PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

HESTAVOLLEN 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Basiskart

Kommunale avgifter

Reguleringskart og bestemmelser

Vann og avløp

Matrikkel

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hestavollen 1A , 5722 DALEKVAM

VAKSDAL kommune

gnr. 22, bnr. 690

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1577 **Eiendomsverdi ref nr:** MY3323

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen

ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Enebolig.
Oppført: 1921
Innredet over 2 etasjer pluss loftetasje og kjelleretasje.
Boligen har tilhørende garasje på egen tomt.

Boligen er av eldre type og har primært eldre bygningsdeler, med unntak av lokale utbedringer. Boligen fremstår som velholdt og har normal slitasje i henhold til alder. Det må likevel forventes en del vedlikehold og utbedringer av boligen. Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav for isolasjon og tetthet, for å tilfredstille dette må det gjøres større tiltak.
Boligen er Nymalt ute og inne i 2025.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av mur og trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning og murpuss som er malt.

Takkonstruksjon
Halvvalmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med skiferstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Rominndeling.
Kjeller:
-Hall m/trapp (13,8 kvm).
-Bad (3,6 kvm).
-Vaskekjeller (11,1 kvm).
-Bod (13,3 kvm).
-Bod 2 (5,7 kvm).

1.Etasje:
-Entré (2,2 kvm).
-Hall m/trapp (7,9 kvm)
-WC (1,3 kvm).
-Stue (30,1 kvm).
-Kjøkken (11,2 kvm).

2.Etasje:
-Hall m/trapp (12,6 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Soverom (9,2 kvm).
-Soverom 2 m/garderobe (14,9 kvm).
-Soverom 3 (10,6 kvm).

Loft:
-Loftsrom m/trapp, (11,2 kvm).
-Bod (2 kvm).
-Bod 2 (6,6 kvm).
-Kott (1,6 kvm gulvareal, ikke målbart på grunn av takhøyde).

Overflater
Gulvene er bekledd med:
- Heltre furugulv.
Veggene er bekledd med:
- Malte slette flater og panel.
Takene er bekledd med:
- Himlingsplater i tak og malte slette flater.
Uinnredet loft og kjeller.

Våtrom:
Bad 2.Etasje (2025).
Badet har fliser på gulv og vegger i dusjsonen, øvrige vegger og tak har malte slette flater.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Bad kjeller.
Fliser på gulv, vegger har baderomsplater, tak har panel.
Badet inneholder:
-Toalett, servant og dusjhjørne.

Vaskerom.
Betong på gulv, vegger har betong og panel. tak har panel.
Badet inneholder:
-Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken (2025):
Kjøkken 1.Etasje.
Heltrefuru på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på gulv på bad 2.Etasje og WC 1.Etasje.
- Panelovn på vegg.
- Vedovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør og kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2025.

Beskrivelse av eiendommen

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

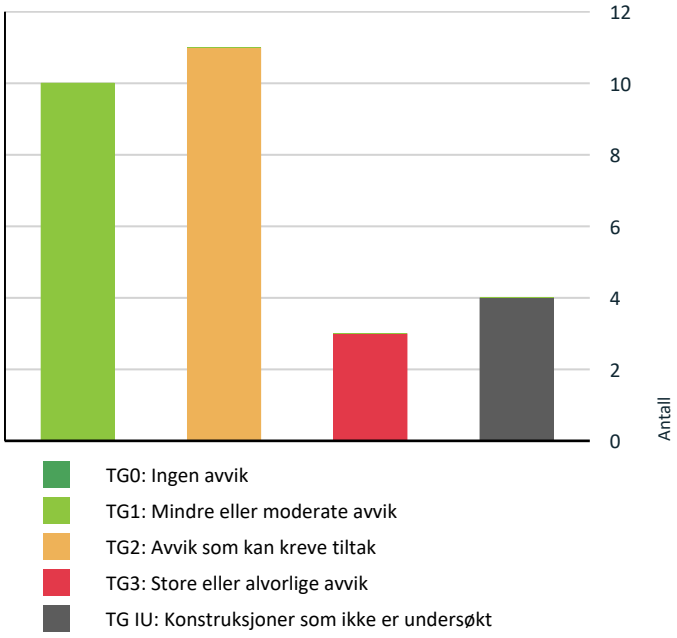
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

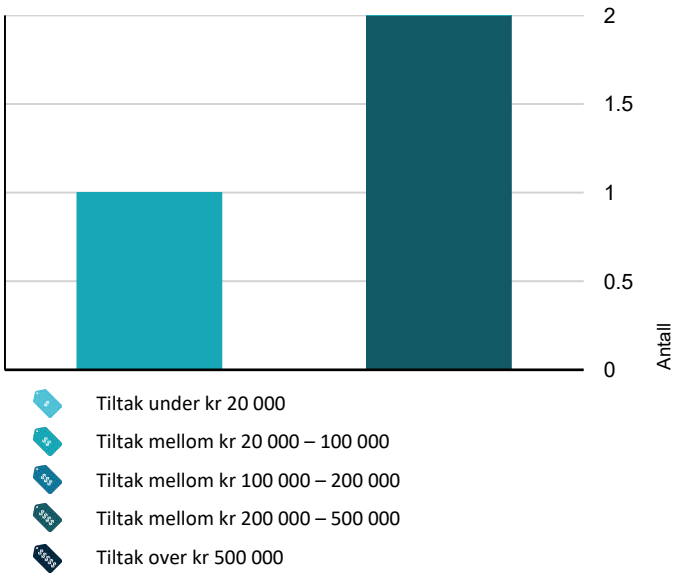
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - kjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong-/terrassedør 2.Etasje	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar
Informasjon fra eier.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med eldre skiferstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Dette gjelder også pipe over tak, samt gjennomføringer i taket og beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det gjøres oppmerksom på at det som var mulig å kontrollere v/befaring var at det var eldre skifertakstein, det må forventes at tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av mur konstruksjoner i 1.Etasje og trekonstruksjoner i 2.Etasje og loft/gavl.
Utvendige fasader har murpuss, samt er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Murfasade har stedvis slitt murpuss i form av riss og avskallet murpuss/sliitasje. Slike skader øker risiko for frostspreng og at vann kan trekke inn i konstruksjonen.
Trekledning av eldre type med stedvis slitasje. Begrenset tilkomst da kledning er fra 2.Etasje og oppover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytre fasader bør vedlikeholdes for å unngå følgeskader på fasade og videre inn i konstruksjon. Muroverflater bør kontrollers for svakheter som hulrom/bom, samt lokale utbedringer av skader. Ytterkledning må jevnlig vedlikeholdes, lokale utskiftinger av bord må forventes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halv valmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og har følgende avvik:
-Begrenset/ingen lufting
-Mitskade treverk i bjelker.
-Misfarget i undertak, Tegn til tidvis kondens og fuktighet.
-Misfarget/tidligere fuktskader gjennom pipe og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales bedre lufting av konstruksjonen, det er tydlig at det tidvis kan være høyere luftfuktighet som følge av dårlig ventilering.
Mitskadet treverk må kontrolleres for aktivitet, dersom aktivitet må tiltak iverksettes.

Dører/vinduer - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
-2006.
-1986.
-2014. (Ok stand i henhold til alder, TG1).
-Ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu har slitasje i karmer etter innvendig kondensering, samt værslitasje på ytre karmer.
Enkelte vindu var treg å åpne/lukke ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu har varierende slitasje, tidspunkt for utskifting av enkelte vindu nærmer seg. Normalt vedlikehold i form av maling og smøring av hengsler vil forlenge levetid.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
- Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takvindu har slitasje i karm etter kondensering. Vinduer antas å være mellom 20-30 år, ikke dato stemplet, redusert rest levetid.

Det var snødekt over vindu, så videre kontroll fra utsiden kunne ikke utføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sørg for god ventilering for å redusere kondensering.
Hold under oppsyn, slike vindu har en spesielt utsatt plassering på grunn av værforhold og ytre omtrekking med eldre stein, plutelige avvik kan forekomme. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Vinduer med enkelt glass.
Ett nyere vindu (TG1).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vindu i kjeller, vindu har høy slitasje, samt sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vindu i kjeller må skiftes for å fjerne avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av glass.
Døren er av eldre type, fremstår i god stand i henhold til alder med normal slitasje.

Jevnlig vedlikehold må forventes på eldre dører.

TG 2 Balkong-/terrassedør 2.Etasje

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.
Datostemplet:
- Ca.1989. (Dårlig merking)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer med dagens tilstand, tidspunkt for utskifting nærmer seg. Jevnlig vedlikehold i form av maling og smøring av hengsler vil forlenge levetid.

TG 1 Balkongdør 1.Etasje.

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.
Datotert:
-2015.

Døren fremstår i ok stand med normal brukslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Beskrivelse

Dagens gjeldene krav:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:
Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 5,2 kvm i 1.Etasje.
Utgang fra hall m/trapp i 2.Etasje på 2,1 kvm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger er av eldre dato, tekking el. lignende er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres ved beafring på grunn av snø.
Det ble registrert dårlig/ingen ventilering av balkong, vindere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng med uinnredet kjellerrom.

Grunnmur av betong konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Ventilering: Naturlig.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger og gulv ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll med fuktindikator ble det registrert noe forhøyede fuktverdier i vegger mot grunn og mot gulv. Det er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner.
Det ble og registrert mindre tegn til saltutslag på vegger.
Det er kun naturlig ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjelleren fremstår ellers i ok stand i henhold til alder, ingen synlige tegn på større fuktskader el.
Dersom kjeller skal innredes med vegger så må det forventes at det må gjøres tiltak på drenering, da det er større risiko for at fukt samler seg i påforingsvegger.

Mekanisk ventilering anbefales at etableres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad kjeller.
Fliser på gulv, vegger har baderomsplater, tak har panel.
Badet inneholder:
-Toalett, servant og dusjhjørne.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert, dokumentasjon foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik:
-Store bom under flis/løse fliser.
-Sprekker i flis.
-Ikke tilfredstillende fall.
-Ikke tegn til membran i sluk.
-Forventet brukstid på sluk er bruk.
-Naturlig ventilering med overløp til annet rom og ikke ut av bygget.
-Baderomsplater er ikke tett i nedre del ved overgang vegg/gulv, det er åpent rett inn til treverk.
-Slitasje og sprekk i servant/baderomsinnredning.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom.
Betong på gulv, vegger har betong og panel. tak har panel.
Badet inneholder:
-Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik:
-Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom, da det ikke er etablert membran på gulvet.
-Sluket har brukt opp forventet levetid.
-Kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, da det er lite vannsøl på rommet. For å fjerne avvik må rommet bygges opp med membran, ny sluk mm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong. Rørføringer er synlig på vegg og eventuelle skader vil være synlig innad i rommet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.Etasje.
Badet har fliser på gulv og vegger i dusjsonen, øvrige vegger og tak har malte slette flater.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2025.
Arbeidene er da utført av:
- FagFlis AS

Dokumentasjon og sjekkliste er kontrollert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er nytt og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollet, ingen synlige avvik registert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10-15 mm fall målt lokalt i nedsenket del fra sluk.
- 3,6 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik ble registert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Tilluft er etablert i dør.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er renovert i 2025 og har ikke vært i bruk. Hulltaking anses som unødvendig da garanti tid forsatt er gjeldene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Heltrefuru på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Kjøkkenet er nytt fra 2025.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem på kjøkkenet.

Kjøkkenet fremstår i god stand og har ikke vært i bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system og kobber.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

MRK:
Rør i rør system er ikke ett fullstendig rør i rør system da det er koblet sammen med eldre kobber rør, selve rør i rør funksjonen med at eventuelle lekkasjer kan ledes innad i røret fungerer ikke i kombinasjon med kobberrør.

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

Gjelder eldre kobberør.

Fordelerstamme er ikke montert i vannskap, i utgangspunktet ok når det er montert i en våtsone. I dette tilfellet anses ikke vegger eller gulv som en våtsonen, da det ikke er membran, det er og elektriske komponenter under rørstamme, noe som er en uheldig plassering med tanke på en eventuell lekkasje i rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at rørstamme monteres i ett fordelerskap med drensutløp ført ned mot sluk, slik at en eventuell lekkase ikke kan renne nedover elektriske komponenter.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejernsrør
Stakeluke er plassert i kjeller.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk fra bad.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang 2.Etasje.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Eier informerer om at det er nytt elektrisk på 1. og 2.Etasje, samt enkelte nye punkter i kjeller. Det er og foretatt en generell kontroll av hele anlegget. Arbeidet er utført av Tove Elektro AS.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Nytt elektrisk i 1. og 2.Etasje.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

3. **Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Ikke fremvist.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. 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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/sparesteinsmur.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er panel på vegger mot nabo, lite trolig at brannskille er ivaretatt bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje, 18,8 kvm.

Byggemåte:
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og vegger av murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.
Saltak takkonstruksjon i tre, utvendig tekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

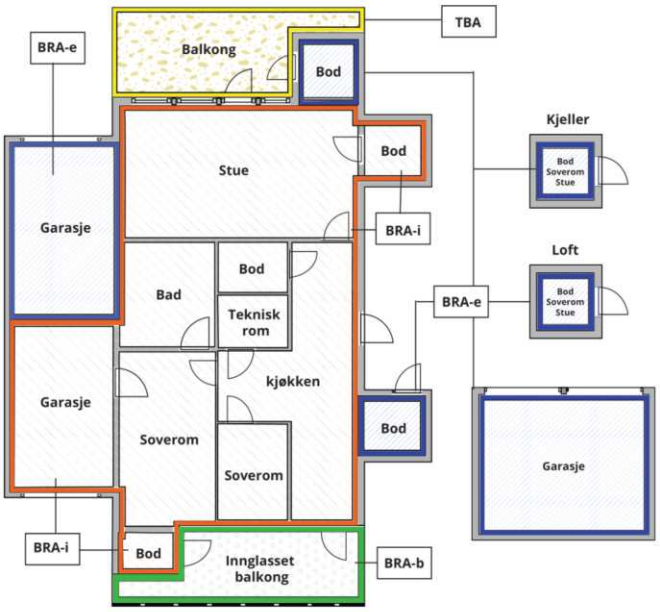
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	54			54			54
1. Etasje	55			55	5		55
2.Etasje	55			55	2		55
Loft	20			20		10	30
SUM	**184**				**7**	**10**	**194**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, bad, vaskekjeller, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, wc, stue, kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Uinnredet loftsrom, bod, bod 2, kott		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
Kjeller
-Hall m/trapp (13,8 kvm).
-Bad (3,6 kvm).
-Vaskekjeller (11,1 kvm).
-Bod (13,3 kvm).
-Bod 2 (5,7 kvm).

1.Etasje
-Entré (2,2 kvm).
-Hall m/trapp (7,9 kvm)
-WC (1,3 kvm).
-Stue (30,1 kvm).
-Kjøkken (11,2 kvm).

Balkong, 5,2 kvm.

2.Etasje
-Hall m/trapp (12,6 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Soverom (9,2 kvm).
-Soverom 2 m/garderobe (14,9 kvm).
-Soverom 3 (10,6 kvm).

Balkong, 2,1 kvm.

Loft
-Loftsrom m/trapp, (11,2 kvm).
-Bod (2 kvm).
-Bod 2 (6,6 kvm).
-Kott (1,6 kvm gulvareal, ikke målbart på grunn av takhøyde).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt METOD-kjøkken fra IKEA 2025. Det er montert av Montera.
Byttet ut noen meter av en råtten bunnsville mot hagen. Arbeidet ble utført av snekker Rune Solheim.
Nytt bad 2.Etasje, arbeid utført av murmester Richard Solstad, Voss Byggsenter og Jan Stanghelle.
Jan Stanghelle har og utført en rekke arbeid på røranlegget i boligen, blandt annet lagt opp deler med rør i rør system.
Ny Kurs fra BKK og nytt sikringskap. Det er nytt elektrisk i 1.etasje og 2.Etasje, samt enkelte punkt i kjeller. Arbeid utført av Tovi elektro.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje, 18,8 kvm.

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)
Tomannsbolig	112	78
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	22	690		0	1766.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hestavollen 1A

Hjemmelshaver

Kvamme Harald

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRES**ISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•

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

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Forutsetninger

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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136251002
Addresse	Hestavollen 1A		
Postnr.	5722	Sted	DALEKVAM
Selgers navn	Harald Kvamme		
Selgers navn	Siri Milde Kvamme		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Harald Kvamme

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Siri M. Kvamme

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Min far kjøpte boligen i 2006,

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Jeg har ikke bodd der. Men vi har pusset det opp.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90006504

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gulv og flising av bad 2. etasje og toalett 1. etasje er utført av Richard Solstad i Solstad Mur AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

"Bad og andre vtrom - Hestavollen 1A - Solstad mur.pdf" viser sjekkliste for utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt sjekkliste.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk ble installert.

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

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

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

Alt elektrisk på bad 2. etasje og toalett 1. etasje er nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle dokumenter mottatt fra Tovi Elektro som har utført arbeidet, er vedlagt:- Rapport fra Sluttkontroll- Samsvarserklæring- Rapport fra risikovurdering- Garantiskjema varmekabel- Garantiskjema varmekabel (1)- Kursfortegnelse

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt avløp fra kjøkken ned til kjeller er installert.Deler av avløp rett under nytt bad i 2. etg er byttet ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagt dokument fra Stanghelle Rørleggerfirma, Voss.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lekkasje i tak ble fikset av Voss Byggsenter AS. Vann kom inn i kjøkken via skap i 2. etasje. Nye beslag ble lagt og lekkasje tørket ut før totalrenovering av kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Voss Byggsenter AS.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu på soverom ved siden av bad i 2. etasje er litt tregt å lukke.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var problem med fuktinnsig gjennom vegg i kjeller i rommet under stuen (ved siden av badet i kjeller). Bunnsville var skadet og ble byttet ut. Muren på utsiden ble fikset og malt og rommet har siden vært tørt.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid på elanlegget er gjort i forbindelse med nytt bad 2. ett, toalett 1. ett og kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tidligere vedlagte dokumenter fra Tovi Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Se tidligere vedlagte dokumenter fra Tovi Elektro.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se tidligere vedlagte dokumenter fra Tovi Elektro.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utført av KOE Konsulting, Befaringsdato: 14.01.2026.

Er forholdet utbedret?

Tilstandsrapporten er utført etter alt arbeid er utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

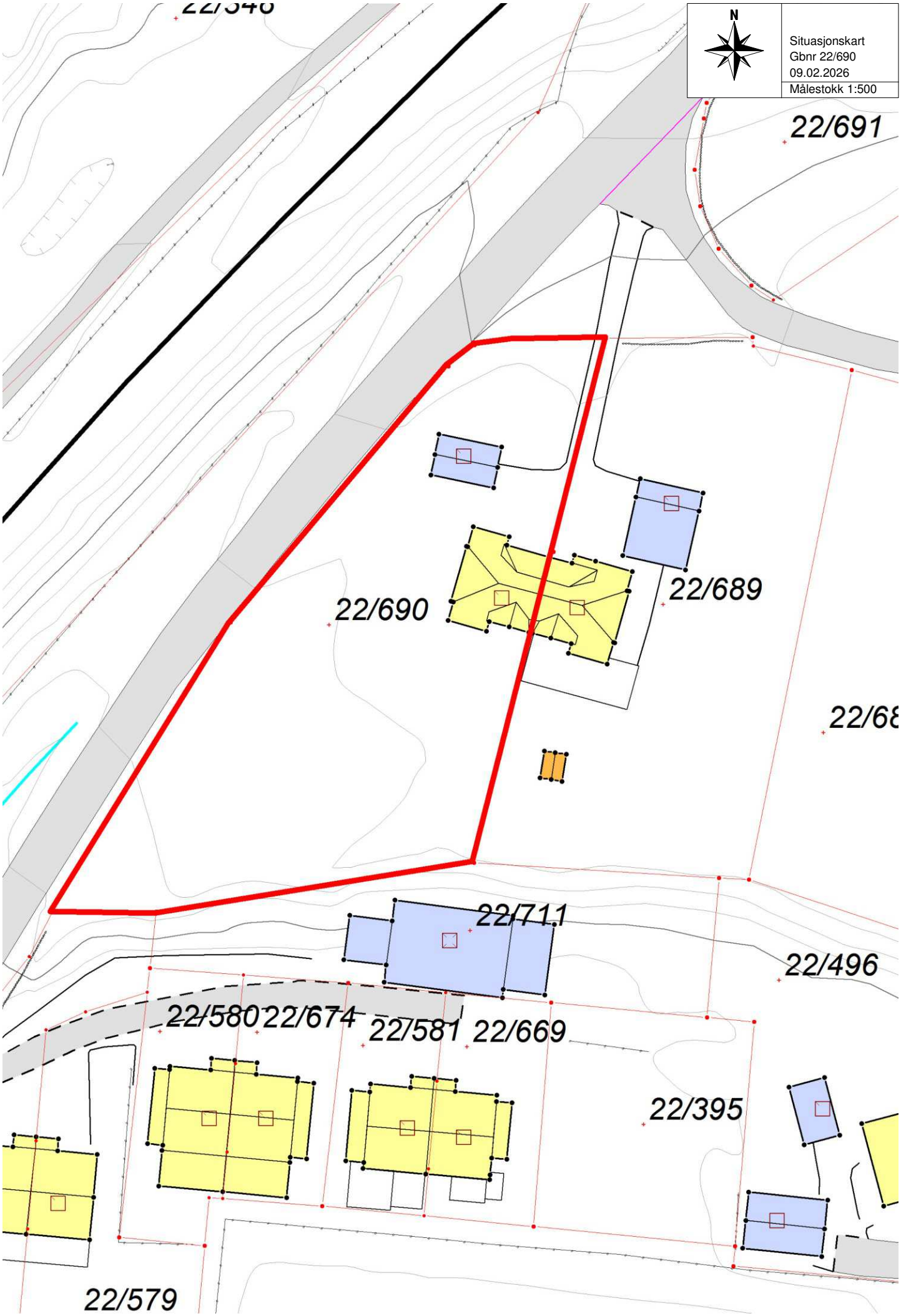
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Siri Milde Kvamme*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


N
Situasjonskart
Gbnr 22/690
09.02.2026
Målestokk 1:500
22/691
22/690
22/689
22/711
22/496
22/580
22/674
22/581
22/669
22/395
22/579

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 24.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 690
Adresse: Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM
Referanse: 136251002

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		9743,26
Avløp		5826,59
Brannsyn, feiing		463,2
Eigedomsskatt		4782
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar
Avgift på vann og avløp er inkludert 15% moms

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.: 690 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Hestavollen 1A, 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:

   Opplysningar om aktuelle planar:

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

Kommentar:

Det er planar om å starte opp reguleringsplan for Dale sentrum. Kor stort planområdet blir, er ikkje kjent.



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 30m² BRA**
Industri/verkstad	1 per 100m² BRA**
Lager	1 per 300 m² BRA**
Forsamling/servering	1 per 30m² 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=200m² per hovudbueining for einebustad, tomannsbustad, rekkjehus. Når det samla vert bygd meir enn 4 hovudbueiningar skal i tillegg minst 25m² 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 m² 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 m². 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. <u>Særskilt for BKB-1, Boge Mølle</u> 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. <u>Særskilt for BKB-2, Dalegarden</u> 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. <u>Særskilt for BKB-3, Eksingedalen (butikk)</u> Formålet gjeld forretning, bustad og/eller fritids- og turistformål. Pbl. §11.9 nr.5
2.12.7. <u>Særskilt for BKB-5, Bergsdalen</u> 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 fritidsbustad
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. <u>Særskilt for områda VS-1 og VS-2:</u> 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.

Vaksdal kommune
Adresse Konsul Jebsens gate 16, 5722
Telefon

Utskriftsdato: 27.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 690
Adresse: Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM
Referanse: 136251002

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: 01.12.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4628 **Gardsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 690
Adresse: Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM
Referanse: 136251002

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 690	**Kommune:**	4628	Vaksdal
Adresse:				
Veiadresse:	Hestavollen 1 A, gatenr 1010 5722 Dalekvam	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 1	Dale sørvest Dale
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080902 5213	Dale Dale

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.6	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.09.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 766,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4628/22/690	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.01.2011	Avgiver	4628/22/128	-701,3
	Matrikkelført:	06.01.2011	Berørt	4628/22/395	0,0
			Berørt	4628/22/496	0,0
			Berørt	4628/22/580	0,0
			Berørt	4628/22/581	0,0
			Berørt	4628/22/669	0,0
			Berørt	4628/22/674	0,0
			Berørt	4628/22/676	0,0
			Berørt	4628/22/689	0,0
			Berørt	4628/22/690	0,0
			Mottaker	4628/22/711	701,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.09.2005	Avgiver	4628/22/128	-1 767,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/690	1 767,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hestavollen 1 A	Bolig	184,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175806040			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		56,0		56,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		61,0		61,0			
L01		10,0		10,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

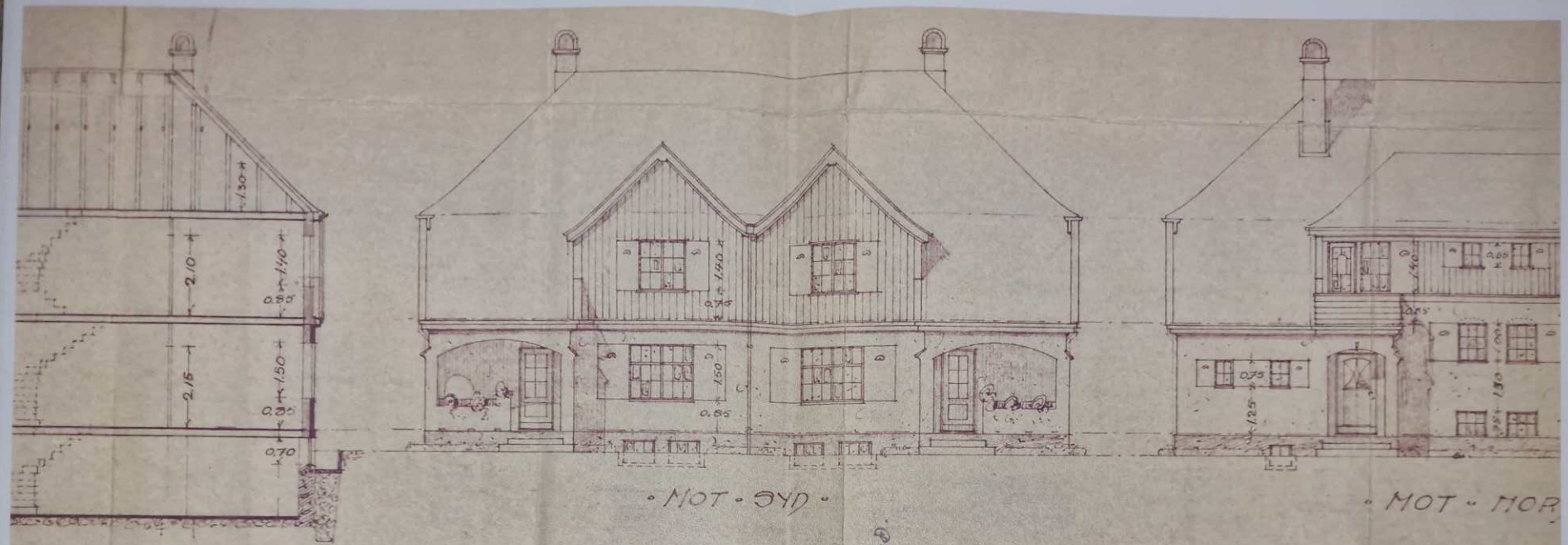
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	175806059			Antall etasjer:	1

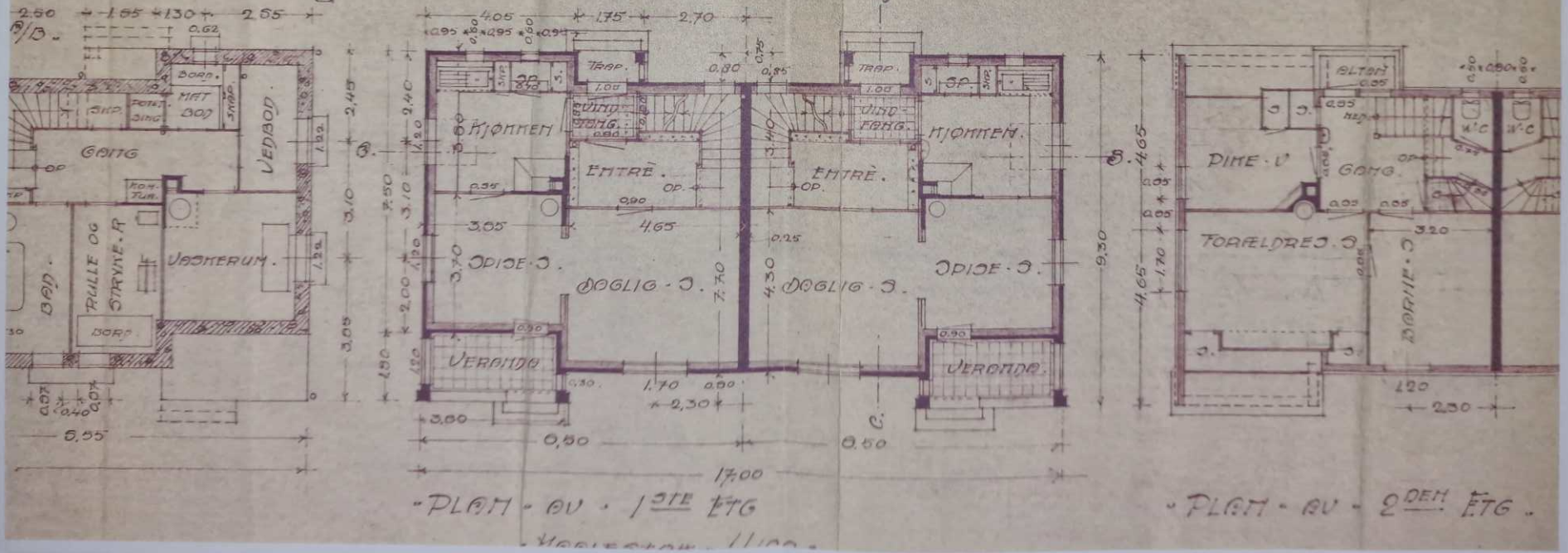
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

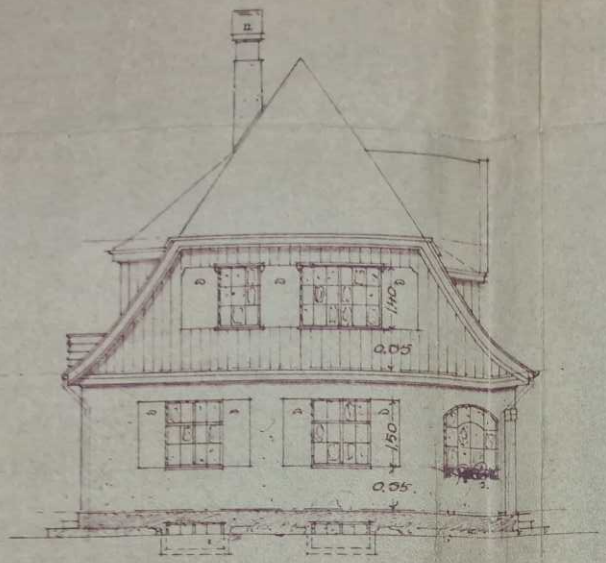
Ingen kulturminner registrert på bygningen.


MOT SYD
MOT NOR

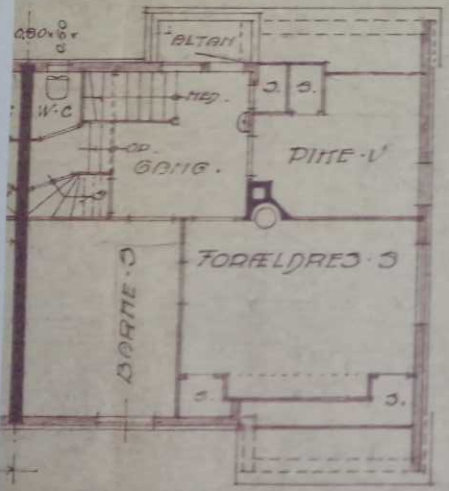

GANG
VEDBOD
VASKERUM
BAD
KJØKKEN
ENTRÈ
OPDAG.
VERANDA
PIGE-V
GANG
FORÆLDRE-V
BØRNE-V
PLAN AV 1STE ETG
PLAN AV 2DEN ETG

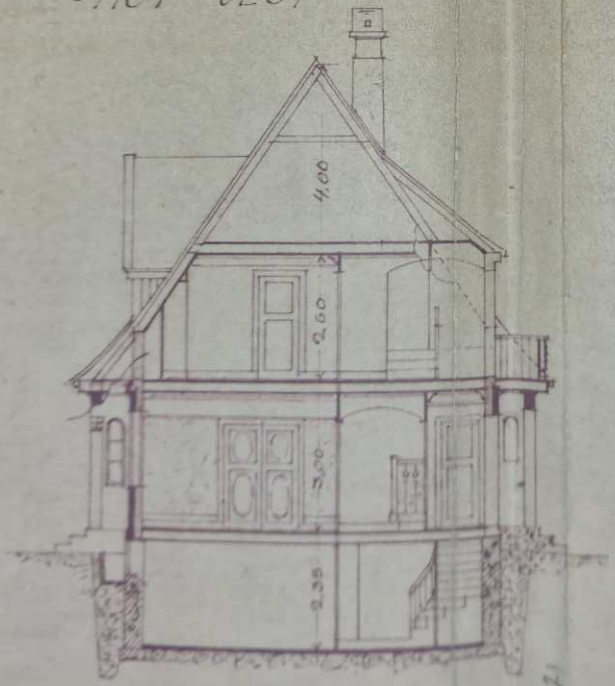


NORD



MOT VEST



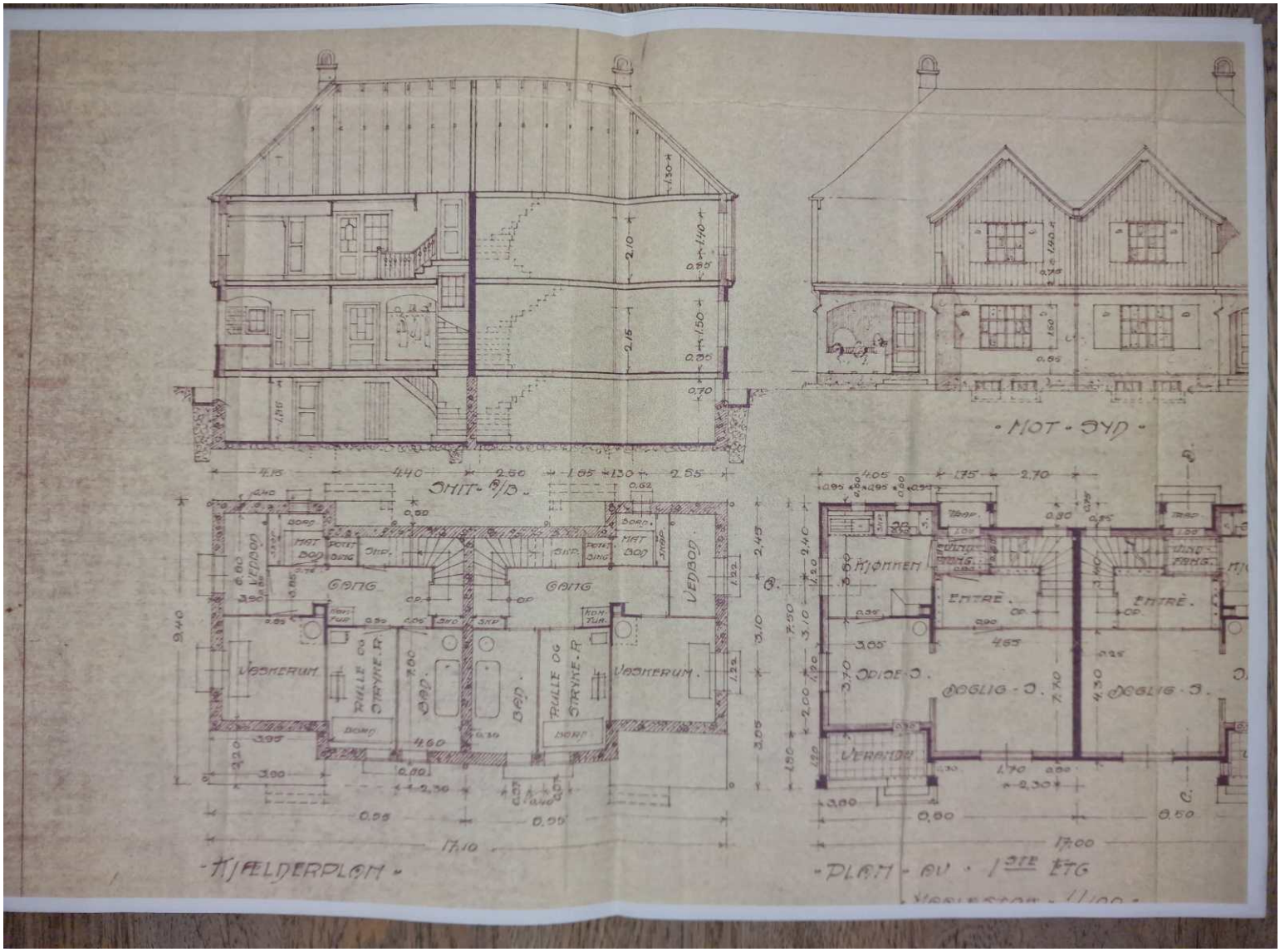


BERGENSHALVØENS
KOMM. KRAFTSELSKAB

DOBBELTBOLIG FOR
MASKIN OG BRETVAKTER

BERGEN I JULI 1921

Bolig H 1-3 og 5

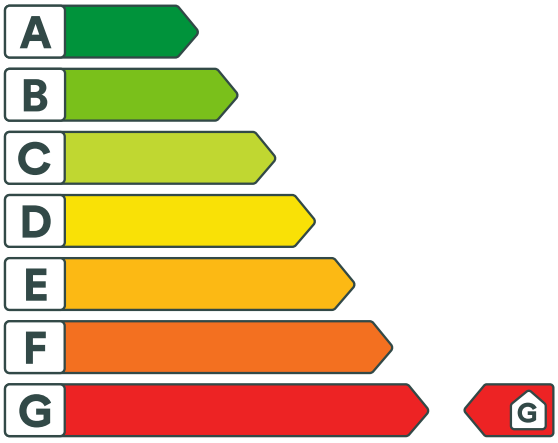

- MOT - SYD -
- SNITT A/B -
- KJELDERPLAN -
- PLAN - AV - 1STE ETG
GANG
VEDBOD
VASKEROM
BAD
RULLE OG STRYKE R
KJØKKEN
ENTRE
DAGLIG - D.
VERANDA

enova

Energiattest



Adresse **Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288283**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175806040**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **690**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarma bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **488,12 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **496,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 610 kWh**

Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Hestavollen 1A, 5722 DALEKVAM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Hestavollen 1A

Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Arna videregående skole 200 elever	38 min 40 km
Voss gymnas 370 elever	37 min 41.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dale Sentrum	12 min
Circle K Ladere Dale Cafe	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dale stasjon Linje F4, R40	6 min 0.6 km
Dale stasjon Linje 921, 922, 923	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 3 min

BARNEHAGER

Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	18 min 1.3 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 7.3 km
Stamnes barnehage (2-3 år) 3 barn	11 min 12.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam	12 min
Spar Dale	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Dale apotek	15 min

SPORT

Turbinen flerbrukshall	9 min
Dale 1 fleirbrukshall	9 min
NEXT Dale	15 min

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hestavollen 1A

Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Arna videregående skole 200 elever	38 min 40 km
Voss gymnas 370 elever	37 min 41.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dale Sentrum	12 min
Circle K Ladere Dale Cafe	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dale stasjon Linje F4, R40	6 min 0.6 km
Dale stasjon Linje 921, 922, 923	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 3 min

BARNEHAGER

Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	18 min 1.3 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 7.3 km
Stamnes barnehage (2-3 år) 3 barn	11 min 12.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam	12 min
Spar Dale	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Dale apotek	15 min

SPORT

Turbinen flerbrukshall	9 min
Dale 1 fleirbrukshall	9 min
NEXT Dale	15 min

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Hestavollen 1A

Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Arna videregående skole 200 elever	38 min 40 km
Voss gymnas 370 elever	37 min 41.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dale Sentrum	12 min
Circle K Ladere Dale Cafe	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dale stasjon Linje F4, R40	6 min 0.6 km
Dale stasjon Linje 921, 922, 923	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 3 min

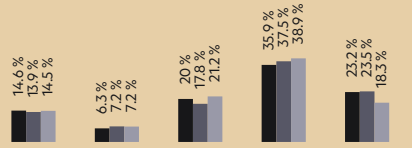
BARNEHAGER

Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	18 min 1.3 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 7.3 km
Stamnes barnehage (2-3 år) 3 barn	11 min 12.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam	12 min
Spar Dale	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dale	1 124	639
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Turbinen flerbrukshall	9 min
Dale 1 fleirbrukshall	9 min
NEXT Dale	15 min

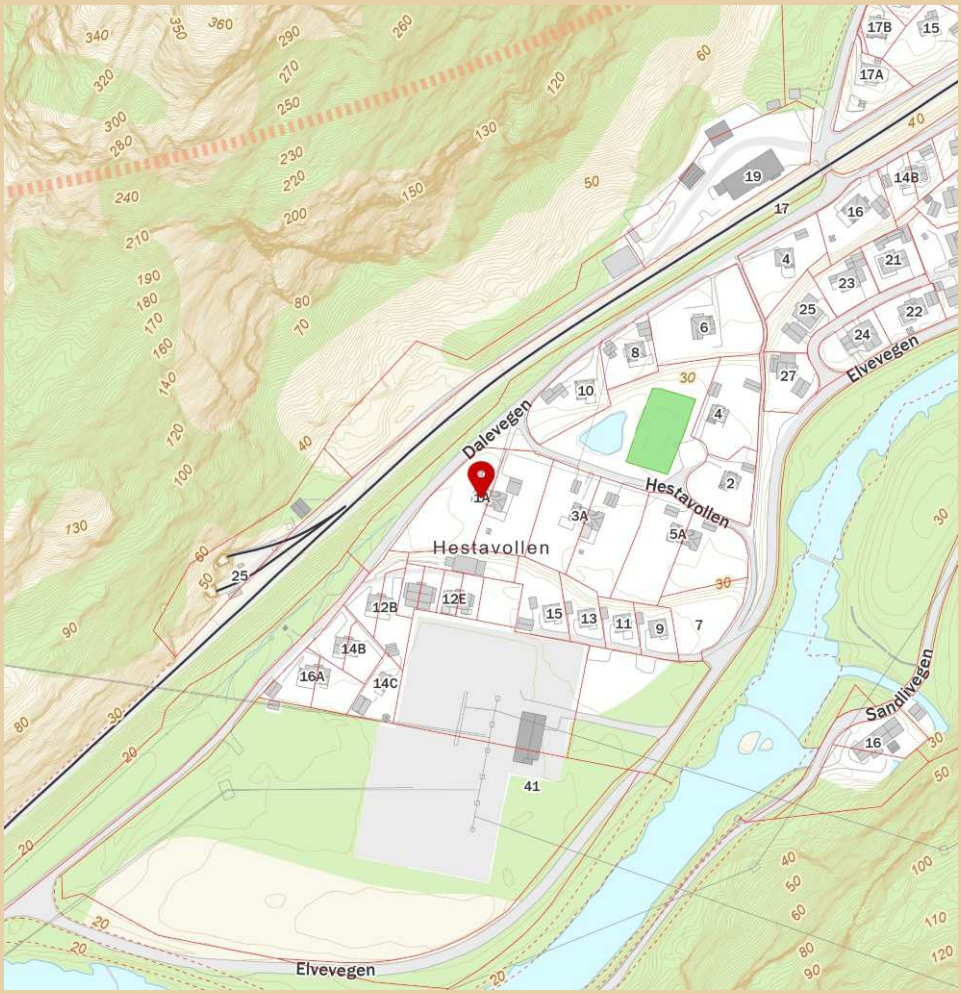
Gateparkering
Lett 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hestavollen 1A, 5722 Dalekvam
Gnr. 22, Bnr. 690, Vaksdal kommune.

Oppdragsnummer:
136251002

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 13 991

E-post: glenn.sivertsen@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.
