
	Adresse Holhovdvegen 13				Postnr. 5722	Poststed Dalekvam	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	671.0 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 671,0 m²		= m²		= m²
Grad av utnytting					
Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	143.0 m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ 81.0 m²	+ m²	+ 43.0 m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 219.0 m²	= m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	31.0 %	m²	%	m²	

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k		– m²	– m²	
j. Parkeringsareal på terreng		– m²	– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= m²	= m²	= m²
Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger m²	Boliger m²	Boliger m²
	Antall bruksenheter annet	Annet m²	Annet m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK17 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☒ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

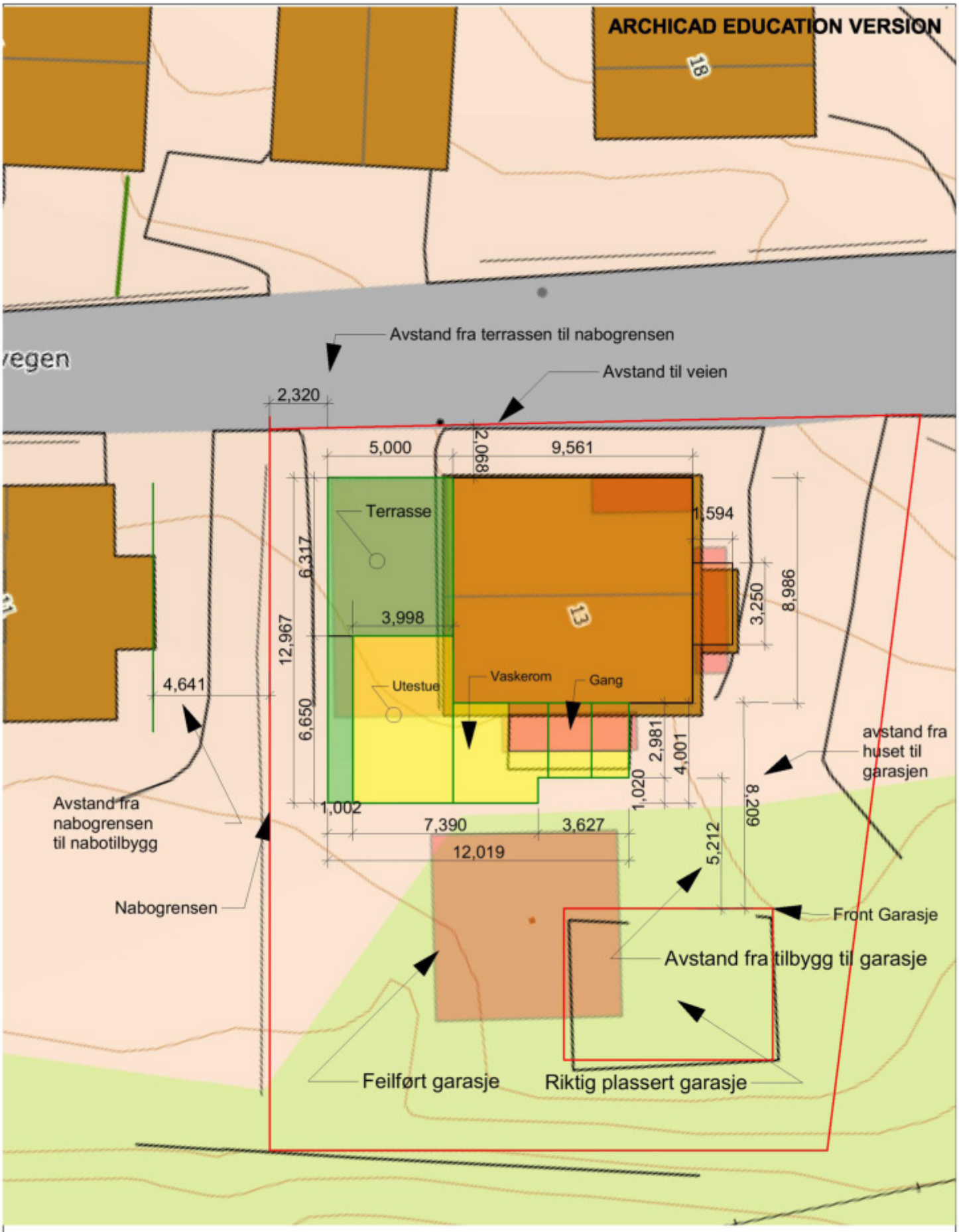
Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X
- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



Tegning:		Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Situasjonsplan **Holhovdvegen 13** **Tilbygg 5722 Dalekvam**		**07.04.20**	**22/287**	**1:200**	**A10-01**
		Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

etter plan- og bygningslova § 20-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Blir det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for løyve/samtykke/uttale frå anna myndigheit?	☐ Ja	☒ Nei

Dersom ja, er ikkje vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal vere gjennomført før søknaden blir send til kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Ligg det føre merknader frå naboar eller gjenbuarar?	☐ Ja	☒ Nei

Dersom nei på alle spørsmåla over, er løyve å sjå på som gitt tre veker etter at fullstendig søknad er motteken i kommunen

Opplysningar gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
22	287					VAKSDAL

Adresse	Postnr.	Poststad
HOLHOVDEN 13	5722	DALEKVAM

Tiltaket si art

Mindre tiltak til bebygd eigedom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

- ☒ Tilbygg < 50 m²
- ☒ Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m²
- ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
- ☐ Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2
- ☐ Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)
- ☐ Bruksendring (frå tilleggsdel til hovuddel innanfor ei brukseining)
- ☐ Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1
- ☐ Anna:

Planlagt bruk/formål | Beskriv

Arealdisponering

Planstatus mv.

Set kryss for gjeldande plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan

Namn på plan: KOMMUNEPLANEN SIN AREAL

Areal

BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal

Grad av utnytting

Vis berekning av grad av utnytting. Rettleiing finst på www.dibk.no eller kontakt kommunen

VAKSDAL KOMMUNE
13/816 KU
18 SEPT. 2013
Bygg 22/287

Plassering

Plassering av tiltaket

Kan høgspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		

Vedlegg nr. Q –

Kan vass- og avløpsløysingar vere i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		

Vedlegg nr. Q –

Avstand

Minste avstand til nabogrense	2	m
Minste avstand til anna bygning	72	m
Minste avstand til midten av veg	5	m

Dette skal visast på situasjonsplanen

Krav til byggjegrunn (pbl § 28-1)

Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsett område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsett område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Ligg det føre vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserande tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og leidningsnett

Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endra tilkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg — Er avkøyringsløyve gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvatn	Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	

Felta "Vassforsyning" og "Avløp" skal berre fyllast ut dersom søknaden gjeld driftsbygning i landbruket eller mellombelse tiltak

Vass-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknyting i forhold til tomta ☒ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk* * Beskriv ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn* ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn* Dersom vasstilførsel føreset tilknyting til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknyting i forhold til tomta ☒ Offentleg avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei Ligg det føre utsleppsløyve? ☒ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg føreset tilknyting til annan privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

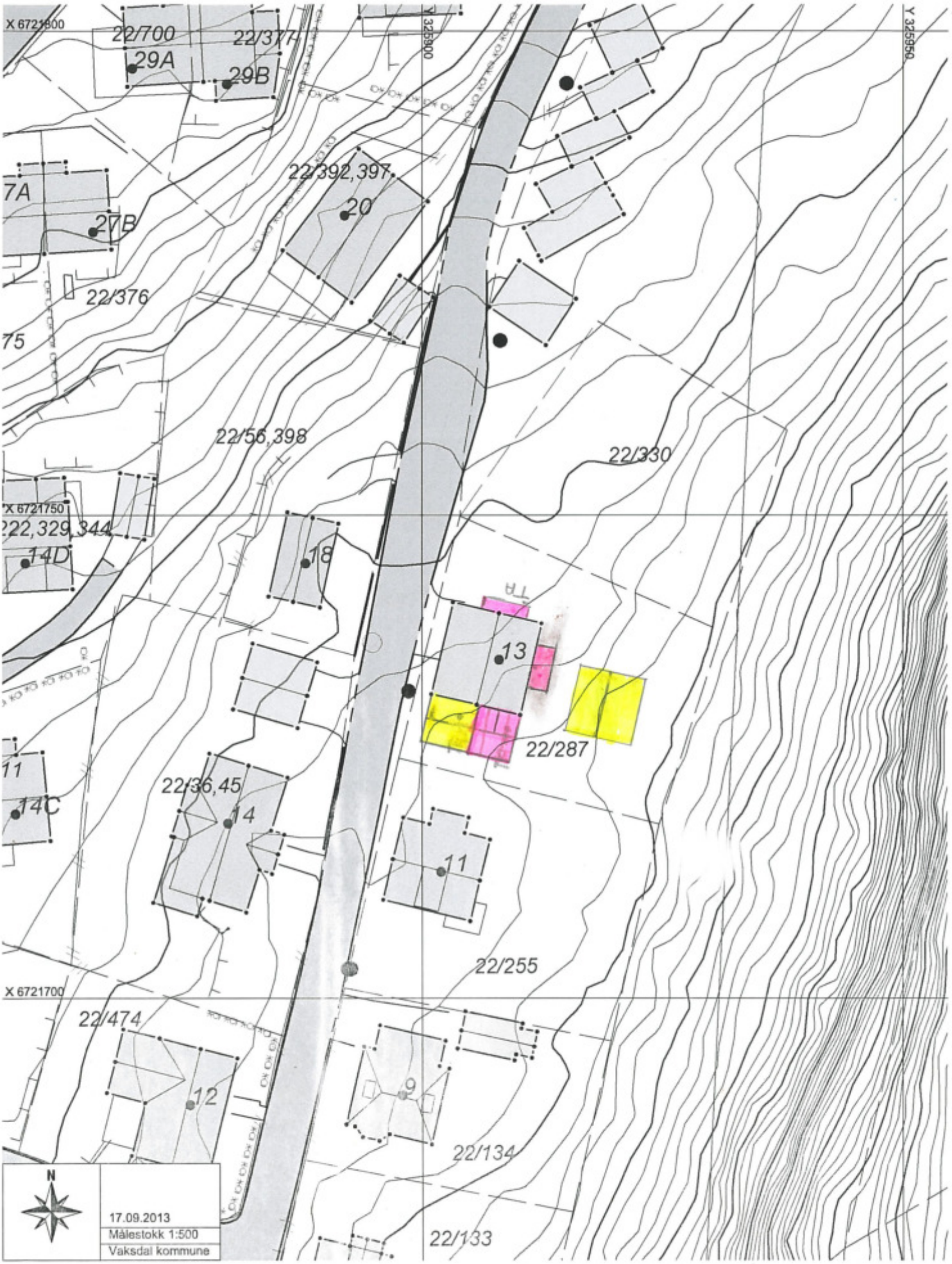
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader/innvilga dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkøyringsplan	D	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (eksisterande)	E	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttale/vedtak frå anna myndigheit SAK10, § 6-2	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshavar

Tiltakshavar plikar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggteknisk forskrift og gitt løyve.

Namn: RAFAL STASIUK	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon: 915 17847.
Adresse: BRYLLAUPSHAUGEN 12	Postnr.: 5725 Poststad: VAKSDAL	
Dato: 17.09.13 Underskrift: Rafal Stasiuk	E-post	
Gjenta med blokkbokstavar	Eventuelt organisasjonsnr.	


X 6721800
X 6721750
X 6721700
Y 325800
Y 325950
22/700
29A
22/377
29B
22/392,397
20
7A
27B
22/376
75
22/56,398
22/330
222,329,344
14D
18
13
22/287
22/36,45
14
14C
11
22/255
22/474
12
9
22/134
22/133
N
17.09.2013
Målestokk 1:500
Vaksdal kommune

Rafal Stasiuk
Bryllaupshaugen 12

5725 VAKSDAL

Arkivsak: 13/816-3 / Journalpost: 13/6622
Arkivkode: 22/287
Avd/Saksh: KU
Dykkar ref: DALE 01.10.2013

GNR 22 BNR 287 SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVARSRETT TILBYGG, TERRASSE, GARASJE
MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saka er no handsama og det er gjort slikt vedtak:

Dette vedtak er heimla i delegasjonsvedtak av 14.06.10, sak 39/10.

I medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova, vert det gjeve løyve til omsøkte tiltak, med teikningar, kart og skildring motteke 18.09.13..

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova samt at forskrifter til lova vert fylgt.

Dette løyve er gjeve med heimel i plan- og bygningslovgjevinga, og gjev ikkje utan vidare rett til å byggje i høve til anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Dette løyve er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 21-9. Er ikkje tiltaket sett i gong innan 3 år fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Desse fristane kan ikkje bli forlenga, jf. plan- og bygningslova § 21-9, første ledd.

Søknadspliktige tiltak skal bli avslutta med ferdigattest, som vert utskriven av plan- og bygningsmynde, når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdiggjering frå tiltakshavar, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Plan- og bygningsmynde skal ha teikningar som syner tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringar frå tidlegare godkjende teikningar skal identifiserast, slik at bygningsmynde kan vurdera endringane før ferdigattest vert gjeve, jf. byggjesaksforskrifta (SAK) §§ 8-1 og 8-2.

Det vert rekna gebyr for kommunen si sakshandsaming. Dette er heimla i plan- og bygningslova § 33-1, jf. Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ pkt. C.5.1, bokstav a. Faktura vert sendt tiltakshavar.

Vaksdal kommune Rådmannen sin stab
Konsul Jebsensgt. 16, 5722 DALEKVAM, Telefon 56594400, Telefaks 56594401, Telefon saksh. 56594446
www.vaksdal.kommune.no, e-post: post@vaksdal.kommune.no

Dette vedtaket kan det klagast på. Klagefristen er 3 veker. Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal sendast til Vaksdal kommune.

Med helsing

Kåre Ulveseth
Prosjektleiar

Kopi av møteboka er lagt ved

Vaksdal kommune Rådmannen sin stab
Konsul Jebsensgt. 16, 5722 DALEKVAM, Telefon 56594400, Telefaks 56594401, Telefon saksh. 56594446
www.vaksdal.kommune.no, e-post: post@vaksdal.kommune.no

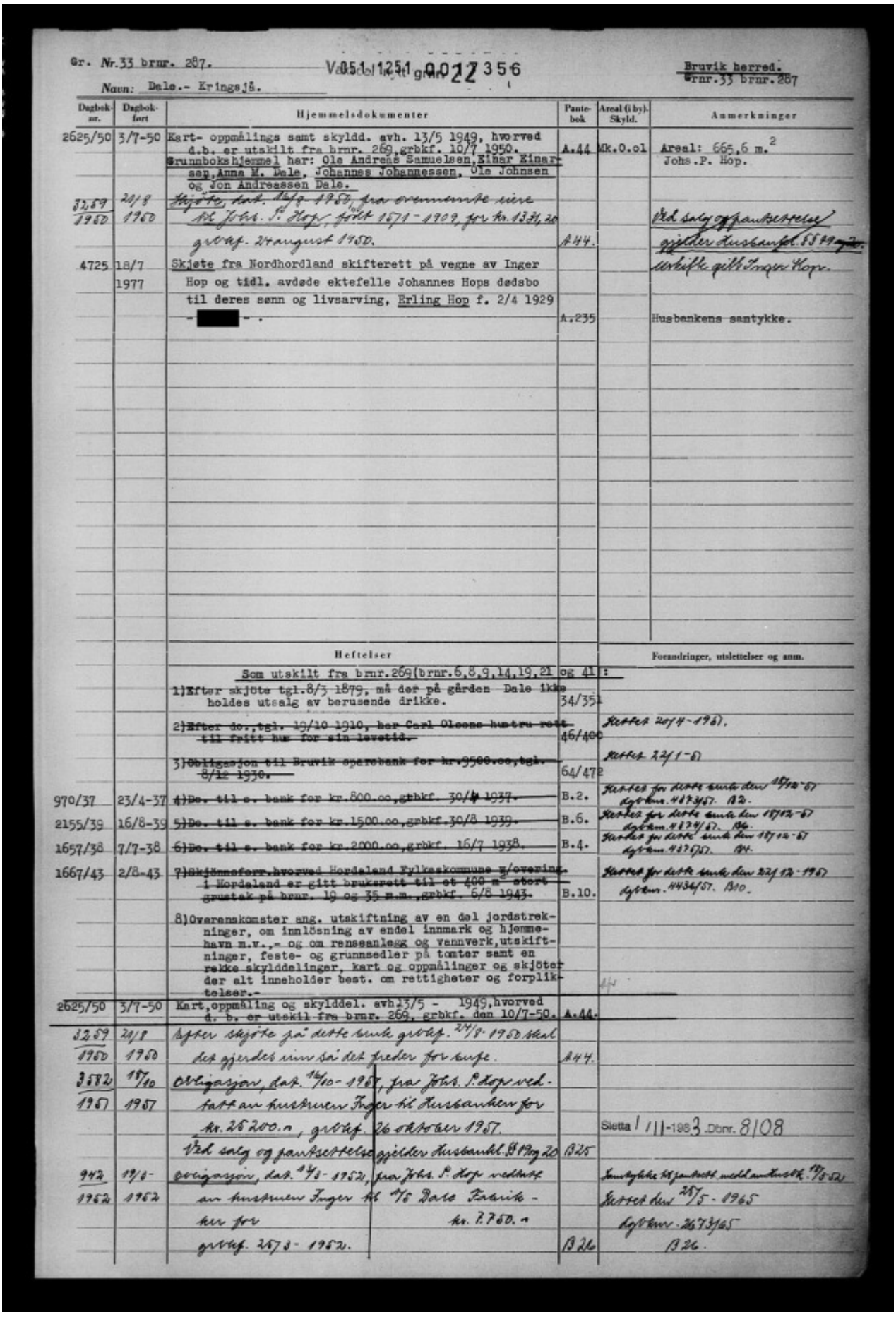
GAMMEL GRUNNBOK

Vaksdal (4628), Gnr 22 / Bnr 287: Kringsjå Holhovdvegen 13

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Vestland fylke, Vaksdal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Vestland fylke, Vaksdal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

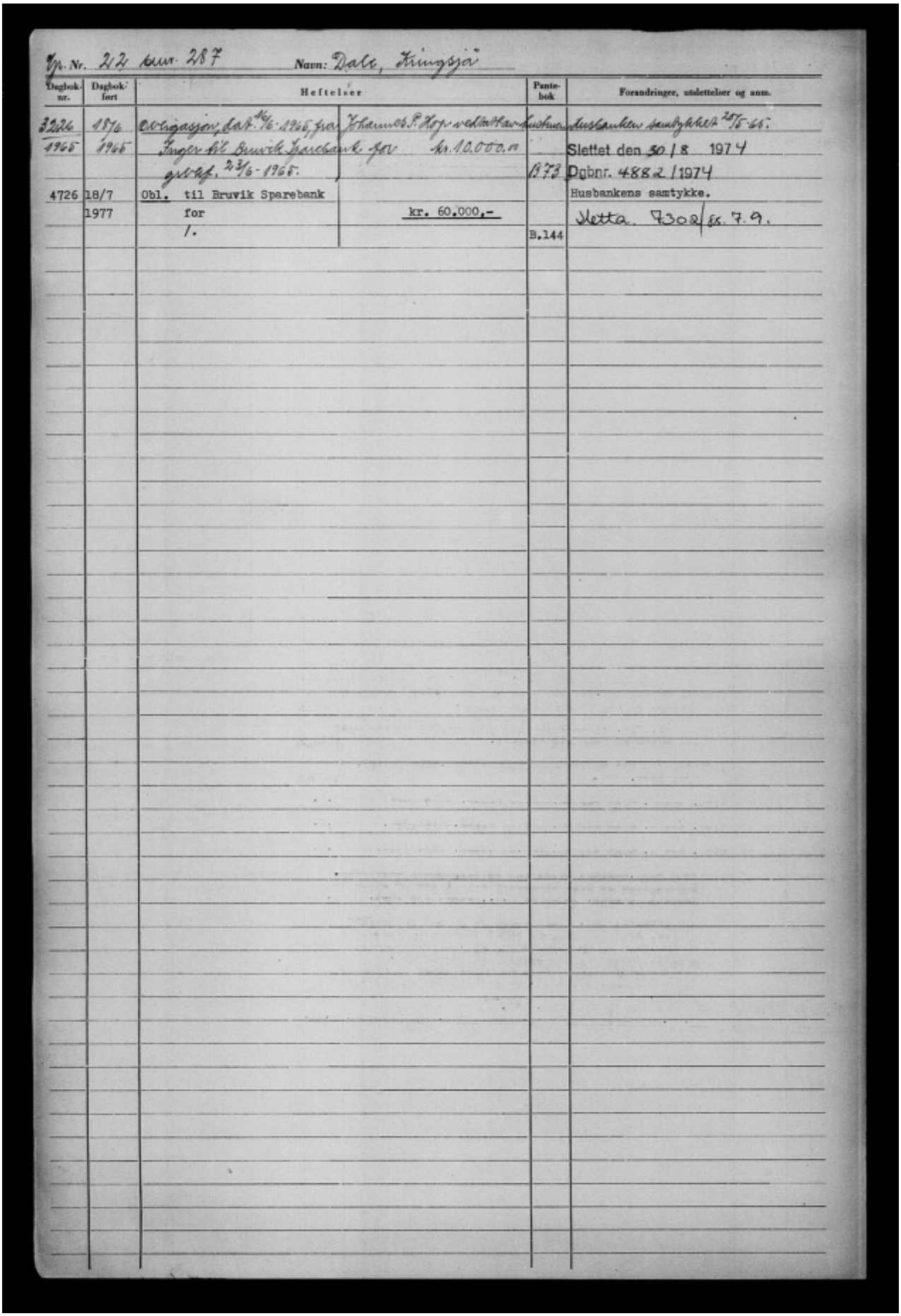


Gr. Nr. 33 brnr. 287. Vaksdal grbl. 0012 356 Bruvik herred. Gnr. 33 brnr. 287

Navn: Dale.- Kringsjå.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by)-Skyld.	Anmerkninger
2625/50	3/7-50	Kart- oppmålings samt skyldd. avh. 13/5 1949, hvorved d.b. er utskilt fra brnr. 269, grbkf. 10/7 1950. Grunnbokshjemmel har: Ole Andreas Samuelsen, Einar Einarsøp, Anna M. Dale, Johannes Johannessen, Ole Johnsen og Jon Andreassen Dale.	A.44	Mk.0.01	Areal: 665,6 m². Johs.P. Hop.
3259 1960	21/8 1960	~~Skjøte, dat. 18/9-1950, fra overnevnte vere~~ Kr. Johs. S. Hop, født 1871-1909, for kr. 1331,20			Vrd salg og panteobligasjon gjelder Kvsbankl. 85/49
		grvkf. 24 august 1950.	A44.		~~gjelder Kvsbankl. 85/49~~
4725	18/7 1977	Skjøte fra Nordhordland skifterett på vegne av Inger Hop og tidl. avdøde ektefelle Johannes Hops dødsbo til deres sønn og livsarving, Erling Hop f. 2/4 1929 - [redacted] - .	A.235		utkrfk gift Inger Hop. Husbankens samtykke.

Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
Som utskilt fra brnr. 269 (brnr. 6,8,9,14,19,21 og 41):		
1) ~~Efter skjøte tgl. 8/3 1879, må der på gården Dale ikke holdes utsalg av berusende drikke.~~	34/351	
2) ~~Efter do., tgl. 19/10 1910, har Carl Olsens hustru rett til fritt hus for sin levetid.~~	46/400	Slettet 20/4-1961.
3) ~~Obligasjon til Bruvik sparebank for kr. 9500.00, tgl. 8/12 1930.~~	64/472	Slettet 22/1-61
970/37 23/4-37 4) ~~Do. til s. bank for kr. 800.00, grbkf. 30/4 1937.~~	B.2.	Slettet for dette bruk den 28/12-67 dgbknr. 4473/67. B2.
2155/39 16/8-39 5) ~~Do. til s. bank for kr. 1500.00, grbkf. 30/8 1939.~~	B.6.	Slettet for dette bruk den 18/12-67 dgbknr. 4474/67. B6.
1657/38 7/7-38 6) ~~Do. til s. bank for kr. 2000.00, grbkf. 16/7 1938.~~	B.4.	Slettet for dette bruk den 18/12-67 dgbknr. 4477/67. B4.
1667/43 2/8-43 7) ~~Skjønnsforr. hvorved Hordaland Fylkeskommune v/overing. i Hordaland er gitt brukerett til et 400 m² stort grustak på brnr. 19 og 35 m.m., grbkf. 6/8 1943.~~	B.10.	Slettet for dette bruk den 22/12-1967 dgbknr. 4434/67. B10.
8) Overenskomster ang. utskiftning av en del jordstrekninger, om innløsning av endel innmark og hjemmehavn m.v., - og om renseanlegg og vannverk, utskiftninger, feste- og grunnsedler på tomter samt en rekke skylddelinger, kart og oppmålinger og skjøter der alt inneholder best. om rettigheter og forpliktelser.-		
2625/50 3/7-50 Kart, oppmåling og skylddel. avh 13/5 - 1949, hvorved d. b. er utskil fra brnr. 269, grbkf. den 10/7-50.	A.44.	
3259 21/8 1960 Skjøte skjøte på dette bruk grbkf. 24/8-1950 skal det gjerdes inn så det freder for bufe.	A44.	
3582 17/10 1967 Obligasjon, dat. 14/10-1967, fra Johs. S. Hop ved-tatt av hustruen Inger til Husbanken for kr. 26200.- , grbkf. 26 oktober 1967.		Slettet 1/11-1983 Dbnr. 8108
		Vrd salg og panteobligasjon gjelder Kvsbankl. 85/49	B25	
942 19/8- 1952		Obligasjon, dat. 14/8-1952, fra Johs. S. Hop vedtatt av hustruen Inger til 4/5 Dale Fabrik - kr. 7.760.- grbkf. 25/8-1952.	B26	Samtykke til pantett meddelt 17/8-52. Slettet den 25/5-1965 dgbknr. 2673/65 B26.



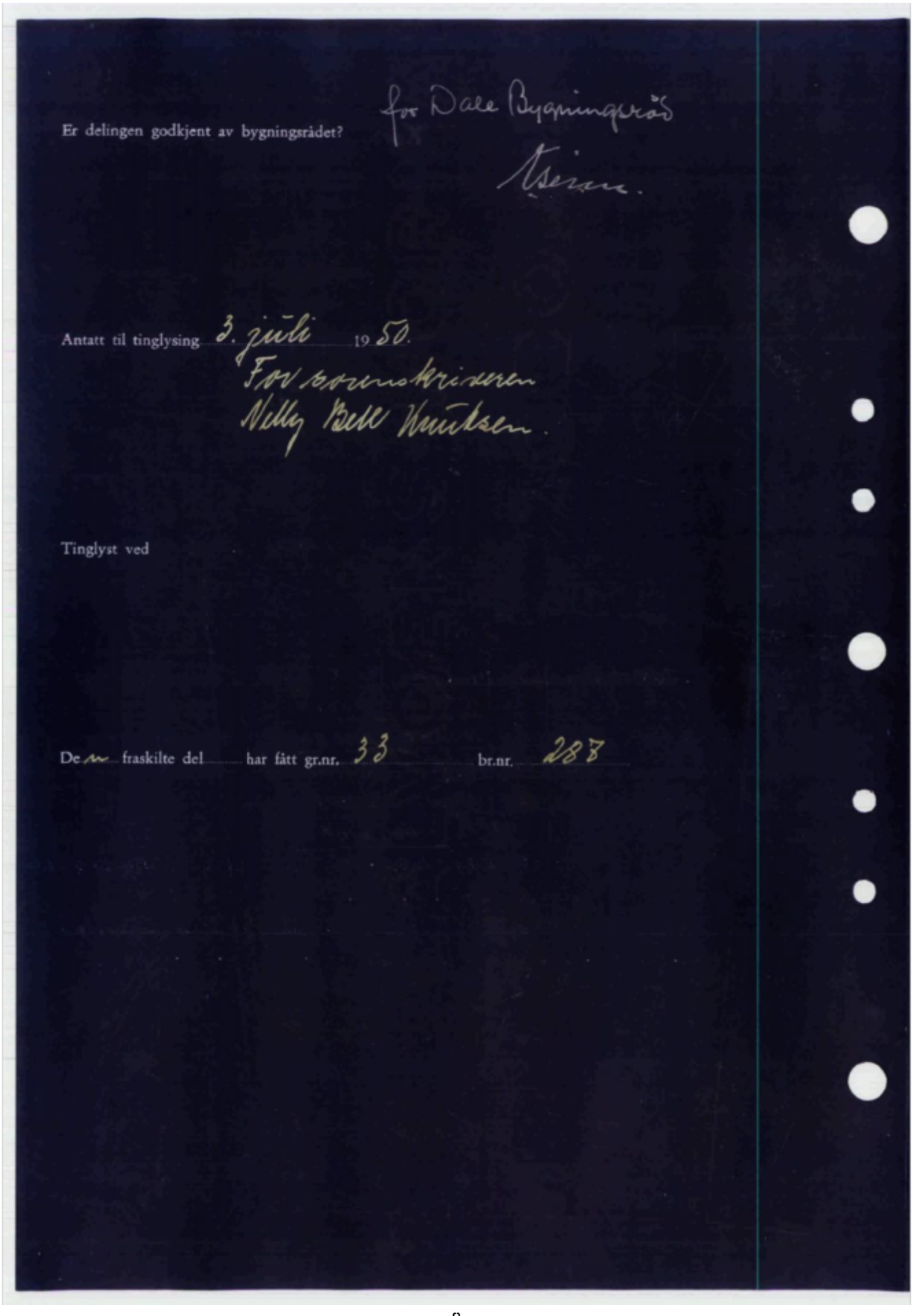
Gn. Nr. 22 bnr. 287 Navn: Dale, Kringsjå

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser		Pante-bok	Forandringer, utsletteliser og anm.
3226	1876	Obligasjon, dat. 14/6-1966, fra	Johannes P. Kopperud Hatlestad	kuskinn	Husbanken samtykker 20/5-66.
1965	1966	Inger til Bruvik Sparebank for	kr. 10.000.-		Slettet den 30/8 1974
		grebf. 23/6-1966.		1973	Dgbnr. 4882/1974
4726	18/7	Obl. til Bruvik Sparebank			Husbankens samtykke.
	1977	for	kr. 60.000,-		Slette. 7302/66. 7.9.
		/.		B.144	

PANTEBOK

ui.page_selector

Pantebok for Nordhordland sorenskriveri 1950, Astaref: SAB/A-2901/1/G/Gb/Gbf/L0044



Er delingen godkjent av bygningsrådet? for Dale Bygningsråd Åsheim.

Antatt til tinglysing 3. juli 1950.
For sorenskriveren
Nelly Bell Knutsen.

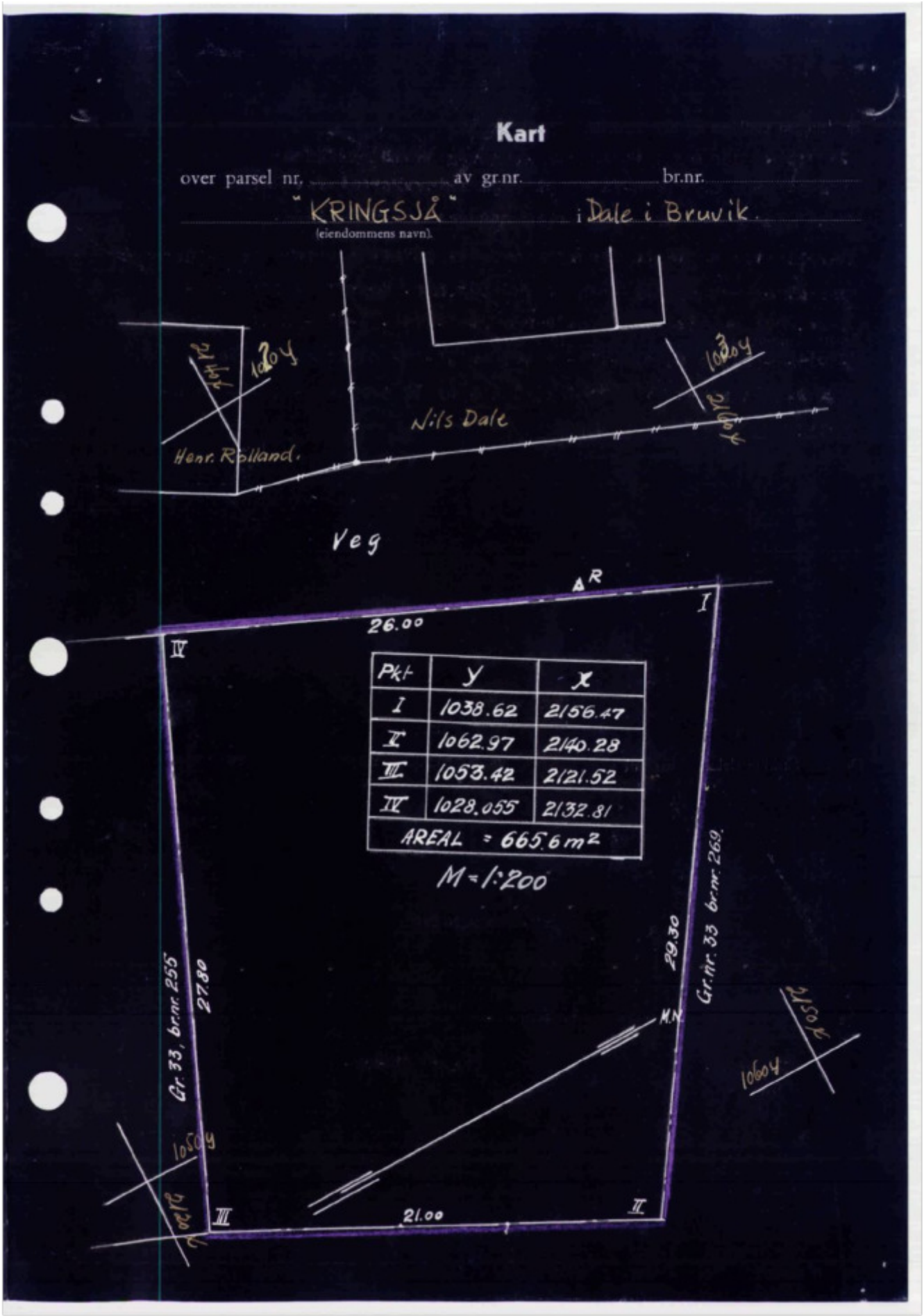
Tinglyst ved

De nr fraskilte del har fått gr.nr. 33 br.nr. 287

{}

ui.page_selector

Pantebok for Nordhordland sorenskriveri 1950, Astaref: SAB/A-2901/1/G/Gb/Gbf/L0044



{}

ui.page_selector

Pantebok for Nordhordland sorenskriveri 1950, Astaref: SAB/A-2901/1/G/Gb/Gbf/L0044

Parsellen ligger i Holhovden og innen koordinatfeltet 1020y-1060y og 2120x-2160y på reguleringskartet for Dale Bygningskommune med regulering stadfest 6. okt. 1942.

Merkelinjer og faste merkepunkter ble påvist i marken og forsnevnte parter og naboer var samde i det påviste. Oppmåling ble foretatt. Det henvises til omstående kart. Pkt. I-II - 29,30 m, II-III - 21,00 m, III-IV - 27,80 og IV-I - 26,00 m. Punktene ble merket slik: IV bolt i fjell, I og II treplugger, III jernbolt.

Parsellen skal anvendes til:[1] bebyggelse.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 29 øre De n fraskilte del en er gitt bruksnavn.[2] 'KRINGSJÅ'.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Jo Leiro.

K. Seim. Birger Fosse.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

OPPMÅLINGSSJEFEN I DALE

Jo Leiro

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21).

{}

ui.page_selector

Pantebok for Nordhordland sorenskriveri 1950, Astaref: SAB/A-2901/1/G/Gb/Gbf/L0044

Nr. 147 a.

SEM & STENERSEN A/S OSLO

3—48.

Finansdepartementets formular

Avskrift

til innhefting i grunnboken.

4 Dagbok. nr. 2625 1950

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fredag den 13.mai 19 49 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Fellesskapet" av Dale gr.nr. 33 br.nr. 269 av skyld mark 0,30 i Dale i Bruvik herred

Forretningen er forlangt av "Fellesskapet" v/ Sinar S. Dale

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene K. Seim og Birger Fosse.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Selgerne v/ Sinar S. Dale og Ingolf Dale, kjøperen Johs. P. Hop.

Av naboer: "Fellesskapet v/ Sinar S. Dale og Ingolf Dale, grnr.33,brnr.269, og Normenn Hop, grnr.33,brnr.255.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 27/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

{}

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
31.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FINN KRISTIAN KRAAKENES
Sandviksbodene 2 C H0104
5035 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4628 VAKSDAL

Gnr 22 Bnr 287 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Holhovdvegen 13, 5722 DALEKVAM

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 591 528
Som sekundærbolig:	kr 2 247 805

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Holhovdvegen 13
Gnr. 22 Bnr. 287 i Vaksdal kommune

Oppdragsnummer:
170-24-0117

Meglerforetak: Vest Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Finn Kristian Kraakenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 46 97 06 31

E-post: finn.kraakenes@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.

Notater