NORDVIK

Kyrkjebygdvegen 93

3 soverom | 256 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kyrkjebygdvegen 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
14	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

VARALDSØY I Enebolig med stor tomt og landlig beliggenhet. Renoveringsobjekt med utviklingspotensial.

Prisantydning	**1 700 000,-**
Omkostninger	**43 590,-**
Totalpris	**1 743 590,-**
BRA-i	**256 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig med solrik beliggenhet, kun få minutter fra ferjekai og nærbutikk. Stor tomt på ca. 4760,4 m² med gruset tun, hage og flere tilleggsbygg som garasje og uthus. Boligen går over tre plan og har god størrelse, men fremstår som et renoveringsobjekt med behov for oppgraderinger. Fine muligheter for friluftsliv i nærområdet med sjø, fiske og turterreng.

Høydepunkter:
Landlig beliggenhet og nærhet til ferjekai og nærbutikk
Skjermet innsyn
God planløsning
Forholdsvis stor tomt, men lite stelt i nyere tid
Stor bolig, opprinnelig bygget som en generasjonsbolig
Flere bygg på eiendommen med eldre og enkel standard

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



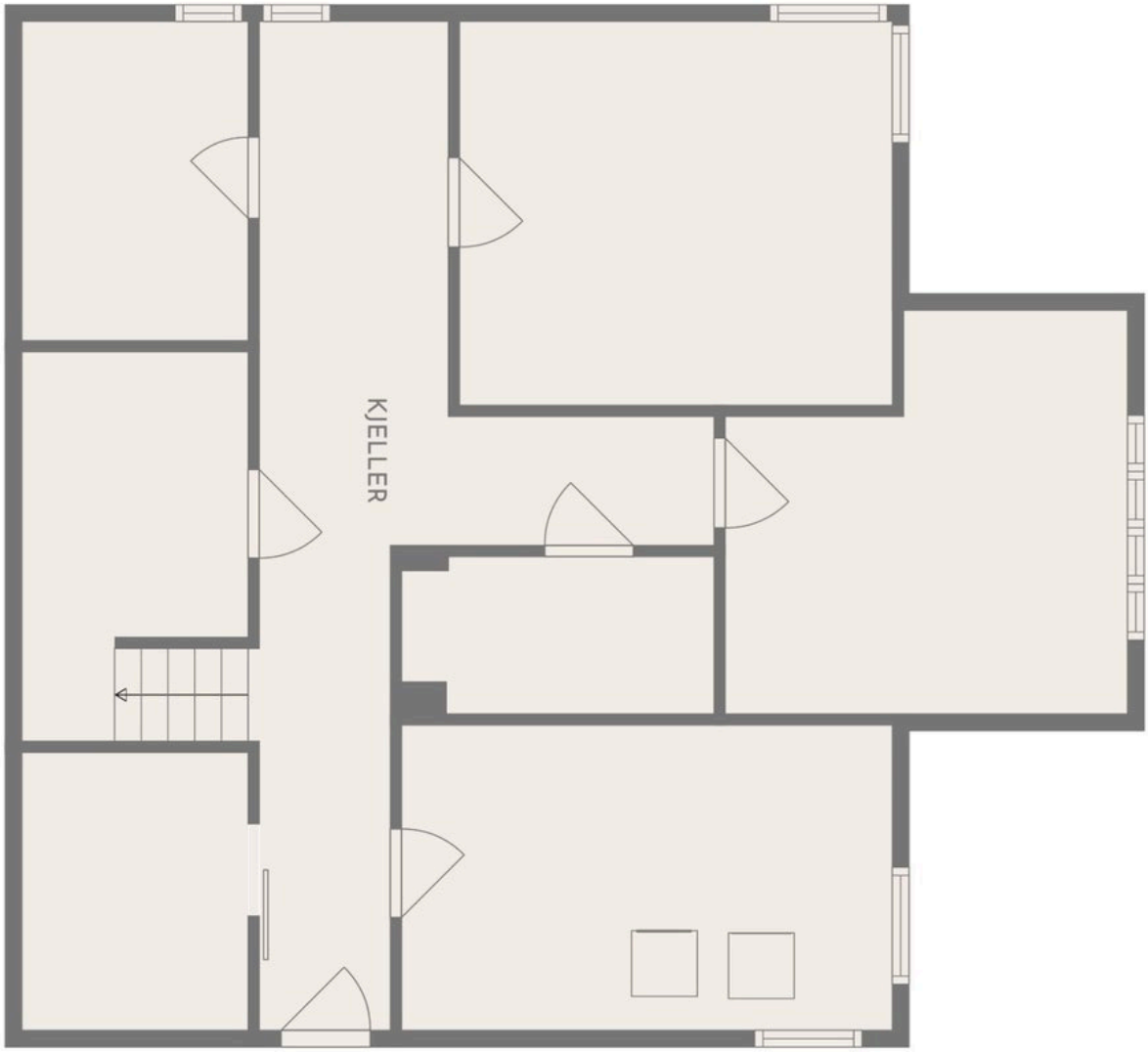


1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

INDERHAUG BOLIGFOTO



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0033/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kyrkjebygdvegen 93, 5636 VARALDSØY
Gnr 172, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Selgere
Astrid Elisabeth Wilborn
Frithjof Nikolai Wilborn

Kjøpesum og omkostninger
1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
42 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
43 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
63 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 743 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 763 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1936

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 256 kvm
BRA-e: 156 kvm
Totalt BRA: 412 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Grovkjeller med boder
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Hall m/trapp, trapperom, gang, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken
Total BRA: 88 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Hall m/trapp, gang, 2 soverom, kjøkken, loftstue, bad
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-e: 35 kvm. Hønsehus/stall: Benyttes nå som lagringsplass
BRA-e: 19 kvm. Hønsehus Benyttes nå som lagringsplass
BRA-e: 43 kvm. Skytje: Diverse boder/lagringsplass
Total BRA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Skytje: Opprinnelig gang og tre soverom, benyttes nå som lagringsplass
Total BRA: 43 kvm.

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

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

en laserskanning.
Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:
Lovlighet
Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Parkering
Parkering på egen grunn. I tillegg er det parkeringsplass i liten garasje

Modernisering og påkostninger
2020-2023
Malt gulv, tak og vegger i forskjellige rom
Lagt klikkvinyl i soverom nede i første etasje og innergang
Det medfølger også samme klikkvinyl for yttergang

2022
Malt kjøkkeninnredning

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppgradert starten av 1990-tallet. Trolig av faglært.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledning og vinduer (ikke kjeller) skiftet tidlig 90-tall. Ildsted stue nede fra samme periode. 2 piper, kun en i bruk.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ølve Elektro utførte arbeid i kjeller og andre etasje i 2016. Et par stikkontakter ble desverre oversett.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kloakkledning skiftet rundt tusenårsskiftet. Usikker på firma. Vann fra brønn som deles med andre eiendommer. Denne har gått tom ved flere anledninger, mistenker brudd på vannledning på annens eiendom.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
-Ja
Beskriv: Ja, privat vann og septiktank.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja
Beskriv: Bad i andre etasje hadde en lekkasje tidlig 2000-tall, denne ble ikke utbedret, og badet ble avstengt. Mistanke om råte/mugg i gulv i gang og kjøkken oppe. Bad i første etasje har manglede fugemasse flere steder. Bak dør, og bak toalett. Lys i baderomsmøblement er svidd. Vaskerom (i kjeller) har sprekker i gulv, og kum i gulvet. Dette er fra byggeår og gulvet er i betong.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
-Ja
Beskriv: 2 piper, kun en i bruk. Den som er i bruk hadde sist feiertilsyn før vi tok over huset i 2021. Pipe/ildsted har fungert godt. Det er sprekker/riss i pipe bak ildsted, men det er så vidt vi kjenner til, bare overflatesprekker. Det er sprekker i kleberstein inni peisen, men dette påvirker ikke bruk. Metallfestene til "sot-dør" i peisen har en tendens til å skli ut.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
-Ja
Beskriv: Mye fukt i kjeller. Fukt i oppforede vegger i soverom/stue kjeller og i diverse boder. Saltutslag på gulv i kjeller. Ukjent årstall på drenering, men trolig fra byggeår.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja
Beskriv: Flere lekkasjer i tak og på kjøkken i andre etasje. Belegg terrassegulv er slitt. Terassedør er skadet. Kjellerdør skadet. Flere vinduer som ikke kan lukkes/åpnes. Skader på utsiden i treverket på flere av vinduene.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
-Ja
Beskriv: Det er merker etter varmgang i en stikkontakt på vaskerom i kjeller. Denne ble ikke skiftet når anlegget ble utbedret. Jordingsledning ligger løst på kjøkkenet. Noen

stikkontakter i andre etasjer har heller ikke blitt byttet ut. Det elektriske anlegget i noen av bodene i kjelleren er koblet ut.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Ja
Beskriv: Ja, mye sprekker i grunnmur, både gulv og vegg. Skjeve gulv.

-Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Som nevnt over, mistanke om rørbrudd/lekkasje fra brønn. Har ikke opplevd tilbakeslag.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Mus i vegger og på loft/ kjeller, har ikke sett mus eller muselort i resten av huset. Litt maur på kjøkkenet om sommeren. Har opplevd sølvkre på bad og kjøkken. Mit/biller i gulv, trapper, kjeller.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
-Nei
Eventuell kommentar: Bolig er bygget med to enheter, men brukt som en enhet i vårt eie.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
-Nei
Eventuell kommentar: Gammel jorskiftesak som omhandlet deler av innbyggerne på øyen. Ikke relevant for eiendommen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen gjort i 2016. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS;

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med skiferheller.

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

Generell kommentar:

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

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

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Nedløp og beslag: Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig a° kontrollere fra bakkeniva°.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det bare var deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var adkomst/stige. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Til informasjon:
Isoleringsvinduer produsert mellom 1965 og 1980 regnes som farlig avfall og skal ikke kastes sammen med andre vinduer. Produksjonsåret finner man som regel trykket i avstandslisten mellom glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

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

Følgende forhold ble avdekket:
· Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på tilfeldige gulv.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Pipe og ildsted: Pipe med ildsted i stue i 1. etasje og 2. Etasje

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Rom Under Terreng: Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, og/eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

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

Drenering: Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

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

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

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Oljetank: Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

TG2
Nedløp og beslag
Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Det er verken isolasjon eller dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft), som medfører et høyt energitap og en økt risiko for kondens. Etterisolering er mulig, men tiltak på dampsperre må sees i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekkingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Gulvet har utilfredsstillende fall/avrenning, noe som fører til økt fuktbelastning. Det bør vurderes å utbedre situasjonen, eventuelt i forbindelse med en oppgradering.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Overflater
Overflatene har mye slitasje og varierende/utidsmessig standard, samt gjenstående/ufagmessig utførelse,

eventuell oppussing/oppgradering bør vurderes ut i fra eget behov og krav av ny eier.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, særlig i eldre boliger. Forholdet skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen som følge av innfesting av undergulv, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne forventninger og behov. Man har vanligvis høyere forventninger i et nyere bygg kontra i en eldre bolig.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Pipe og ildsted
Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påfôring).

Det er to piper i boligen, eier opplyser at en pipe er vedlikeholdt, mens den andre er i ustand. - Jeg vet ikke om det foreligger fyringsforbud. Dette bør kontrolleres/undersøkes nærmere.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

Innvendige trapper
Det mangler håndlist i deler av trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Trappen(e) fremstår med høy slitasje.
Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier.
Konsekvens/tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og preget av slitasje og enkelte skader, samt mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard.
Utskifting bør vurderes av ny eier.
Konsekvens/tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vann og avløpsrør
Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

Det er redusert vanntrykk i anlegget. Redusert vanntrykk i anlegget, kan skyldes flere årsaker og bør undersøkes nærmere. Det kan òg være vanntrykket er generelt redusert for alle i område.

Det er redusert avrenning i avløpsrør som kan skyldes flere ulike a°rsaker, det anbefales derfor å undersøke dette nærmere.

Det er observert mangelfull fagmessig utførelse på deler av installasjonen. Arbeider som bærer preg av ufagmessig utførelse bør utbedres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon
Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank
Berederen har passerer 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Drenering
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden kjeller/underetasje fungerer fint med dagens bruk som en "grovkjeller". Eldre drenering/fuktsikring medfører at

rom mot terreng ikke bør benyttes som "oppholdsrom" før eventuelt drenering/fuktsikring skiftes.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

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

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble nedløpet til drenering slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Grunnmur og fundamenter
Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG3
Taktekking
Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Det er noen knuste/ødelagte stein/heller. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

TG3: Taktekkingen har stor slitasje og kort gjenværende forventet levetid. På bakgrunn av dette må ny eier påregne utskifting og man bør også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Det er antydning til enkelte punkterte glassruter, og alder på glassene medfører økt risiko for ytterligere punktering over tid, med redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte glassruter.

Det er sprukket glass, gjelder glassruten flere glassruter i underetasje.

Det er registrert fuktmerker/svertesopp på innside av karmer og foringer. Forholdet vurderes å kunne være relatert til forhøyet luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan medføre videre utvikling og redusert levetid på materialene. På bakgrunn av dette anbefales det å forbedre forholdene/ventilasjonen.

TG3: Det er fukt- og råteskader i flere vinduer og dører, som medfører behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom Under Terreng
TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påfòret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Evt. gjennoppbygget med fliser eller

tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. ?Kostnadsestimat gjelder for dette.

Som et generelt tiltak anbefales det å montere avfukter i etasjen for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

1. Etasje - Bad - Generell
Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger. På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

2. Etasje - Bad - Generell
Eldre bad med belegg/epoxy på gulv og vegger, malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og vegghengt servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Eier opplyser at det var en lekkasje på tidlig 2000-tallet som aldri ble utbedret. Det er mistanke om fukt og råteskader i gulvet i område, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Avstanden fra 2. Etasje ned til terreng er enkelte plasser over 5 meter. På bakgrunn av dette vil det normalt være krav om brannstige eller annen godkjent rømningsløsning, men slik løsning er ikke etablert. Ytterligere undersøkelse anbefales og tiltak kan være nødvendig.

Brannslukningsapparatet er eldre, det kan derfor ikke legges til grunn at apparatet fungerer som forutsatt, og utskifting anbefales.

Det mangler brannvarsler i deler av boligen (krav om minst én brannvarsler per etasje). Manglende brannvarsling medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann og redusert sikkerhet for beboerne.
Konsekvens/tiltak: Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad i 1. etasje
- Pipe med ildsted i stue i 1.etasje og 2.etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 966,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: feiing
I tillegg kommer avgift for tømming av septiktank og renovasjon til SIM.

Kostnad for slamavskiller og renovasjon faktureres direkte fra SIM ((Sunnhordaland interkommunale miljøverk IKS), og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene. Et standardabonnement i Kvinnherad kommune består av: grunngebyr 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 l glass/metall-dunk, og koster kr 3 300,- per år. Årlig gebyr for slamavskiljar hus kr. 954,-. Sum kostnader ink. mva. 6 167,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 454,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Kvinnherad Breiband (fiber) kr 749,- pr mnd.

Privat brøyting, men kostnad varierer avhengig av behov. Vei fra bolig til hovedvei er felleseid med naboer og ble utbedret sist i 2024. Den går over annenmanns grunn. Veien har et par punkter hvor det fort utvikler seg hull, selv etter utbedring, vi fyller på med grus nå og da.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 670 956,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 683 825,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8051835

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 760 kvm (Eiertomt)
Forholdsvis stor tomt som har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i liten garasje. Tomten er ellers opparbeidet med beplantning og hage med plen. Tomten fremstår som lite stelt i nyere tid, og det er blant annet viltvoksende parkslirekne i hagen.

I kart er eiendommen tegnet inn med grønn grenselinje som indikerer middels nøyaktighet. Se vedlagt kart.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger kun få minutt unna ferjekaien og nærbutikken på Varaldsøy. Varaldsøy er en øy i Kvinnherad kommune mellom Gjermundshavn og Årsnes. Området har spredt bebyggelse og fremstår hovedsakelig med helårsboliger, gårdsbruk og fritidsbebyggelse. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv med turterreng, sjø- og båtliv, fiske, bading og øvrige fritidsaktiviteter gjennom store deler av året.

Eiendommen har en fredelig og tilbaketrukket beliggenhet på Varaldsøy, den største øya i Hardangerfjorden og en av de mest særpregede delene av Kvinnherad kommune. Her bor du omgitt av skog, fjell og fjord i naturskjønne omgivelser, med kort vei til sjøen og fine turmuligheter rett utenfor døren

Fra ferjekaien er det omtrent 30 minutters reisetid til Rosendal, ca. 1 time til Husnes og ca. 2 timer til Bergen, avhengig av ferje og trafikkforhold. På Varaldsøy finnes barnehage, mens skole, dagligvare, serveringstilbud, handel og øvrige tjenester i større grad er tilgjengelig på fastlandet i Gjermundshamn og Rosendal.

Kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Stille og fredelige omgivelser. Naturen er tett på. At vi «alltid» har sol gjennom vinduene, året gjennom. Veldig greie naboer.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
«Nullen», en runde i bygda på ca 40 min rolig gange. Veldig fint også å gå ut til Skjelnesodden. Fine turmuligheter på hele øya.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
Nærmeste naboer er hyttenaboer, som er veldig trivelige. Rundt har vi både fastboende og hyttenaboer, i alt fra 80-årene til småbarnsfamilier. Flere har dyr. Det er et veldig trygt sted å bo med lite trafikk, folk kjenner hverandre og tar vare på hverandre.

Litt om nærmiljøet:
Det er en barnehage på øya, skolen ligger på Gjermundshamn, et kvarters fergetur unna. Den nedlagte skolen på øya driftes av ulike lokallag og har treningsrom og aktiviteter gjennom året. Den lokale nærbutikken og fergekaien er ikke langt unna. Det skjer ganske mye på øya i løpet av året, de lokale kreftene er flinke til å invitere til konserter, arrangementer osv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at bolig er bygget med to enheter, men brukt som en enhet i vår eie.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
VEI
Adkomst til eiendommen skjer fra fylkesveg via privat veg. For å komme fram til gnr. 172 bnr. 51 må vegen krysse eiendommene gnr. 172 bnr. 8, gnr. 171 bnr. 1 og gnr. 172 bnr. 62. Det er ikke registrert eller tinglyst veirett i de tilgjengelige dokumentene. Dette kan innebære at adkomsten bygger på avtale, hevd eller faktisk bruk. Selger opplyser følgende "Vi vedlikeholder den i samarbeid med naboer på 172/62 og 172/6."

VANN
Privat vanntilførsel fra felles brønn som deles med andre eiendommer. Denne har gått tom ved flere anledninger, og det mistenker brudd på vannledning på annens eiendom. Per dags dato er det ingen vann på eiendommen grunnet brudd, det er kontaktet forsikringsselskap som skal se på dette. Det er ikke blitt gjennomført vannprøver.

AVLØP
Privat septikktank som tømmes av kommunen annenhvert år.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattet av kommuneplanens arealdel for Kvinnherad 2016–2026. Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) med formål for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, nærmere bestemt område LNFS-02-12. Det registrerte arealet innenfor dette planformålet er 4 760 m².

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4617/172/51:
21.09.1888 - Dokumentnr: 900054 - Erklæring/avtale vedr. bygselbrev.
Rettighetshaver:Gjert Haukås og kone.
Megler har gjennom søk i relevante registre ikke lykkes med å fremskaffe denne.

18.05.1990 - Dokumentnr: 5187 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler omorganisering og deling av eiendommer på Haukås, daværende eier Anders Haukaas ble eier av "Nye Rabben".

26.05.2009 - Dokumentnr: 372658 - Jordskifte
Jordskiftesak 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165 v/Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskiftesaken gjelder avklaring av eiendoms- og grunneierrettigheter i utmarksområdet «Fjellmarka» på Varaldsøy i Kvinnherad kommune. Saken ble reist for å fastslå hvem som eier grunnen og tilhørende fallrettigheter, blant annet i forbindelse med mulig vannkraftutbygging. Jordskifteretten, Gulating lagmannsrett og senere Høyesterett behandlet saken, og det ble fastsatt hvilke eiendommer som har medeierskap i området. Denne eiendommen er ikke nevnt i det tinglyste utdraget av rettsboken.

11.03.2019 - Dokumentnr: 288700 - Jordskifte
Sak 1210-2009-0034 Varaldsøy ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler en jordskiftesak på Varaldsøy om eiendomsgrenser, fjellsameie og rettigheter til utmark/jakt. Det finner ikke at 172/51 er særskilt omtalt i tvister, domsslutninger eller som egen part i utdragene og ser ut til å ikke være en av eiendommene som omfattes av tinglysningen av jordskiftesaken.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen selges slik den fremstår på visning, både når det gjelder innbo, tilbehør, eventuelle materialer og utstyr, samt rengjøringsnivå. Selger vil ta med enkelte gjenstander av affeksjonsverdi, snøfreser og utestoler i tre. Dersom kjøper ønsker en detaljert oversikt over hva som fjernes før overtakelse, må dette forespørres før budaksept

Eiendommen har to registrerte adresser. Dette kan skyldes at flere bygninger er knyttet til eiendommen eller at adresseregisteret inneholder både tidligere og nåværende adresse.

Det er registrert eller observert forekomst av parkslirekne på eller i tilknytning til eiendommen. Parksli-rekne er en fremmed invasiv planteart som kan spre seg raskt og forårsake skade på bygninger, konstruksjoner og naturlig vegetasjon. Kostnader til eventuell sanering eller kontroll av bestanden må påregnes.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 600,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 117 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Jane Juell Osmo, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 94276244

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kyrkjebygdvegen 93

Skoler

Hatlestrand barne- og ungdomss...	57 min
52 elever, 6 klasser	5.6 km
Fusa vidaregåande skule	1 t 23 min
220 elever, 23 klasser	36.3 km
Odda vidaregåande skule	1 t 42 min
320 elever, 21 klasser	46 km

Sport

Trå skule - balløkke	12 min
Hatlestrand oppvekstsenter	57 min

Offentlig transport

Gjermundshamn kai	57 min
Linje 654, 740	5.6 km
Stord Lufthamn Sørstokken	2 t 53 min
Bergen Flesland	2 t 33 min

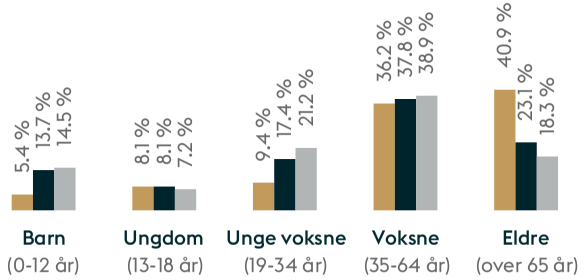
Barnehager

Hatlestrand barnehage (1-5 år)	57 min
21 barn	5.7 km
Ølve barnehage (1-5 år)	1 t 6 min
14 barn	14.6 km
Rosendal Fus barnehage (1-5 år...	1 t 16 min
81 barn	15.9 km

Dagligvare

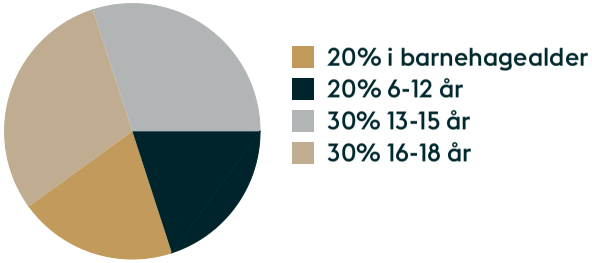
Spar Hatlestrand	57 min
Joker Ølve	1 t 6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Trå	149	121
Kommune: Kvinnherad	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



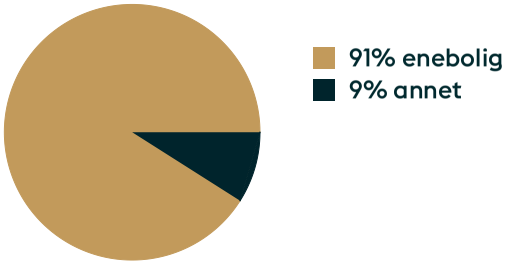
Ladepunkt for el-bil

Spar Hatlestrand	57 min
Joker Ølve	1 t 6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Boligmasse





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Kyrkjebygdvegen 93 , 5636 VARALDSØY
KVINNHERAD kommune
gnr. 172, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1742 **Eiendomsverdi ref nr:** QL1033

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

HARDINGTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

David Haltvik

david@hardingtakst.no

970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger kun få minutt unna ferjekaien og nærbutikken på Varaldsøy. Varaldsøy er en øy i Kvinnherad kommune mellom Gjermundshavn og Årsnes. Området har spredt bebyggelse og fremstår hovedsakelig med helårsboliger, gårdsbruk og fritidsbebyggelse. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv med turterreng, sjø- og båtliv, fiske, bading og øvrige fritidsaktiviteter gjennom store deler av året.

Fra ferjekaien er det omtrent 30 minutters reisetid til Rosendal, ca. 1 time til Husnes og ca. 2 timer til Bergen, avhengig av ferje og trafikkforhold. På Varaldsøy finnes barnehage, mens skole, dagligvare, serveringstilbud, handel og øvrige tjenester i større grad er tilgjengelig på fastlandet i Gjermundshamn og Rosendal.

TOMT:
Forholdsvis stor tomt som har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i liten garasje. Tomten er ellers opparbeidet med beplantning og hage med plen. Tomten fremstår som lite stelt i nyere tid, og det er blant annet viltvoksende parkslirekne i hagen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det er også oppført garasje, skytje, stall/hønse og hønsehus på eiendommen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Eiers opplysninger: Kledning er opplyst skiftet i 1993–1994. Vinduer og dører er opplyst skiftet i samme periode, og takrennene ble skiftet i 1993–1994. Bad i 1. Etasje er opplyst fra 1993–1994. Kjøkkenet i 1. Etasje er opplyst fra 1994, og kjøkkeninnredningen ble malt og knotter skiftet i 2023. Det er opplyst om ny kloakkledning omkring år 2000. I 2013 ble lamper i stue og spisestue skiftet ved egeninnsats. I 2016 ble det etablert nytt elanlegg i andre etasje og kjeller, men enkelte stikkontakter ble ikke skiftet ut. I 2020 ble vegger i stue, spisestue, gang og soverom malt, og flere gulv samt kjøkkeninnredningen ble også malt. Det er videre opplyst at én pipe er vedlikeholdt, uten oppgitt årstall, samt at lampe i gang er skiftet og ny kjøkkenvifte satt inn ved egeninnsats/av ufaglært.

HØYDEPUNKTER:
- Landlig beliggenhet og nærhet til ferjekai og nærbutikk
- Forholdsvis stor tomt (4760 m²), men lite stelt i nyere tid
- Stor bolig, opprinnelig bygget som en generasjonsbolig
- Bør ansees som et renoveringsobjekt
- Flere bygg på eiendommen med eldre og enkel standard

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

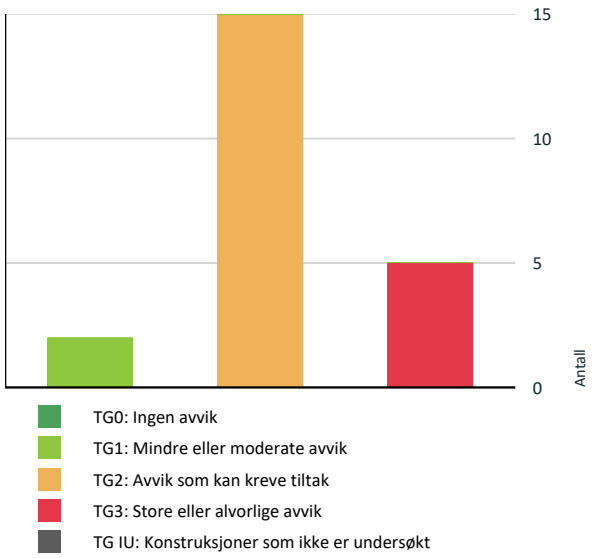
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

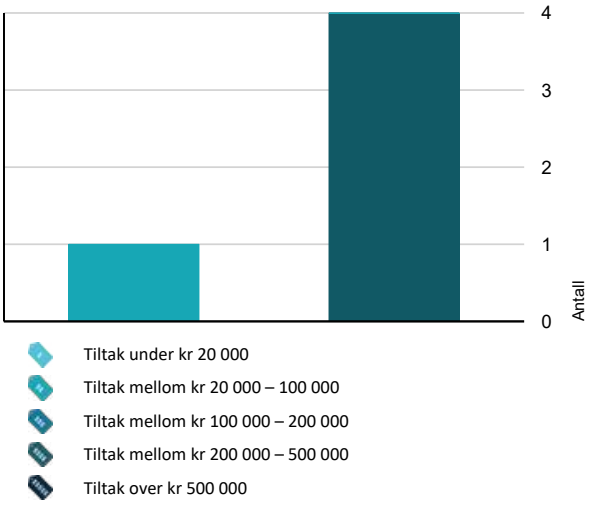
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med skiferheller.

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

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

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

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av aldersslitte deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Det er noen knuste/ødelagte stein/heller. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

TG3: Taktekkingen har stor slitasje og kort gjenværende forventet levetid. På bakgrunn av dette må ny eier påregne utskifting og man bør også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Oversiktsbilde av deler av fasaden.fasadene

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det bare var deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var adkomst/stige. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Det er verken isolasjon eller dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft), som medfører et høyt energitap og en økt risiko for kondens. Etterisolering er mulig, men tiltak på dampsperre må sees i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekkingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kaldtloft. Det er blant annet eldre fuktmerker rundt pipe.



På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold og utskiftinger.

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Til informasjon:
Isoleringsvinduer produsert mellom 1965 og 1980 regnes som farlig avfall og skal ikke kastes sammen med andre vinduer. Produksjonsåret finner man som regel trykket i avstandslisten mellom glassene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Det er antydning til enkelte punkterte glassruter, og alder på glassene medfører økt risiko for ytterligere punktering over tid, med redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte glassruter.

Det er sprukket glass, gjelder glassruten flere glassruter i underetasje.

Det er registrert fuktmerker/svertesopp på innside av karmer og foringer. Forholdet vurderes å kunne være relatert til forhøyet luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan medføre videre utvikling og redusert levetid på materialene. På bakgrunn av dette anbefales det å forbedre forholdene/ventilasjonen.

TG3: Det er fukt- og råteskader i flere vinduer og dører, som medfører behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Gulvet har utilfredsstillende fall/avrenning, noe som fører til økt fuktbelastning. Det bør vurderes å utbedre situasjonen, eventuelt i forbindelse med en oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport


Oversiktsbilde av terrasse.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har mye slitasje og varierende/utidsmessig standard, samt gjenstående/ufagmessig utførelse, eventuell oppussing/oppgradering bør vurderes ut i fra eget behov og krav av ny eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på tilfeldige gulv.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, særlig i eldre boliger. Forholdet skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen som følge av innfesting av undergulv, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne forventninger og behov. Man har vanligvis høyere forventninger i et nyere bygg kontra i en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue i 1. etasje og 2. Etasje

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Det er to piper i boligen, eier opplyser at en pipe er vedlikeholdt, mens den andre er i ustand. - Jeg vet ikke om det foreligger fyringsforbud. Dette bør kontrolleres/undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, og/eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Evt. gjennoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. Kostnadsestimat gjelder for dette.

Som et generelt tiltak anbefales det å montere avfukter i etasjen for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde som viser en påforet vegg mot terreng. Trevirke/påforet vegger mot terreng bør fjernes/rives og etasjen bør benyttes som en grovkjeller inntil eventuelt drenering, utvendig isolering og fuktsikring er etablert.



Nærbilde som viser fuktmåling i trevirke. Det er målt forhøyede fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

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

Følgende forhold ble avdekket:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndlist i deler av trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Trappen(e) fremstår med høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mus/skadedyr:
Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om mus i boligen. Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

Skjeggkre/sølvkre/perlekre:
Det er opplyst om forekomst av skjeggkre/sølvkre/perlekre i boligen. Eventuelle tiltak innebærer å kartlegge omfanget og eventuelt innhente et saneringsfirma for å undersøke dette nærmere og gjennomføre tiltak/utbedringer.

Borebiller/mit:
Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

Årstall: 1936



Nærbilde som viser spor etter mit/borebiller.



Nærbilde som viser sølvkre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger. På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med belegg/epoxy på gulv og vegger, malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Eier opplyser at det var en lekkasje på tidlig 2000-tallet som aldri ble utbedret. Det er mistanke om fukt og råteskader i gulvet i område, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:
Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. - Det gjøres

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og preget av slitasje og enkelte skader, samt mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. Utskifting bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse
Det er ikke montert ventilator (avtrekk), men det er heller ikke montert komfyr/platetopp på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse
Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

Det er redusert vanntrykk i anlegget. Redusert vanntrykk i anlegget, kan skyldes flere årsaker og bør undersøkes nærmere. Det kan òg være vanntrykket er generelt redusert for alle i område.

Det er redusert avrenning i avløpsrør som kan skyldes flere ulike årsaker, det anbefales derfor å undersøke dette nærmere.

Det er observert mangelfull fagmessig utførelse på deler av installasjonen. Arbeider som bærer preg av ufagmessig utførelse bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på ufagmessig utførelse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller.
Størrelse: Ca 116 liter.
Årstall/alder: 1991.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Berederen har passerer 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger er det varmekabler på bad i 1. Etasje. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Generell kommentar

Følgende forhold ble registrert:

Vesentlige forhold:
• Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
• Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Større/alvorlige forhold:
• Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.
• Det er hull/utettheter i sikringsskap.

Det anbefales en el-kontroll for å få en bedre oversikt og kontroll av anleggets tilstand. Kontrollen koster fra 10.000,- og eventuelle utbedringskostnader avklares når en slik rapport foreligger.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden kjeller/underetasje fungerer fint med dagens bruk som en "grovkjeller". Eldre drenering/fuktsikring medfører at rom mot terreng ikke bør benyttes som "oppholdsrom" før eventuelt drenering/fuktsikring skiftes.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

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

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble nedløpet til drenering slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Avstanden fra 2. Etasje ned til terreng er enkelte plasser over 5 meter. På bakgrunn av dette vil det normalt være krav om brannstige eller annen godkjent rømningsløsning, men slik løsning er ikke etablert. Ytterligere undersøkelse anbefales og tiltak kan være nødvendig.

Brannslukningsapparatet er eldre, det kan derfor ikke legges til grunn at apparatet fungerer som forutsatt, og utskifting anbefales.

Det mangler brannvarsler i deler av boligen (krav om minst én brannvarsler per etasje). Manglende brannvarsling medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann og redusert sikkerhet for beboerne.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Oppført på ca 1960- tallet i følge eier/oppdragsgiver

Standard
Garasje med enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Taket er tekket med stålplater.
Det er montert vinduer og port i front.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Skytje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Oppført på ca 1930- tallet i følge eier/oppdragsgiver

Standard
Skytje med enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Ytterdør og vinduer i trevirke.
Taket er tekket med skiferheller.
2. Etasje er innredet med en enkel standard.
Det var tidligere innlagt strøm i bygget, men nå koblet fra.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hønsehus/stall



Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår	Kommentar
	Oppført på ca 1960- tallet i følge eier/oppdragsgiver

Standard

Hønsehus/stall med enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Ytterdør og vinduer i trevirke.
Taket er tekket med stålplater.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hønsehus



Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår	Kommentar
1934	Oppført på ca 1930- tallet i følge eier/oppdragsgiver

Standard

Hønsehus/stall med enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Ytterdør og vinduer i trevirke.
Taket er tekket med stålplater.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	80			80	
1. Etasje	88			88	
2. Etasje	88			88	7
SUM	**256**				**7**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Grovkjeller med boder		
1. Etasje	Hall m/trapp, trapperom, gang, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Hall m/trapp, gang, 2 soverom, kjøkken, loftstue, bad		

Kommentar

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

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

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Skytje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		43		43	
Loft		43		43	
SUM		**86**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Diverse boder/lagringsplass	
Loft		Opprinnelig gang og tre soverom, benyttes nå som lagringsplass	

Hønsehus/stall

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Benyttes nå som lagringsplass	

Hønsehus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Benyttes nå som lagringsplass	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	David Haltvik	Takstingeniør
	Astrid Elisabeth Wilborn og Nikolai Frithjof Wilborn	Kunde
	Silje Flotve	Observatør (Hardingtakst AS)

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	172	51		0	4760.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjebygdvegen 93

Hjemmelshaver

Wilborn Astrid Elisabeth, Wilborn Frithjof Nikolai

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

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

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	05.06.2026	Etter at opprinnelig rapport ble utarbeidet, ble det oppdaget feil/mangler i dokumentet som nå er rettet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QL1033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frithjof Nikolai Wilborn	9578-5998-4-989484	2026-06-01 20:15:02
Astrid Elisabeth Wilborn	9578-5997-4-1575920	2026-06-01 20:16:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
37-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kyrkjebygdvegen 93, 5636 VARALDSØY

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Astrid Elisabeth Wilborn, Frithjof Nikolai Wilborn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8051835
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppgradert starten av 1990-tallet. Trolig av faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er så lenge før vår eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledning og vinduer (ikke kjeller) skiftet tidlig 90-tall. Ildsted stue nede fra samme periode. 2 piper, kun en i bruk.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ølve Elektro utførte arbeid i kjeller og andre etasje i 2016. Et par stikkontakter ble desverre oversett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kloakkledning skiftet rundt tusenårsskiftet. Usikker på firma. Vann fra brønn som deles med andre eiendommer. Denne har gått tom ved flere anledninger, mistenker brudd på vannledning på annens eiendom.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, privat vann og septiktank.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank/sentralfyr. Kun naturlig ventilasjon.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad i andre etasje hadde en lekkasje tidlig 2000-tall, denne ble ikke utbedret, og badet ble avstengt. Mistanke om råte /mugg i gulv i gang og kjøkken oppe. Bad i første etasje har manglede fugemasse flere steder. Bak dør, og bak toalett. Lys i baderomsmøblement er svidd. Vaskerom (i kjeller) har sprekker i gulv, og kum i gulvet. Dette er fra byggeår og gulvet er i betong.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: 2 piper, kun en i bruk. Den som er i bruk hadde sist feiertilsyn før vi tok over huset i 2021. Pipe/ildsted har fungert godt. Det er sprekker/riss i pipe bak ildsted, men det er så vidt vi kjenner til, bare overflatesprekker. Det er sprekker i kleberstein inni peisen, men dette påvirker ikke bruk. Metallfestene til "sot-dør" i peisen har en tendens til å skli ut.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Mye fukt i kjeller. Fukt i oppforede vegger i soverom/stue kjeller og i diverse boder. Saltutslag på gulv i kjeller. Ukjent årstall på drenering, men trolig fra byggeår.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Flere lekkasjer i tak og på kjøkken i andre etasje. Belegg terrassegulv er slitt. Terassedør er skadet. Kjellerdør skadet. Flere vinduer som ikke kan lukkes/åpnes. Skader på utsiden i treverket på flere av vinduene.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det er merker etter varmgang i en stikkontakt på vaskerom i kjeller. Denne ble ikke skiftet når anlegget ble utbedret. Jordingsledning ligger løst på kjøkkenet. Noen stikkontakter i andre etasjer har heller ikke blitt byttet ut. Det elektriske anlegget i noen av bodene i kjelleren er koblet ut.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, mye sprekker i grunnmur, både gulv og vegg. Skjeve gulv.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Som nevnt over, mistanke om rørbrudd/lekkasje fra brønn. Har ikke opplevd tilbakeslag.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus i vegger og på loft/ kjeller, har ikke sett mus eller muselort i resten av huset. Litt maur på kjøkkenet om sommeren. Har opplevd sølvkre på bad og kjøkken. Mit/biller i gulv, trapper, kjeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Bolig er bygget med to enheter, men brukt som en enhet i vårt eie.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026, Målingene tatt 16.04

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Gammel jorskiftesak som omhandlet deler av innbyggerne på øyen. Ikke relevant for eiendommen.

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Astrid Elisabeth Wilborn	**2026-06-01**	**Frithjof Nikolai Wilborn**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Astrid Elisabeth Wilborn

Identifikasjon

Frithjof Nikolai Wilborn

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

KVINNHERAD KOMMUNE

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 172 Bnr.: 51 Fnr.: Snr.:**

9 Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Ligg det føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i GAB)?
Nei [X] Ja [ ] Delvis [ ]

Ved ja og delvis gis melding om kva for bygning løyve/attesten gjeld.

Merknader: (Spesielle opplysningar)

KVINNHERAD KOMMUNE

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 172 Bnr.: 51 Fnr.: Snr.:**

9 Bygningsteikningar

(Vi føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå GAB-delen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre teiknigar for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i GAB)?
Nei [X] Ja [ ] Delvis [ ]

Byggeår oppgitt til 1936. Det var i Varaldsøy kommune for plan og bygningslov var sett i kraft.

Ved ja og delvis ja vert teikningar sendt pr post eller elektronisk som PDF-fil.

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4617	172	51	0	0	174464154	

Kunde
179773
Wilborn Astrid Elisabeth

Prestegardsvegen 7
5470 ROSENDAL

Eiendoms adresse:
Kyrkjebygdvegen 89 og 93

5636 VARALDSØY

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 070,00	kr 1 070,00
	S52	Sekker - Øyer (2 Rullar 52 Stk)	100,00%	2	kr 1 550,00	kr 3 100,00
	678	Slamtank - Tøming Kvart 2. År	100,00%	1	kr 830,00	kr 830,00
					Sum Totalt eks. m.v.a. :	**kr 5 000,00**
					m.v.a. 25%:	**kr 1 042,50**
					m.v.a. slam 15%:	**kr 124,50**
					Sum Totalt ink. m.v.a. :	**kr 6 167,00**

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

2026 - Eit standardabonnement i Kvinnherad kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 300,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 954,00.

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status
834782	20260416	kr 3 084,00	kr 3 084,00	20260520	179773008347822	0/ Har ubetalt faktura til SIM

Kontonr: Kvinnherad kommune v/SIM – 3520 07 17404

Dato utskriven: 21.04.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartaxmoget N-5419 Fitjar
telefon 53 45 78 50
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

ambita

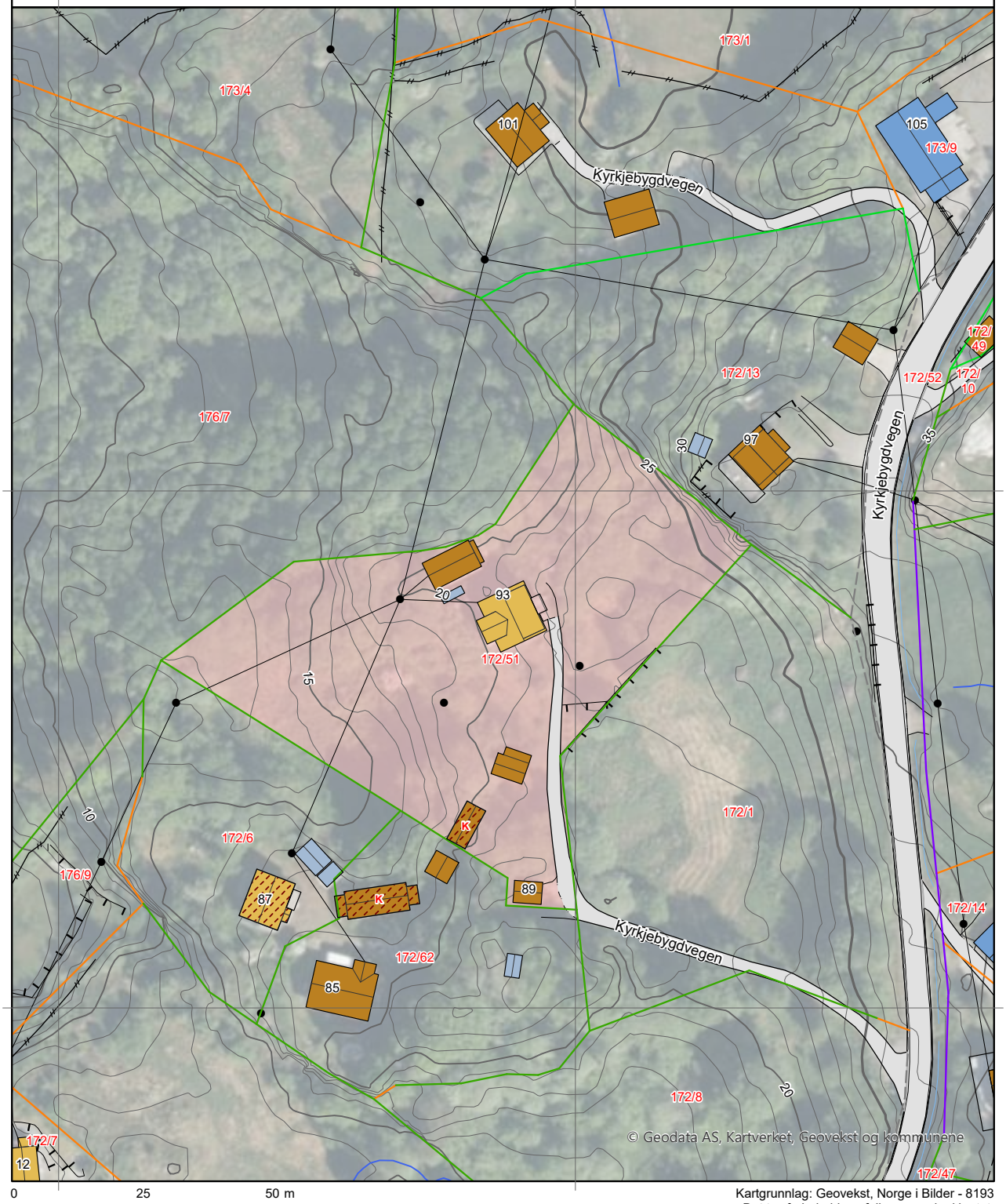
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/172/51/0/0

Eiendomsgrenser

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

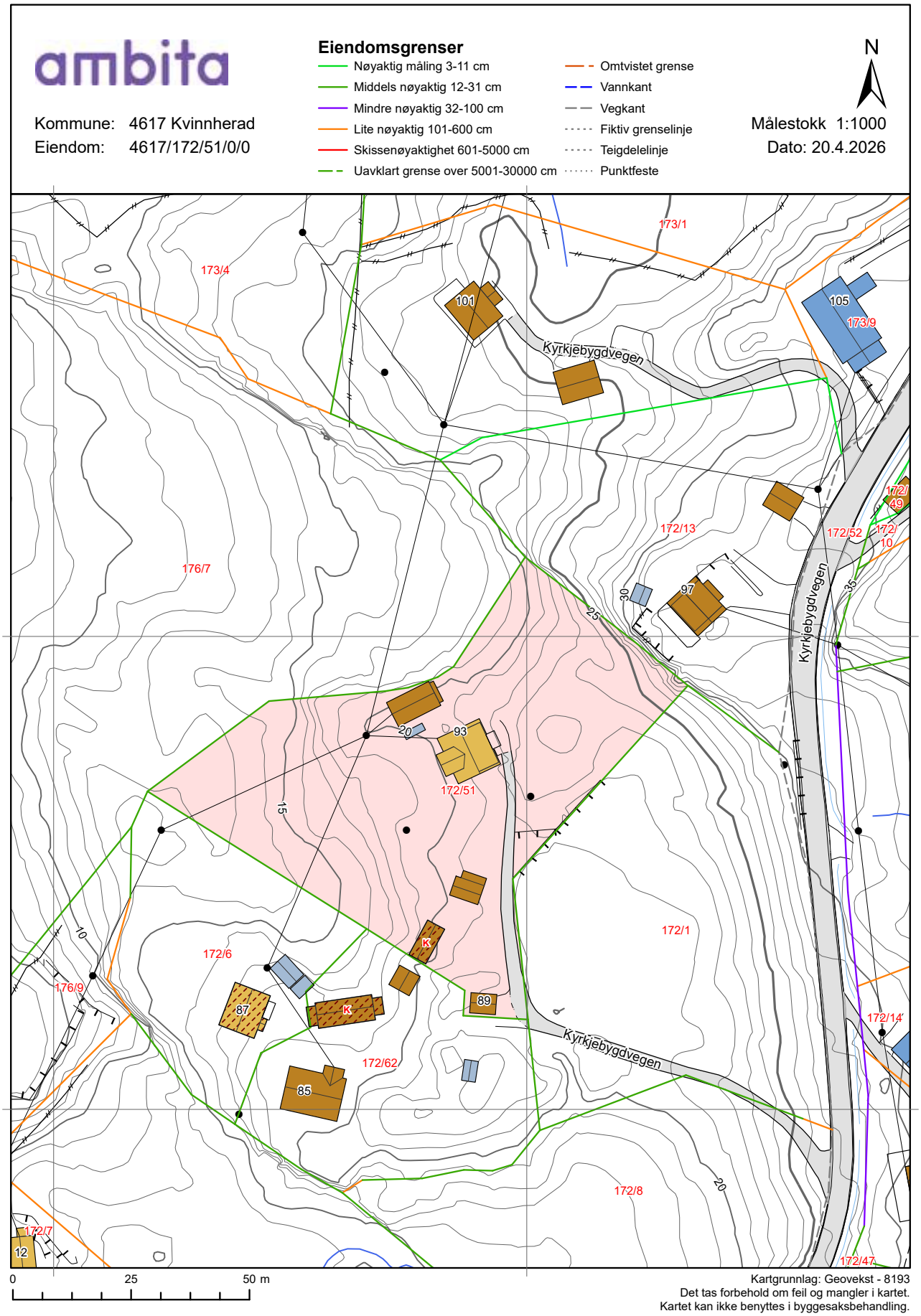
N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/172/51/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026
173/1
173/4
101
105
173/9
Kyrkjebygdvegen
172/13
172/52
172/49
172/10
176/7
97
93
172/51
172/1
172/6
176/9
87
89
85
172/62
172/14
172/8
172/7
12
172/47
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Kvinnherad kommune

Postadresse: Rosendalsvegen 10, 5470 Rosendal

Telefon: 53 48 31 00

E-post: post@kvinnherad.kommune.no

Utskriftsdato: 20.04.2026

Restansar og legalpant

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kyrkjebygdvegen 89, 5636 VARALDSØY								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Utestående fordringar som kviler på eigedommen:

Det er ingen hefter på eigedommen.	☐
Eigedommen har ein restanse på kommunale avgifter med	kr 0.,-
Burettslaget må kontaktas for desse opplysningane.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.



Føresegner og retningsliner

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002
Arkiv: 2012/2984

KVINNHERAD
KOMMUNE

Innhold

1. Innleiing 5
Verknader av planen 5
Om føresegner 5
Om retningsliner 5
Ordforklaringar og forkortingar 5
2. Generelle føresegner og retningsliner 7
2.1. Generelt 7
2.2. Forhold til andre planar 7
2.3. Plankrav m.m. 9
2.4. Utarbeiding reguleringsplanar 10
2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen 11
2.6. Utbyggingsavtalar 11
2.7. Risiko- og sårbarhet 11
2.8. Støy 12
2.9. Stormflo 12
2.10. Universell utforming 12
2.11. Tilpassing og tomtestorleik 12
2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag 13
2.13. Flytande konstruksjonar 13
2.14. Leike-uteareal 13
2.15. Avkøyrsler og tilkomst 14
2.16. Parkering 14
2.17. Klima og energi 15
2.18. Estetikk 15
2.19. Natur 15
2.20. Friluftsliv 16
2.21. Kulturminne og kulturmiljø 16
2.22. Mineralressursar 16
2.23. Ureina grunn 16
3. Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1 17
3.1. Bustader 17
3.2. Fritidsbustader 17

3.3. Sentrumsføremål 18
3.4. Offentleg eller privat tenesteyting 18
3.5. Fritids- og turistføremål 18
3.6. Råstoffutvinning 19
3.7. Næringsføremål 19
3.8. Idrettsanlegg 20
3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust 20
3.10. Grav- og urnelund 20
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2 21
4.1. Veg 21
4.2. Farlei 21
4.3. Energi 21
4.4. Hamn 21
4.5. Parkering 21
5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3 21
5.1. Friområde 21
6. Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5 21
6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS) 21
7. Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2 23
7.1. Felles føresegner for LNFS 23
8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. pbl. § 11-7 nr. 6 27
8.1. Felles føresegner 27
8.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone 27
8.3. Småbåthamn 28
8.4. Hamn 29
8.5. Akvakultur 29
8.6. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) 30
8.7. Friluftsføremål i sjø 30
8.8. Drikkevatn 30
8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentlig tenesteyting/bustad) 30
9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8 31
9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110 31

9.2. Støysone – H210 31
9.3. Faresone – Høgspent – H370 31
9.4. Faresone – Ras – H310 31
9.5. Faresone – Flaum – H320 31
9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350 31
9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530 32
9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560 32
9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570 32
9.10. Føresegnsone - # 32
9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720 33
9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730 33
9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740 33
9.14. Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM) 33
9.15. Gjennomføringssone – H810 33
9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova 33

1. Innleiing

Verknader av planen
Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl.) § 11-5. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. 11-6.

Om føresegner
Føresegner til kommuneplanen er saman med plankartet juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-6, 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er delte inn etter arealføremål og omsynssoner.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Om retningsliner
Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planomtalen og er gjevne som ei utdjuping av føresegnene og/eller plankartet. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Planomtalen og retningslinene med konsekvensutgreiing og Ros-analyse er rettleiande og gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv. Dei representerer kommunen sine ønskjer for utviklinga i planperioden og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ordforklaringar og forkortingar
Kommuneplanen sin arealdel gjer hovudtrekka i korleis areala skal nyttast og vernast; kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planforklaring med konsekvensutgreiing (KU) med risiko og sårbarheitsanalyse (ROS), jf. pbl. § 4-2, 2. ledd og § 4-3, 1. ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, og så er kommuneplanen sin arealdel bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, pbl. §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter forholda finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ta vare på verneomsyn eller for å leggje til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

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.

Konsekvensutgreiing (KU) skal sikre at omsynet til miljø og samfunn vert vurdert under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert teke stilling til om og på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

ROS-analyse er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktige infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

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

Naudsynte tiltak i landbruket er definert som i rettleiaren «Garden som ressurs» (H-2401).

Pbl.	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova).
TEK	Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift).
BYA	*Bygd areal*. Det arealet som bygningar dekkjer på ei tomt. I BYA vert òg overbygd areal og parkeringsareal rekna med. Skal reknast i m^2. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
%-BYA	Skildrar det prosentvise forholdet mellom storleiken på det bygde arealet og storleiken på tomta. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
BRA	*Bruksareal*. Det samla arealet for alle plan i ein bygning. I BRA vert òg ope overbygd areal og parkeringsareal på tomta rekna med. Skal reknast i m^2. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
MUA	*Minste uteopphaldsareal*. Dei delar av tomta som er eigna til opphald og rekreasjon og som ikkje er overbygd eller sett av til køyring og parkering. Skal reknast i m^2. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
NN2000	*Normalnull 2000*; nullnivået for landkart og referansenivå for kotehøgder i planleggingsarbeid. Nivået viser middelvasstand for sjø.
Noverande	Område med arealføremål eller omsynssoner som er vidareført frå tidlegare planar, løyve til tiltak eller vedtak etter særlov. Byggeområde vert då noverande uavhengig om det er utbygd eller ikkje.
Framtidig	Område med arealføremål eller omsynssoner som vert vedteke for første gang i denne planen. Kategorien omfattar òg byggeområde som skifter arealføremål i denne planen og byggeområde som går attende til landbruks-, natur- og friluftsområde.

2. Generelle føresegner og retningsliner

2.1. Generelt

2.1.1. Ved planlegging og utbygging av byggeområde og område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til born og unge sine interesser, jordvern, ålmenne friluftsinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon, terreng og rasfare. Det skal takast særleg omsyn til område med spesielt verdifullt biologisk mangfald. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8).

2.2. Forhold til andre planar

2.2.1. I føresegnsoner merka med #B_ og løpenummer i plankartet, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplan ved motstrid. Reguleringsplanar med føresegnsone #B_ er lista opp under:

19650001	Troåslia bustadfelt
19720001	Korsneset, Uskedal
19730001	Viken, Helvik
19740001	Porsvik, Valen
19750002	Skorpo, Nordre del av gnr. 132 bnr 2
19750003	Eidsmarka
19760002	Sandvoll, 239/1, 4, 6 m.fl.
19780004	Nedre Valen sentrum – Del av gnr. 185 og 186
19780005	Eidsmarka B, Halsnøy
19780007	Børnes, Uskedalen
19780013	Strandplan, Hatlestrand – Segltangen gnr. 27/2
19800001	Skeishagen, Rosendal
19820008	Neslia industriområde
19820011	Skorpo, gnr. 132 m.fl.
19850007	Kyrkjevågen, Ølve gnr. 14 Bnr 1
19870002	Uskedalen sentrum
19970005	Hytte og bustadfelt, Høylandsbygd GNr. 234 bnr. 3, 14 m.fl.
19980002	Dimmeslvik forretningssenter del Gnr. 112
20030026	Nedre Aksdal – Borgundøy
20040017	Herøysund 135/6, 32, 33
20060014	Reguleringsplan -144/197 – Bekkenes Eigedom AS

2.2.2. Tidlegare stadfesta/eigengodkjende arealplanar som er vist i plankartet med detaljeringssone H910_løpenummer, skal gjelda uendra. Reguleringsplanar med detaljeringssone H910_ er lista opp under:

19800003	Handeland, Sandvoll Gnr 240 (Sandvoll B)
19810002	Gang-/sykkelveg Porsvik – Valen sentrum
19810011	Hyttefelt, Haukås – Varaldsøy Gnr. 172
19820012	Reset, Teigen del av gnr. 187
19910001	Vangshaugane, Rosendal
19920011	Lundsmarka, Omvikedalen
19920014	Gang og sykkelsti Neslia-Rosendal (plan A+B)
19920015	Gang og sykkelsti, Seim-Rosendal
19930002	Del av Eikeland, Valen (Solfeng) Del av Gnr 186 Bnr 5-178-225
19950001	Baroni veg FV53
19950002	Reguleringsplan - FV 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen
19950003	Reguleringsplan - FV 49 - Austrepollen – tunnelpåslag
19980008	FV 60 Sæbøvik – Tofte

19990003	Åkrelio – Varaldsøy
19990004	Kirkhus/Boland
20020019	FV 48 - FV 44 – Husnes
20030005	Eidsmarka 2, Halsnøy
20030009	Del av gnr. 193 bnr. 2 - Heio – Sæbøvik
20030011	Sæbøvik gnr. 193 bnr. 9
20030020	Ospelund bustadfelt – Uskedal
20040007	Skytebane - Høylandsbygd - Halsnøy - 198/1
20040009	Privat bebyggelsesplan. Rosendal – 89/18 L.A. Flatland
20050001	Reguleringsplan - Jondalstunnelen, samt veg mellom Nordrepollen og Austrepollen - Kvinnherad - Hordaland vegkontor
20050013	Hyttefelt Fjellhaugen grunneigarlag - 251/1 og Asbjørn Fjellhaugen - 251/5
20050020	Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik , Mauranger
20050021	Hyttefelt Svoldal - Løfallstrand - 66/1
20050025	Lyngbakken - Valen - Gnr 185 Bnr 2 m.fl
20050028	Reguleringsendring - Eplehagen - Valen 185/4 & 186/1,2
20060001	RV 48 - Gjermundshavn - Havnerås
20060002	RV 48 - Løvfallstrand – Årsnes
20060013	Reguleringsplan - Trafikksikring Rv. 48 Sandvoll
20060015	Reguleringsplan for 144/200-Borvika Husnes
20070001	Trafikksikring rv 48 Erslandsmarka
20070005	Trafikksikring fv 60 Sæbøvik – Ranavik
20080005	Fitjaheio – Dimmelsvik
20090001	Reguleringsplan - Barnehage - Rosendal - Jensajordet - Del av 82/5
20090004	Reguleringsplan for Opsangervegen – Husnes
20100003	Detaljreguleringsplan - massedeponi Jondalstunnelen - Mauranger - Statens vegvesen
20110002	Detaljreguleringsplan for bustad/hytteområde Fatland - Del av 206/1 – Halsnøy
20110004	Detaljreguleringsplan for bustadfelt nedre Halsabrotet sør - 122/8 - Uskedalen - Kvinnherad Bygg AS
20110018	Detaljreguleringsplan - deler av 5/1 - Fritidsbustader Presthus – Ølve
20110021	Detaljreguleringsplan for deler av gnr. 63, bnr. 1-10 - Fv 551 Furuberg bru – Mauranger
20120009	Detaljreguleringsplan for del av 122/1 og 2 - bustadfelt Halsabrotet – Uskedalen
20120010	Detaljreguleringsplan for gnr. 163, bnr. 1, 4, 14 og 15 - Akvakulturanlegg Øyarhamn – Varaldsøy
20120019	Detaljreguleringsplan for Lundarhegni Naturpark - del av 33/2 - Eikeland –Hatlestrand
20120031	Detaljreguleringsplan for del av 40/1,3, 12 og 13 - Bustader på Hauge/Hamnarås vest – Hatlestrand
20130006	Detaljreguleringsplan for 188/5,9 og 187/21,25 - bustad – Sunde
20140004	Detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkøyrsle til bustad
20160005	Detaljreguleringsplanendr. for del av 157/2mfl. - naust, kai og båtopptrekk på Hammarhaug – Ølve
20160012	Detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes kyrkjegard

2.2.3. Vedtekne/eigengodkjende reguleringsplanar som ikkje er nemnt over i punkt 2.2.1 og 2.2.2, skal gjelda saman med kommuneplanen og er merka med føresegnsone #A_ og løpenummer i plankartet.
Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnsone #A. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø.

Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/buffersoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

2.3. Plankrav m.m.

2.3.1. I område med krav om reguleringsplan, skal arbeid og tiltak som nemnd i pbl. § 20-1, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf § 11-9 nr. 1). Område som er omfatta av plankrav, er viste som omsynssoner; gjennomføringssoner, H810 i plankartet med omriss, skravur og nummerering (H810_løpenummer) (jf. pbl. § 11-8, bokstav e).

2.3.2. I område med krav om reguleringsplan, skal kommunen vurdera om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile arealet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

2.3.3. I byggeområde med krav om felles planlegging kan det gjerast unnatak frå plankravet for eksisterande bygde bustadeigedomar eller fritidseigedomar og gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3 og mindre tiltak etter pbl. § 20-4 når samla utbygging er innafor dei grensene og krava som er fastsette nedanfor:

- Tiltak må ikkje vere i strid med byggegrense mot sjø fastsett i kommuneplanen.
- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m^2 for bygging av frittståande garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m^2 per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m^2.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m^2.
- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m^2.
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m^2.
- Maksimal mønehøgd for bustader og fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m^2 etter pbl. § 20-1 bokstav m. For fritidsbustader skal ikkje tomtene overstige 1,5 dekar inklusiv tilleggsareal (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Slike tiltak som nemnd over, skal ikkje tillatast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld òg for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

2.4.1. Reguleringsplanar skal vise byggegrenser/-høgder for bygningar. Vegar, plassar og grøntområde skal påførast høgdekoter som illustrasjonsplan (jf. pbl. § 11-9 nr. 1). Bygningar kan visast som illustrasjon på illustrasjonsplanen.

2.4.2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, born og unge sine interesser, folkehelse, samfunnstryggleik, naturmangfald, støy, estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).

2.4.3. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, skal det vurderast om det skal setjast byggjegrense mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjonen skal vurderast samstundes.

2.4.4. I byggeområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bustadeiningar utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:

1. I regulerte område kan igangsetjing av tiltak ikkje skje før kommunen har godkjent at teknisk infrastruktur og fellesareal er tilstrekkeleg etablerte eller planlagt (jf. pbl. §§ 18-1 og -2). Kommunen kan setja rekkefølgjekrav, slik at bruksløyve først kan gjevast når infrastruktur, grønstruktur, eksterne anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og4 og § 29-5 til 6).
2. I reguleringsplan for byggeområde skal det setjast rekkefølgjekrav om godkjent sløkkevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med teknisk anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for born og unge lokaliserast før bustader, fritidsbustader og vegar vert plasserte. Felles leikeareal skal vere opparbeidde før bustader og fritidsbustader kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4 og 8).
4. Utbyggingsavtalar kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
5. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført», gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

Retningsliner

2.4.6. Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar bør kommunen si startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.

2.4.7. Ved reguleringsplanarbeid kan forholda som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, sikring i høve til ras, flaum, stormflo, stråling og støy, vurderast som rekkefølgjekrav.

2.5. Rekkefølgjekrav denne kommuneplanen

2.5.1. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområdet med omsynssone H810_122 på Skarveland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard Sa1 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) med minimum einsidig fortau frå hovudveg fram til byggeområde (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.2. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområda med omsynssone H810_106 på Ersland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.3. Før det vert gjeve bruksløyve i fritidsbustadområda med omsynssone H810_74, H810_75 og H810_76 (Ersland og Storvika), skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.4. I samband med reguleringsplanarbeid for næringsområdet med omsynssone H810_11 i Veravågen på Hatlestrand, skal det utarbeidast konsekvensutgreiing.

2.5.5. For fritidsbustadområdet med omsynssone H320_3 i Indre Matre, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik med omsyn til flaum og erosjon før det kan gjevast løyve til tiltak.

2.6. Utbyggingsavtalar

2.6.1. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav (jf. punkt 2.4.5 ovanfor) om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.

2.6.2. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført» gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

2.7. Risiko- og sårbarhet

2.7.1. Reguleringsplanar skal dokumentere tilfredstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9).

2.7.2. Før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b, d, g, j, m skal det dokumenterast tilfredsstillande risikotilstand (jf. pbl. § 11-9 nr. 8). For område der det ikkje er stilt krav om reguleringsplan, skal tiltaka vurderast med omsyn til risiko og sårbarheit før tiltak kan godkjennast. Om det er stor risiko og/eller sårbarheit, kan det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging med risikoreduserande tiltak.

2.7.3. I område med potensiell fare for ras må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomførte før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.7.4. I område med potensiell fare for flaum, må det utarbeidast fagkunning utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for flaum (varig opphald eller liknade). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.7.5. Dei områda der ROS-analysen i kommuneplanen viser forholda som kan medføra auka risiko og sårbarheit og som er viste i raud eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

2.7.6. Om det er sannsynleg at nyetableringar av/nær høgspentanlegg medfører magnetfeltnivå over 0,4 mikrotesla i bygningar for varig opphald eller uteopphaldsområde, skal det gjennomførast utgreiing for å vurdera tiltak som kan redusera magnetfelt (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

2.8. Støy

2.8.1. Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar (rettleiar støyvurdering T-1442/2016) ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager (jf. pbl. § 11-9, nr. 6 og 8).

2.9. Stormflo

2.9.1. Kotehøgder for stormflo i høve til TEK10 § 7-2 andre avsnitt vert fastsett slik (jf. pbl. §11-9 nr. 5):

Tryggleiksklasse	Konsekvens	Største nominelle årlege sannsyn	Kotehøgd i høve til NN2000*
F1	liten	1/20	1,67 m
F2	middels	1/200	1,79 m
F3	stor	1/1000	1,86 m

* År 2100

2.9.2. Tiltak som etter nærare grunngjeving må liggje til sjø, og lågare enn kotehøgdene i tabellen i punkt 2.9.1 ovanfor, må dimensjonerast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljekrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.10. Universell utforming

2.10.1. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjengekriterium som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Om det ikkje går klart fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle, skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.11. Tilpassing og tomtestorleik

2.11.1. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, skal nye bygningar tilpasse seg nabobygg, terreng og landskap, samt som hovudregel underordna seg eksisterande byggeliner, volum, takform og gesims-/ mønehøgder (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.11.2. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, kan kommunen med omsyn på tilpassing og estetikk setja krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

Retningsliner

2.11.3. Minste tomteareal for einebustader bør ikkje vere mindre enn 650 m^2 og for fleirmannsbustader 500 m^2 per bustadeining.

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

2.12.1. Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9, jf. pbl. § 1-8) er gitt konkret i arealplankartet og skal gjelde framføre pbl. § 1-8.

2.12.2. Tiltak etter pbl. § 1-6, unnateke fasadeendring, er ikkje tillate mellom sjø og byggegrensa mot sjø (pbl. § 1-8).

2.12.3. Tiltak mellom byggegrensa mot sjø og 100-meters grensa skal ikkje vera til hinder for ålmenta og ferdsle, eller vere dominerande i landskapet, verken sett frå sjø eller land.

2.12.4. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate. Nye tiltak bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Tiltak etter pbl. § 1-6, bortsett frå riving og fasadeendring innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

2.12.5. Det skal visast varsemd ved oppføring av tiltak nær vassdrag med årssikker vassføring, og her skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, kan ikkje setjast i verk mindre enn 50 meter frå begge sider av eit hovudvassdrag (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8 femte avsnitt). Hovudvassdraga er: Øyreselva, Austrepollelva, Bondhuselva, Furebergselva, Æneselva, Hattebergselva/Melselva, Guddalselva, Storelva (Omvikdalselva), Uskedalselva, Hellandselva, Handelandselva, Blåelva og Åkraelva.
Det kan gjerast unnatak for område om aktuell vassdragsstyresmakt har gitt samtykkje.

2.12.6. Byggegrense mot sjø gjeld ikkje for oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i landbruk, (fiske, akvakultur,) eller tiltak i tilknyting til ålmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og frilufts-/friområde (jf. pbl. § 1-8 og § 11-9 nr. 5). Det må likevel vurderast om strandsoneomsyn vert teke vare på ved oppføring av slike tiltak.

2.12.7. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving og legging av røyr/kablar innanfor byggegrensa mot sjø og vassdrag førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt, terrenget vert ført attende til det opphavlege og tiltaket i seg sjølv ikkje fører til auka naturfare der og då eller i framtida (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

2.13. Flytande konstruksjonar

2.13.1. Det er ikkje tillate å ankre opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månadar utan løyve frå kommunen (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.14. Leike-uteareal

2.14.1. I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteareal. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal- og kvalitetskrav:

Type bustad	***Privat*** ***MUA per bueining***	***Felles*** ***MUA per bueining***
Eine- og tomannsbustader	200 m^2	25 m^2 ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Område for konsentrert busetnad	25 m^2	25 m^2

For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområda i tillegg setjast av eit areal på minst 250 m² til områdeleikeplass. Områdeleikeplassen skal leggjast til rette med ballbane e.l. og skal i bustadområda lokaliserast slik at den ikkje ligg lengre unna nokon av bustadene enn 200 m. (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.14.2. Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Areala skal liggje på bakkeplan. Alle bueiningar skal ha trafikktrygg tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå tilkomst. Området skal ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre enn 10 meter breidd skal ikkje reknast som del av leikeareal eller uteopphaldsareal, unnatak for dette er brattare eller smalare areal med særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamndøger. Areala skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areala skal både invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktiviteter.
Slike areal skal vere ferdigstilte før byggeområde vert tekne i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4, 5 og 6).

2.15. Avkøyrsler og tilkomst

2.15.1. Statens vegvesen, region vest, sin rammeplan for avkøyrsle og byggegrenser på riks- og fylkesvegar, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsle og byggegrenser (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.15.2. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast god tilkomst til bakanforliggjande areal for jord- og skogproduksjon slik at drift og transport ikkje vert skadelidande (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

2.16. Parkering

2.16.1. Ved nye byggetiltak gjeld desse krava til personbilparkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

Tiltak	**Minimumskrav**	**Maksimumskrav**
Hus med inntil 4 bustadeiningar	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Hus med 5 el. fleire bustadeiningar	1,5 plassar pr. bustadeining	2 plassar pr. bustadeining
Hybel/hybelhus*	0,5 plassar pr. hybel	1 plass pr. hybel
Fritidsbustad	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Naust med eige gnr. bnr.	1 plass pr. nausteining	1 plass pr. nausteining
Småbåtanlegg	0,3 plassar pr. båtplass	0,3 plassar pr. båtplass
Forretning og tenesteyting	1 plass pr. 30 m² BRA	1 plass pr. 20 m² BRA
Næring elles	1 plass pr. 100 m² BRA	1 plass pr. 50 m² BRA
Fritids- og turistføremål **	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom
Barnehage	1 plass pr. 5 born	1 plass pr. 3 born
Barne- og ungdomsskule	1 plass pr. årsverk	

Vidaregåande skule	1 plass pr. årsverk og 1 plass pr. 10. elev	
Omsorgsbustad	1 plass pr. bustadeining	
Sjukeheim	1 plass pr. årsverk og 0,3 plassar pr. sengeplass	

* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.
**Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.

2.16.2. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reserverte for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

2.16.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan føresegnene om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløysing.

2.16.4. For andre byggetiltak enn dei som er nemnde i tabellen, kan kommunen krevja parkeringsanalyse som grunnlag for reguleringsplan eller løyve til tiltak.

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

2.17.1. Ved utarbeiding av reguleringsplan i område for bygningar og anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 1) skal nærvarmesentralar vurderast. Dokumentasjon for dette skal følgje plansaka. Varmepumper og/eller biobrensel skal vurderast som alternative energikjelder (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

2.17.2. Nye kommunale bygg med oppvarmingsbehov skal leggjast til rette for vassboren varme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

Retningsline

2.17.3. Klimavenlege bygg og fornybare energikjelder bør vurderast ved nye tiltak.

2.18. Estetikk

2.18.1. Det skal i planlegging og i den enkelte byggesak sikrast at tiltak har ein god estetisk utforming i samspel med landskapet, omgjevnadane og stadleg byggeskikk, herunder kan det stillast krav om bestemt farge- og materialval (jf. pbl. § 11-9 nr. 6). I spesielle bygningsmiljø eller det kommunen vurderer det som naudsynt, kan det stillast krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

2.19. Natur

2.19.1. Naturtype og leveområde for arter på land og i sjø som er i nasjonal database skal takast omsyn til ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan svekke viktige naturtypane eller leveområda sin verdi eller funksjon vert ikkje tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.19.2. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal kome fram av søknad/reguleringsplan (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

2.19.3. Ved planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmarker og terrengformasjonar takast vare på som grøne drag i landskapet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

Retningsline

2.19.4. Naturtypar og leveområde for arter er ikkje vist i plankartet, men skal leggjast til grunn slik som vist i offentlege miljødatabasar.

2.20. Friluftsliv

2.20.1. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for ålmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur, turterreng og friluftsliv i sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.20.2. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

2.21.1. Nye tiltak må ikkje redusere verneverdien til kulturminner eller kulturlandskap. Ved søknadspliktige tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 200 meter, skal saka leggjast frem for kulturminnestyresmakten (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

2.21.2. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

Retningsline

2.21.3. Gamle ferdselsvegar, steingardar, grensesteinar og linkande bør ikkje byggjast ned eller fjernast, men bevarast som historieforteljande element for ettertida (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

2.22. Mineralressursar

2.22.1. Det skal takast omsyn til registrerte mineralførekomstar ved alle byggetiltak.

2.23. Ureina grunn

2.23.1. Ved nye tiltak i område med ureina grunn, skal det sendast inn ein tiltaksplan til kommunen som skal godkjennast.

3. Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

3.1. Bustader

3.1.1. I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

3.1.2. Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner i kap. 2.

- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m^2 for bygging av frittståande garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m^2 per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m^2.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m^2.
- Maksimal mønehøgd for bustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m^2 etter pbl. § 20-1 bokstav m.
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld også for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. I slike område må tiltak også vurderast opp mot pbl. §12-1, 3. ledd (krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak). På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

3.2. Fritidsbustader

3.2.1. I område for fritidsbustader er det tillate med fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr.1).

3.2.2. Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under kap. 2.

- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m^2.
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m^2.
- Maksimal mønehøgd for fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m^2 etter pbl. § 20-1 bokstav m.
- For fritidsbustader skal ikkje tomtene overstige 1,5 dekar inklusiv tilleggsareal (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

3.2.3. Særskilt føresegn for F-11-01 Kyrkjeåsen. Ved regulering av F-11-01 skal det setjast av tilstrekkeleg grøne strukturar med kvalitet innanfor utbyggingsføremålet. Plassering av naust og småbåthamn, skal vere gjenstand for utgreiing i reguleringsplanlegginga, fortrinnsvis i område som er bygd ut frå før.

3.3. Sentrumsføremål

3.3.1. I område for sentrumsføremål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, bustad, hotell, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er og tillate. Areal og anlegg skal vere tilgjenge for ålmenta (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.2. Arbeid og tiltak som nemnd i pbl. § 20-1 kan ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf. § 11-9 nr.2.) Tiltak nemnd i punkt 2.3.3 er unnateke frå plankravet.

3.3.3. % BYA kan vere inntil 100 % om det ikkje er bustadføremål med i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.4. Der det er bustader med i sentrumsføremålet gjeld krava i kap. 2, men med krav om at minimum 75 % av nye bustadeiningar skal utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

Retningsliner

3.3.5. Sentrumsføremål bør utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.

3.3.6. Sentrum bør ha funksjonsblanding av bustad, tenester, arbeidsplassar og kultur.

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

3.4.1. I område for offentleg og privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentleg administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.2. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.3. Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.4.4. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til næraste kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

3.5. Fritids- og turistføremål

3.5.1. I område for fritids- og turistføremål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje tillate med frådeling av ordinære privateigde fritidsbustader (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.5.2. Særskilte føresegner for enkeltområder, vist i kartet som omsynssoner H810_:

Omsynssone	Stad	Spesielle føresegner
H810_44	Matre	Ved detaljplanlegging skal det leggjast særskild vekt på nærleiken til område med brann-/eksplosjonsfarleg stoff (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).

3.6. Råstoffutvinning

3.6.1. I område for råstoffutvinning kan det etablerast masseuttak (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

3.7. Næringsføremål

3.7.1. I område for næring kan det etablerast bygningar og tiltak for industri, handtverk, lager, service og handel med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.7.2. Det kan etablerast ny eller utvida detaljhandel med inntil 3000 m^2 samla bruksareal i regionsenteret, kommunesenteret og lokalsentra, jf. planforklaringa pkt. 6.2. Samla bruksareal for detaljhandel skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen.

3.7.3. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte forhold knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte forholda, t.d. støy og forureining, skal følgjast opp ved permanent drift (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

3.7.4. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller med tilplanting (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

3.7.5. Særskilte føresegner for enkeltområde, vist i kartet som omsynssoner H810_:

Omsynssone	Stad	Spesielle føresegner
H810_45	Rudlen, Ersland	Ved detaljplanlegging skal det leggjast særskild vekt på omsyn til idrett, friluftsliv og samfunnstryggleik. Flaumfare, storulukke/brann og akutt forureining skal ha ekstra merksemd (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).
H810_14	Maurangsnes	Ved fastsetjing av utnyttingsgrad, plassering, storleik og utforming av bygningar og anlegg skal det takast spesielt omsyn til området sine natur- og kulturlandskapskvalitetar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8. Idrettsanlegg

3.8.1. I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8.2. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8.3. Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.8.4. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

3.9. Andre typar bygningar og anlegg – naust

3.9.1. I område for andre typar bygningar og anlegg – naust kan det etablerast naust (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

3.9.2. Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m^2 BRA, med ein etasje og ei mønehøgd på maks 5,0 meter frå naustgolv (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.9.3. Naust innan eksisterande naustmiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunnar. I naustmiljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20 % (av 40 m^2 BRA og 5 m høgd) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.9.4. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje, samt gjerde er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.5. Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.6. Det kan leggjast til rette for toalettrom i naust på 2×2 m^2, føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.9.7. Ved bygging av fleire naust i rekkje, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).

3.9.8. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei bredde på minimum 2 m (minst mellom kvart 4. naust) (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).

3.9.9. I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til naust i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).

3.9.10. I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak.

3.9.11. Alle tiltak i nye naustområde utan plankrav skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

3.10. Grav- og urnelund

3.10.1. Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som får inn under lov om kyrkjegardar (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2

4.1. Veg

4.1.1. Føremålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelvegar og fortau (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.2. Farlei

4.2.1. Hovudfarleier og bifarleier er viste i plankartet med linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Lina er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

4.3. Energi

4.3.1. I område for teknisk infrastruktur er det tillate med anlegg for energiproduksjon (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

4.4. Hamn

4.4.1. I område for hamn/kai er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.4.2. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 5).

4.5. Parkering

4.5.1. Føremålet gjeld parkeringsanlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3

5.1. Friområde

5.1.1. Føremålet gjeld område for grønstruktur – friområde (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

5.1.2. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett (jf. pbl. § 11-7 nr.3).

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

6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)

6.1.1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det tillate med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (jf. pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a).

6.1.2. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknyting til tunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1) (område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):

- Fasadeendring (jf. pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c)

- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

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

6.1.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknyting til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).
Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF-føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonevurdering godkjent ved byggesakshandsaming.

6.1.5. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate.

6.1.6. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Difor skal breidda på kantvegetasjonen vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jamfør vassressurslova § 11.

6.1.7. På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden skal natur- og friluftsinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

Retningsline

6.1.8. Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur må vurderast i høve til rettleiaren «Garden som ressurs» som definerer bygge- og anleggstiltak og bruksendringar i samband med landbruksdrift. Ordinære akvakulturanlegg er vist som eigne akvakulturføremål i kommuneplanen og ikkje konsekvensutgreidd for LNF- og LNFS-føremål.

7. Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2

7.1. Felles føresegner for LNFS

7.1.1. I område for LNFS kan det etter reglane nedanfor og tabellen i pkt. 7.1.8 gjevast løyve til spreidde bustader, fritidsbustader, naust og næringsbygningar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal i tillegg til nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.2. Spreidd utbygging er enkeltståande bygg, eigedomar bygd ut/frådelt over lengre tid og der utbygginga vert gjennomført med god avstand mellom einingane og med landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde i mellom (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.3. Tabellen under i pkt. 7.1.8 viser maksimalt tal einingar som kan førast opp/delast frå i dei ulike LNFS-områda (jf. pbl. § 11-11 nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. strandsone, landbruk, miljø, landskap, natur, kulturminne, kulturlandskap, tryggleik osb.

7.1.4. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg vegtilkomst. Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrsle skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrsler (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

7.1.5. Byggegrensa mot sjø for LNFS-tiltak er sett til 100 meter, med unnatak for naust.

7.1.6. Alle tiltak i LNFS-område skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren for vurdering i høve til potensial for funn av automatisk freda kulturminne.

7.1.7. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknyting til hovudbygningen (nærare enn 25 meter) (jf. pbl. § 11-11 nr. 1):

- Fasadeendring (jf. pbl. 1. ledd, bokstav c)
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5, 20-6.
- Etablering av vass- og kloakkanlegg

7.1.8. Maksimum tal einingar i dei einskilde LNFS- områda (jf. pkt. 7.1.3 og pbl. § 11-11 nr. 2):
N = Næringseining (verksemd som tilleggsnæring på gardsbruk)
B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining
F = Fritidsbustadeining
Na = Nausteining (jf. pkt. 3.9.1)

Føresegna omfattar ikkje tiltak som etter pbl. § 12-1 krev forsvarleg planavklaring eller som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Nye einingar: tillate med nye frådelingar til føremålet (gjeld ikkje næring).
På frådelte tomter: nye einingar på allereie frådelte, ubygde eigedomar

		Nye einingar			På frådelte tomter			
Stad	**Feltnamn**	B	**F**	**Na**	**B**	**F**	**Na**	**N**
Stussvik	LNFS-01-01	2	-	2	4	-	2	2
Nordheim, Gjersheim	LNFS-01-02	1	-	-	3	-	1	1
Håvik	LNFS-01-03	1	-	-	-	-	1	1
Ølve	LNFS-01-04	-	-	-	-	1	2	2

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Husa	LNFS-01-05	-	-	-	2	-	-	1
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	-	-	-	5	-	-	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	-	-	-	-	-	-	2
Ulvenes	LNFS-01-08	-	-	-	-	-	-	-
Hatlestrand	LNFS-01-09	-	-	-	5	2	-	3
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	-	-	-	2	-	-	-
Nedre Boland	LNFS-01-11	2	-	-	-	-	-	1
Boland	LNFS-01-12	-	-	-	1	-	-	-
Hamnarås vest	LNFS-01-13	-	-	-	-	-	-	-
Sandvika	LNFS-02-01	2	-	-	-	2	-	3
Kjerland	LNFS-02-02							
Kjæravik	LNFS-02-11							
Vågsvikane	LNFS-02-03	5	5	3	5	-	-	2
Midtstølen	LNFS-02-04							
Våge øvre	LNFS-02-05							
Haukås	LNFS-02-06							
Skjelnes	LNFS-02-07							
Trå, Haukås m.fl.	LNFS-02-12							
Gjuvsland	LNFS-02-08	1	3	1	-	2	-	1
Fjellgardane - Åkre	LNFS-02-09	0	0	1	-	3	-	2
Haukanes	LNFS-02-10	-	2	-	-	2	-	1
Gjetingsdalen I	LNFS-03-01	1	2	-	3	-	-	1
Gjetingsdalen II	LNFS-03-02							
Nordrepollen I	LNFS-03-03	2	2	2	2	-	-	1
Nordrepollen II	LNFS-03-04							
Nordrepollen III	LNFS-03-05							
Nordrepollen IV	LNFS-03-06							
Austrepollen I	LNFS-03-07	2	2	1	-	-	-	1
Austrepollen II	LNFS-03-08							
Sunndal	LNFS-03-09	4	-	-	-	-	-	2
Fureberg	LNFS-03-10	-	-	-	2	-	-	1
Ænes	LNFS-03-11	-	-	-	2	-	1	2
Svoldal	LNFS-04-01	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand I	LNFS-04-02	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand II	LNFS-04-03							
Løfallstrand II	LNFS-04-04							
Løfallstrand IV	LNFS-04-05							
Løfallstrand V	LNFS-04-07							
Løfallstrand VI	LNFS-04-08							
Rosendal I	LNFS-04-09	-	-	-	4	-	-	3
Rosendal II	LNFS-04-10							
Rosendal III	LNFS-04-11							
Skeie/Seim/Seglem	LNFS-04-13	-	-	-	-	-	-	3
Seimsfoss	LNFS-04-14	-	-	-	-	-	-	3
Guddal	LNFS-04-15							
Naterstad	LNFS-04-16							
Kalven	LNFS-04-17	-	-	-	-	2	-	-
Snilstveitøy	LNFS-04-18	-	-	-	-	2	-	-

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Omvikdalen I	LNFS-05-01	-	-	-	3	-	-	3
Omvikdalen II	LNFS-05-02							
Omvikdalen III	LNFS-05-03							
Omvikdalen IV	LNFS-05-04							
Ljosnes	LNFS-06-06	2	-	-	-	-	-	-
Flatholmen	LNFS-06-01	-	-	-	-	-	-	-
Uskedalen I	LNFS-06-02	-	-	-	3	-	-	3
Uskedalen II	LNFS-06-04							
Steinsletta	LNFS-06-07	4	-	-	-	-	-	-
Skorpo I	LNFS-06-08	-	-	-	-	1	-	-
Skorpo II	LNFS-06-09	-	-	-	-	-	-	-
Skorpo III	LNFS-06-10	-	2	-	-	-	-	-
Herøysund	LNFS-07-01	-	-	-	5	-	-	3
Raudstein I	LNFS-08-01	-	-	2	2	-	-	-
Raudstein II	LNFS-08-05							
Prestnes	LNFS-08-03	-	-	3	-	-	-	-
Teigen	LNFS-08-04	-	-	-	-	-	-	-
Røyrvik	LNFS-09-01	3	-	-	5	-	-	-
Troåsen	LNFS-09-02	3	-	-	-	-	-	-
Vågsvegen	LNFS-09-03	-	-	-	3	-	-	2
Bjelland	LNFS-09-04	-	-	-	3	-	-	-
Sunde	LNFS-09-05	-	-	-	-	-	-	-
Gangstø	LNFS-09-06	-	-	-	-	-	-	-
Handeland I	LNFS-10-01	-	-	-	4	-	-	-
Handeland II	LNFS-10-02							
Skarvelandsfjellet	LNFS-11-01	-	2	-	-	-	-	2
Ølfernes	LNFS-11-02	2	-	2	-	-	-	-
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	2	-	-	-	-	3
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04							
Sandvoll	LNFS-11-05	-	-	-	3	-	-	-
Indre Matre	LNFS-12-01	2	-	3	-	-	-	1
Ytre Matre I	LNFS-12-02	2	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre II	LNFS-12-03							
Heggland I	LNFS-12-04	1	-	-	1	-	-	1
Heggland II	LNFS-12-05							
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	-	-	-	-	-	-	-
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	-	-	-	-	-	-	1
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	-	-	-	-	-	-	-
Sunde i Matre	LNFS-12-09	-	-	-	-	-	-	-
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	-	-	-	-	-	-	1
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	3	-	-	-	-	-	1
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	-	-	-	-	-	-	1
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	3	-	-	-	-	-	1
Støa	LNFS-13-05	-	-	-	-	-	-	3
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	-	-	-	-	-	-	1
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08							
Åkra I	LNFS-13-09	3	2	-	-	-	-	4

Stad	Feltnamn	Nye einingar			På frådelte tomter			
		B	F	Na	B	F	Na	N
Åkra II	LNFS-13-10							
Åkra II	LNFS-13-11							
Åkra IV	LNFS-13-12							
Vikaelva (kraftverk)	LNFS-13-13	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-14	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-15							
Stemhaugane	LNFS-13-16	-	5	-	-	-	-	-
Eidsvika - Danielsvika	LNFS-14-01	-	-	3	5	-	-	3
Tofte	LNFS-14-02	-	-	-	3	-	-	2
Fjelland	LNFS-14-03	-	-	-	-	-	-	-
Høylandsbygd I	LNFS-14-04	3	-	-	2	-	-	2
Høylandsbygd II	LNFS-14-12							
Ådnavika I	LNFS-14-05	4	-	-	1	3	-	1
Ådnavika II	LNFS-14-13							
Ådnavika III	LNFS-14-14							
Fatland I	LNFS-14-15	-	-	-	4	-	-	-
Fatland II	LNFS-14-16							
Fatland III	LNFS-14-17							
Fatland IV	LNFS-14-18							
Sydnes	LNFS-14-06	-	-	-	-	-	-	2
Sydnesøy	LNFS-14-07	-	-	-	-	4	-	-
Sjøvangen I	LNFS-14-08	-	-	-	2	4	-	2
Sjøvangen II	LNFS-14-09							
Sjøvangen III	LNFS-14-11							
Fjelbergøy	LNFS-15-01	2	-	4	-	3	-	2
Borgundøy	LNFS-15-02	2	-	-	3	2	-	2
Sæbø - Øvrabø	LNFS-15-03	3	-	-	2	3	-	3
Hammersland - Gjerde	LNFS-15-04							
Dyrnes	LNFS-15-05							
Bjøllebøvågen	LNFS-15-06	-	-	-	-	2	-	-

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

Områdenamn	
LNFS-11-01	I dette område kan det byggjast mindre hytter knytta til ressursgrunnlaget på garden. Hytta skal tilpassast terrenget. Ei hytte skal ikkje overstige BYA 60 m^2. Maksimal mønehøgd hytta er 5,0 m. Det skal ikkje leggjast inn vatn eller straum i hytta. Hytta skal ikkje ha vegtilkomst.

7.1.10. Krav til utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under punkt 2.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. pbl. § 11-7 nr. 6

8.1. Felles føresegner

8.1.1. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).

8.1.2. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.

8.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

8.2.1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.2.2. I føresegnsonene, merka med #_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).

8.2.3. Lista under viser maksimum tal nye naust i føresegnsonene:

Løpenr.	***Område***	***Stad***	***Maksimum tal nye naust***
#1	V-01-01	Norheim, Ølve	1
#2	V-01-02	Bergeøyra, Ølve	0
#34	V-02-01	Vågsvikane, Varaldsøy	3
#3	V-03-01	Bakke, Mauranger	3
#4	V-03-02	Ænes	1
#5	V-03-03	Ænes	1
#8	V-04-01	Ruglebarm, Løfallstrand	2
#9	V-04-02	Tånesvika, Rosendal	0
#10	V-06-01	Gulholmsvika, Uskedalen	2
#11	V-06-02	Eikelandet, Uskedalen	3
#12	V-07-01	Ljosmyr, Herøysund	4
#13	V-07-02	Berge, Herøysund	3
#14	V-07-03	Berge, Herøysund	3
#20	V-08-01	Langot	2
#25	V-08-02	Risnes, Opsangervatnet, Husnes	1
#21	V-08-03	Naustvik, Røssland	4
#22	V-08-04	Kuneset, Kaldedstad	4
#23	V-09-01	Bjellandshamn, Sunde	0
#24	V-09-02	Bjellandshamn, Sunde	0
#26	Nov. V	Holmedal	7
#27	Nov. V	Åkra	3
#28	V-14-03	Ådnavik	1

Løpenr.	*Område*	*Stad*	*Maksimum tal nye naust*
#30	V-14-01	Lande, Halsnøy	3
#31	V-14-02	Høylandsbygd, Halsnøy	2
#32	V-15-02	Karteig, Borgundøy	2
#33	V-15-01	Dalavika, Borgundøy	2

8.2.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

8.3.1. Ved søknad om oppføring av småbåthamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1. For områda avsett til småbåthamn er det alltid krav om reguleringsplan når anlegget skal ha meir enn 10 båtplassar (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

8.3.2. Etablering av molo og bølgjebrytar utløyser krav om reguleringsplan (jf. pbl. § 11-9 nr.2).

8.3.3. Småbåthamner skal ha tilkomst for køyrande og gåande. Det kan anleggjast fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/ dusjrom og felleslokale (jf. pbl. § 11-9, nr. 3 og 5).

8.3.4. Ved søknad om oppføring av småbåthamn, skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje skal ureina omgjevnadane.

Spesielle føresegner

8.3.5. For småbåthamn-føremålet med omsynssone H810_17 i Ferjevågen på Varaldsøy skal det leggjast til rette med gjesteplassar. Utbygging skal skje veglaust og utan andre byggeområde på land enn sjølve kaianlegget. Alle naturinngrep skal vera reversible (jf. pbl. §§ 11-10 nr. 2 og 11-11 nr. 3).

Retningsliner

8.3.6. Småbåthamn bør ha båtopptrekk og gjestebrygge som er ålment tilgjengeleg.

8.3.7. I område for småbåthamn som grensar til naustområde og område for fritidsbustader bør tiltaka opparbeidast som fellesanlegg.

8.4. Hamn

8.4.1. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak eller endringar i hamneføremålet (jf. pbl. § 11-10 nr 1).

Følgjande tiltak er tillate innanfor føremålet om reguleringsplikta etter pbl. § 12-1 ikkje gjer seg gjeldande: mindre utvidingar av eksisterande kaiar og moloar, mindre utfyllingar (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Nye og større utvidingar av større kaiar, moloar og utfyllingar krev godkjent reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Hamneområde der det er plass til inntil 10 småbåtar eller til andre hamneføremål som krev tilsvarande arealstorleik, vert definert som mindre tiltak.

Retningsline

8.4.2. Ved søknad om tiltak i hamneføremål som ikkje utløyser krav om reguleringsplan, skal det bli lagt særleg vekt på å hindre ureining, samt å syne konsekvensar for naturmangfaldet i sjø.

8.5. Akvakultur

8.5.1. I områder innanfor kvit lyktesektor er det ikkje tillate med installasjonar høgare i vassøyla enn 25 m. Omsynet til farleia har forrang i kvit lyktesektor, sjølv om arealet er sett av til akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.2. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.3. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter til sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3).

8.5.4. Kommunen kan etter eige skjønn krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærare retningsliner/føresegner (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

8.5.5. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

8.5.6. Alle tiltak innanfor akvakulturområde skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

Retningsliner

8.5.7. Akvakulturområde omfattar òg område forankrings- og fortøyingsanlegg over sjøoverflata. Forbodssone for ferdsel og fiske kan omfatte areal utanfor Akvakulturområdet. Akvakulturområda er prioriterte for fisk-, skjel- og skaldyroppdrett.

8.5.8. Oppdrettsanlegg bør ikkje lokaliserast slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar til tradisjonelt fiske vert hindra. Lokalisering av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til busetnad/fritidsbusetnad. Likeins må akvakulturområde ikkje plasserast i nærleiken av utslepp eller andre aktivitetar som kan verka negativt på mattryggleik eller skada akvakulturorganismar.

8.5.9. Akvakulturanlegg bør utformast og plasserast på ein slik måte at det vert høve til fri ferdsle for småbåtar i ei sone langs land: 30 m for skjelanlegg og 50 m for matfiskanlegg.

8.6. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdsle (VKA)

8.6.1. Område for kombinert føremål for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er fleirbruksområde der akvakultur, friluft og ferdsle er likestilte. Akvakulturbruk er konkret avgrensa i føresegn §§ 8.6.2 og 8.6.3.

8.6.2. I områda er det tillate med mindre utviding, justering og endring av anlegg i tilgrensande område for akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.6.3. Fortøyingar av anlegg knytt til akvakultur kan leggjast innanfor VKA føremålet (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.6.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med akvakultur, friluft og ferdsle er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.6.5. Område for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er meint å sikre ålmenne interesser nær akvakulturanlegg, samtidig som dei skal gje ein viss fleksibilitet for akvakulturområda. Tiltak og installasjonar som vil vere til hinder for ålmenne interesserer, er i strid med planen.

8.6.6. Tiltak og installasjonar for akvakultur i VKA-føremål skal ikkje vere i konflik med seglingsleia til rutegåande båttrafikk ved Melsneset, Dyrnesklubben, Utåker, Krabbaneset og Stonganeset.

8.7. Friluftsføremål i sjø

8.7.1. All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftsaktivitetar som segling, padling, fisking, bading og dykking. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsel eller fiske er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.8. Drikkevatn

8.8.1. Område for drikkevatn omfattar klausulerte drikkevatn (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentlig tenesteyting/bustad)

8.9.1. Dei generelle føresegna gjeld for dei ulike arealføremåla (kap. 2).

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

9.1.1. Sikringssonene for drikkevasskjelda omfattar drikkevatn med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a).

9.1.2. Bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2. Støysone – H210

9.2.1. Støysone H210 viser Raud sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.2. Støysone H220 viser Gul sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.3. I omsynssonene for støy skal det gjerast ei støyfagleg utgreiing ved detaljplanlegging og/eller søknad om tiltak for varig opphald, rekreasjon eller leik (jf. pbl. § 11-8 a).

9.3. Faresone – Høgspent – H370

9.3.1. I faresoner H370 langs høgspentliner skal det visast særleg aktsemd i høve til linebrot, is-nedfall o.l. samt mogleg helsefare som følgje av elektromagnetisk stråling (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4. Faresone – Ras – H310

9.4.1. I faresoner med mogleg rasfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.2. Det er ikkje tillate med nye bygg/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.3. I omsynssone H310_1 er det ikkje tillate med nokon tiltak.

9.4.4. I omsynssone H310_2 er det tillate å setja opp bygg/tiltak i tryggleiksklasse S1.

9.4.5. I omsynssone H310_4 må det gjerast nærare vurdering av rasfare i alle plan- og byggesaker.

Retningsline

9.4.6. Det er NVE sine ulike faresone- og aktsemdkart som ligg til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angjer høvesvis reell og potensiell rasfare. I område med aktsemdssone må reell rasfare avklarast før gjennomføring av tiltak innanfor sona.

9.5. Faresone – Flaum – H320

9.5.1. I faresone med mogleg flaumfare skal det gjennomførast ei fagkunnig vurdering før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.6. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

9.6.1. I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til storulukkeverksemda.

9.6.2. I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.6.3. I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningsliner

9.7.1. I sonene H530 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. Naturkvalitetar og verdiar knytte til friluftsliv og born og unge sin bruk av uteområda skal bevarast (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.7.2. Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

9.7.3. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek føremålet LNF er tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd).

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningsliner

9.8.1. I sonene H560 er natur ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.8.2. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.3. I LNF-område er tiltak som er i strid med arealføremålet og omsynet til naturmiljø ikkje tillate (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.8.4. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealføremålet kan tillatast innanfor sonene om viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11 c).

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningsliner

9.9.1. I sonene H570 er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.9.2. Nye tiltak eller tilbygg skal ta vare på det visuelle inntrykket (jf. pbl. § 11-8 c).

9.10. Føresegnsone -

9.10.1. Føresegnsonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

9.10.2. Føresegnsonene er markert i arealplankartet med # og nummer.

9.11. Bandleggingssone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740

9.13.1. Sonene viser område som er bandlagt etter andre lover.

9.14. Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM)

9.14.1. I detaljeringssoner skal tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjelda uendra (jf. pbl. § 11-8 f). Dei aktuelle reguleringsplanane er lista opp i § 2.2.2.

9.15. Gjennomføringssone – H810

9.15.1. For områda med gjennomføringssonene H810 er det krav om samla reguleringsplan (jf. pbl. § 11-8 e).

9.15.2. Særskilte føresegner og rekkefølgjekrav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.5, 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, 3.9 og 8.3 (jf. pbl. §§ 11-8 e og 11-9 nr. 1 og 8).

9.16. Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova

9.16.1. Sonene H710_ bandlegg arealet i påvente av regulering etter plan- og bygningslova (jf. pbl. § 11-8, bokstav d).

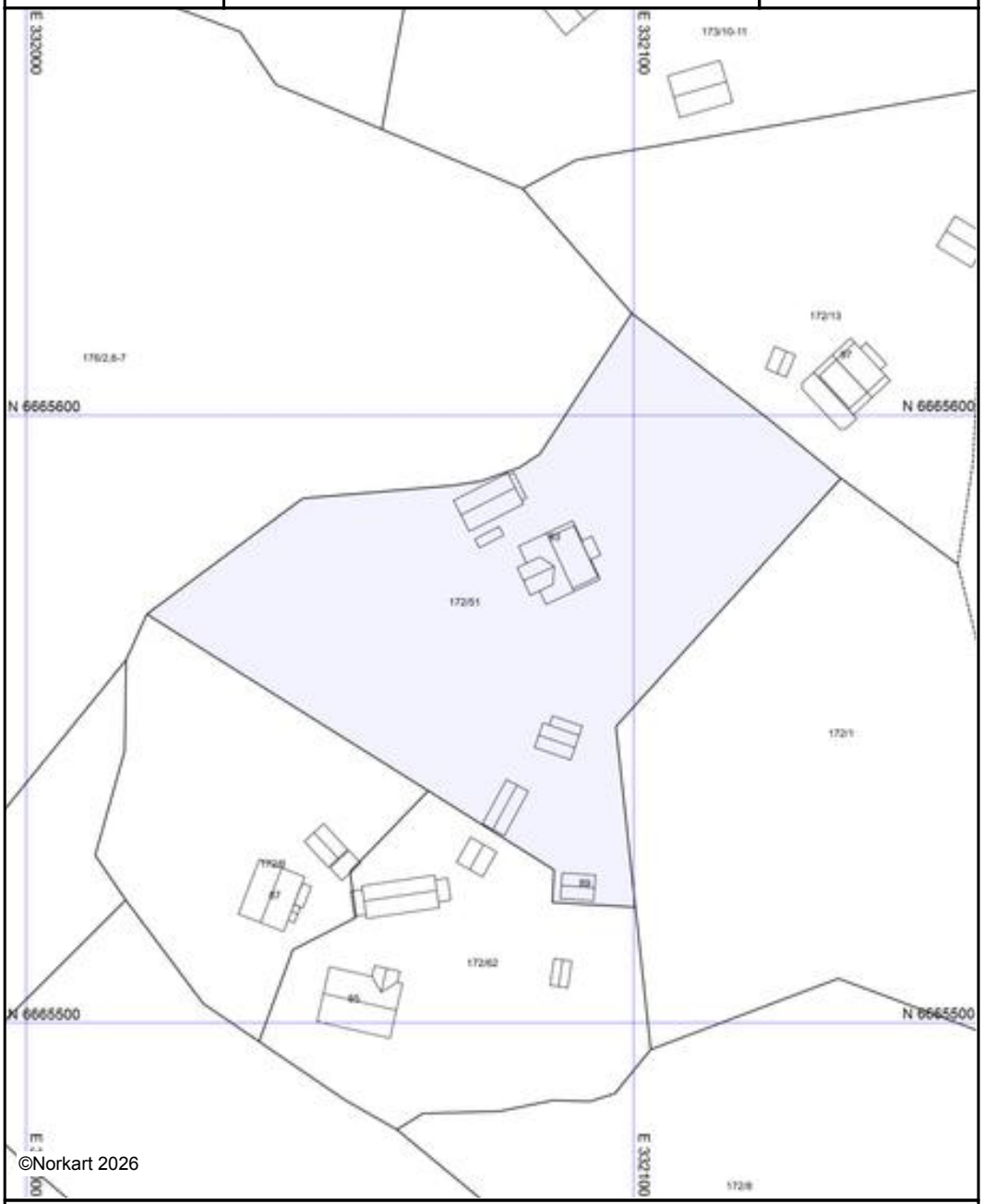
Kvinnherad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/51
Adresse: Kyrkjebygdvegen 89
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 172/51
Adresse: Kyrkjebygdvegen 89
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL

Telefon: 53 48 31 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebygdvegen 89, 5636 VARALDSØY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

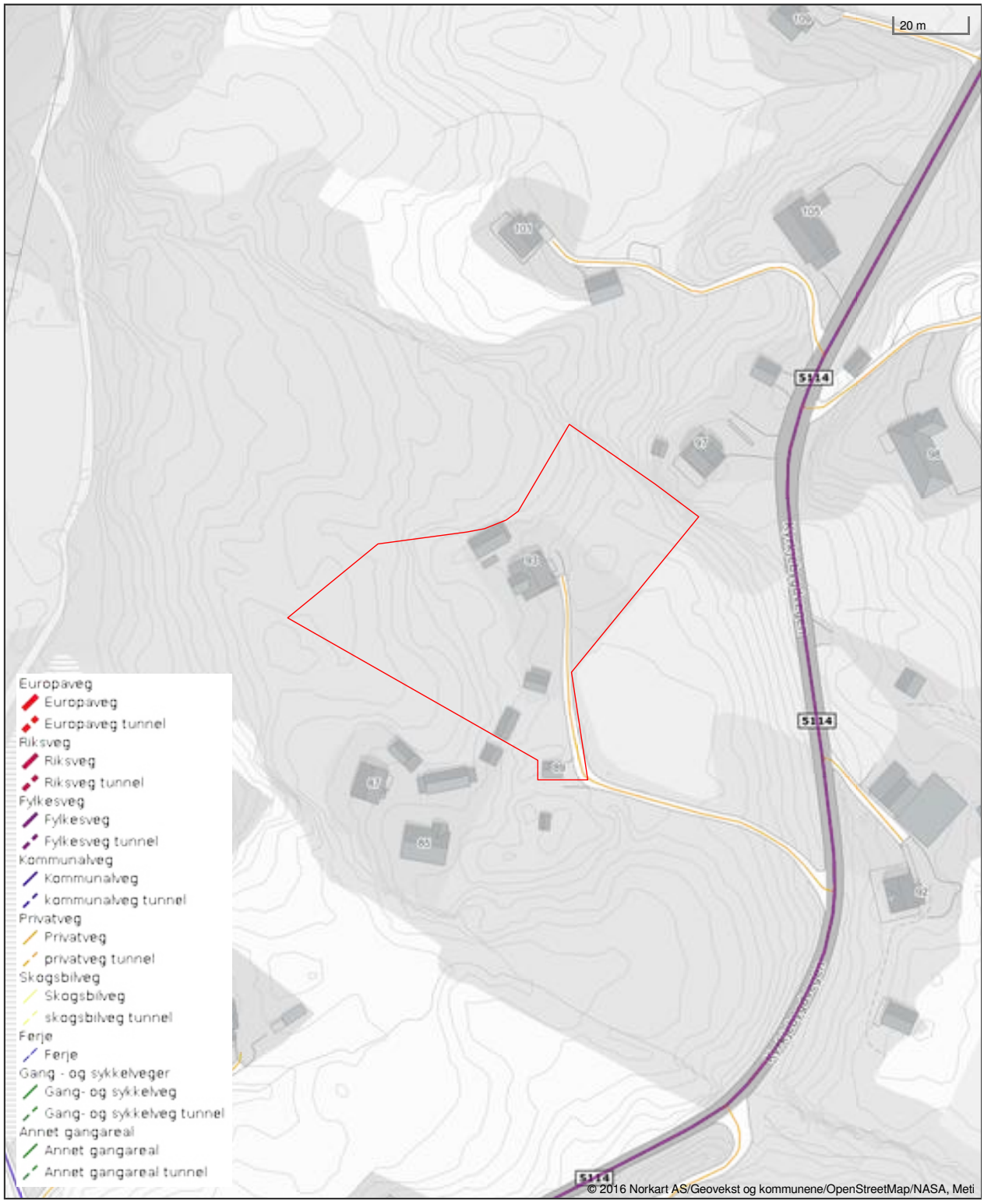
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140002
Navn	Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2711/F%c3%b8resegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/2974/NAUST_KVOTEOVERSIKT_25042019.pdf - https://www.arealplaner.no/4617/dokumenter/3639/LNFS_KVOTEOVERSIKT_02122021.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 760 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LNFS-02-12

Utskriftsdato: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 172/51//



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

Kvinnherad kommune
Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebygdvegen 89, 5636 VARALDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kvinnherad kommune

Adresse: Rådhuset, 5470 ROSENDAL
Telefon: 53 48 31 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4617	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebygdvegen 89, 5636 VARALDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	966,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 172, Bruksnummer 51 i 4617 KVINNHERAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.04.2026 kl. 14.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.04.2026 kl. 13.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/920161-1/200 27.07.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
WILBORN ASTRID ELISABETH
FØDT: 29.06.1987 IDEELL: 1/2
WILBORN FRITHJOF NIKOLAI
FØDT: 06.04.1986 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1888/900054-2/49 21.09.1888 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. bygselbrev.
Rettighetshaver:Gjert Haukås og kone.

1990/5187-2/49 18.05.1990 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/372658-1/200 26.05.2009 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165
v/Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/288700-1/200 11.03.2019 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak 1210-2009-0034 Varaldsøy ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/8121-1/200 03.01.2025 10:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 200 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1990/5596-1/49 31.05.1990 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4617 GNR: 172 BNR: 6

2020/576998-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 172 BNR: 51

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 172, Bruksnr 51	**Kommune:**	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Kyrkjebygdvegen 89, gatenr 1260 5636 Varaldsøy	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 1	Trå Hatlestrand
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7050507	Varaldsøy
Veiadresse:	Kyrkjebygdvegen 93, gatenr 1260 5636 Varaldsøy			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nye Rabben	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.02.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 760,4 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	4617/172/51	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.02.1990	Avgiver	4617/172/6	-7 900,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/172/51	7 900,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kyrkjebygdvegen 93	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	237,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174464146			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01			75,0	75,0			
H01	1		85,0	85,0			
L01			77,0	77,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: 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:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174501750			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kyrkjebygdvegen 89	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174464154			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1			16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174464138			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174464162			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1224 43 176	Eldhus, Rabben, Gamlerabben, Varaldsøy	1875-1899
Nåværende funksjon:		Huset vart brukt som eldhus til 1960. Ute av bruk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg ca 1960	

Doknr: 288700 Tinglyst: 11.03.2019
STATENS KARTVERK

Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Bedriftsnr. 974 742 667

1224/173/17
er samnslått
med
1224/173/12

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

STATENS KARTVERK
8/3-19
Hege Aas Karlsen

Sak: 1210-2009-0034 Varaldsøy

Gnr. gnr. 166 m.fl. i Kvinnherad kommune

Oppstarta: 16.12.2009
Avslutta: 05.06.2018

GULATING LAGMANNSRETT

Avsagt:	**30.09.2014**
Saksnr.:	**13-066770ASD-GULA/AVD2**

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 første ledd.

RETTSMØTE

Rettsmøtedag:	07.11.2011
Sted:	
Sak nr.:	1210-2009-0034 Varaldsøy 166/1
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og grensegang etter § 88
Rettens leder:	Jordskiftedommer Anbjørn Næss
Meddommere:	Tor Magnus Stangeland, Byrkjeland 19, 5412 STORD Åsta Midtbø, Tysnes, 5680 TYSNES
Protokollfører:	Rettens formann
Saken er krevd av:	Trygve Sundfjord
Til behandling:	Fremming av saken

Slutning:

1. **Rettsutgreiing fremmes etter § 88a i jordskifteloven for å avgjøre hvem som er grunneiere i fjellsameiet på Varaldsøy. Hvert enkelt bruk sin andel klarlegges.**

2. **Grensegang etter jordskiftelovens § 88 fremmes for uklare grenser i fjellsameiet mot alle tilgrensende eiendommer inklusiv Sandvik og Hisdalen. Mot Sandvik avgjør retten om nødvendig om beiterettsgrensene avviker fra eiendomsgrensene sammenholdt med lagmannsrettens avgjørelse.**

3. **Bruksordning for å etablere jaktordning etter jordskiftelovens § 2 c nr 1 fremmes for fjellsameiet.**

1

Møtedag:	15.11.2012.
Stad:	Jordskifterettens lokale på Stord.
Sak nr.:	1210-2009-0034 Varaldsøy 166/1 - utsett frå 29.08.2012.
Saka gjeld:	Krav om sak etter jordskiftelova § 2c og § 88.
Rettsleiar:	Jordskiftedommar Oddmund Roalkvam.
Meddommarar:	Tor Magnus Stangeland, Byrkjeland 19, 5412 STORD Åsta Midtbø, Tysnes, 5680 TYSNES
Protokollførar:	Oddmund Roalkvam.
Saka er kravd av:	Advokat Olav Felland på vegner av Trygve Sundfjord m.fl..
Til handsaming:	1. Avseiing av orskurd 2. Tvist om grensa mellom gnr. 163 Øyerhamn og fjellsameiga 3. Tvist om grensa mellom gnr. 182 Flugedal og fjellsameiga 4. Tvist om grensa mellom gnr. 165 Haukenes og fjellsameiga

---

dom:

Denne avgjerda gjeld avklaring av yttergrensa for Fjellmarka (fjellsameiga) mot gnr. 163 Øyerhamn. Partane hadde ulikt syn på kva grenseforliket i 1946 hadde å seie for avgrensinga for garden Øyerhamn i sør. Det var to areal dei var usamde om. Det eine arealet ligg aust for gnr. 182 Flugedal ved Hesten og det andre arealet ligg i området ved Vetefjell og Bråtalifjell.

Domsslutning:

1. Eigar av gnr. 163/1, 163/3, 163/4, 164/4 og 164/11er grunneigar i det arealet som ligg innanfor grense nr. 1, 2 og 3 samt det arealet som ligg nord for grense nr. 4 (jf. dok. nr. B vedlegg 1).

2. Egil Åkre, Haktor S. Aakre, Arild Michael Gjuvsland, Arne Robert Daae, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord og Hermod Naterstad skal betale sakskostnader – ein for alle og alle for ein, innan 2 - to – veker frå forkynninga av dommen med til saman kr 116.407 – hundreogsekstentusenfirehundreogsju kroner – tillagt lovas rente frå forfall til betaling skjer.

Dommen vert sett til førehandspåanke, jf. jordskiftelova § 62.

---

dom:

Denne avgjerda gjeld avklaring av yttergrensa for Fjellmarka (fjellsameiga) mot gnr. 182 Flugedal. Partane hadde ulikt syn på kor denne grensa går. Advokat Håvard Hestenes Lothe meinte advokat Olav Felland på vegne av sine partar hadde ei anna påstandsgrense no enn han hadde under forhandlingane i lagmannsretten, og meinte difor at denne måtte avvisast i samsvar med jordskifteretten sin orskurd. Jordskifteretten samtykte til bevisføring.

Domsslutning:

1. Eigarane av 169/4 og 182/1 er grunneigarar i sine teigar innanfor det areal som er avgrensa av pkt. 1, 2, A, B, C og pkt. 1, jf. dok. K vedlegg 1

2. Egil Åkre, Haktor S. Aakre, Arild Michael Gjuvsland, Arne Robert Daae, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord og Hermod Naterstad skal betale sakskostnader – ein for alle og alle for ein, innan 2 - to – veker frå forkynninga av dommen med til saman kr 64 688 – sekstifiretusensekshundreogåttiåtte kroner – tillagt lovas rente frå forfall til betaling skjer.

Dommen vert sett til førehandspåanke, jf. jordskiftelova § 62.

---

dom:

Denne tvisten går ut på å avgjere spørsmålet om grunneigedomsretten i området Øyefjellet, Gråhorga og Volelva. Spørsmålet er om dette området er ein del av fjellsameiga eller om det er eigedomane på gnr. 165 Haukenes som har grunneigedomsretten der. Det er ulikt syn på om garden Haukenes har hatt dette området som si eiga fjellmark, eller om det har vore ein del av den såkalla felles "Fjellmarka" som Gulating lagmannsrett viser til i si avgjerd frå 07.11.2008. Tvisteområdet strekkjer seg frå Varden og Gråhuten i sør til sjøen i nord. Det er også ulikt syn på om heile dette området eller deler av det allereie er rettsleg avgjort.

Slutning:

1. Eigarane av 165/1, 165/2, 165/3, 165/4 og 165/8 er grunneigarar i det arealet som er avgrensa av ei line som tek tek til i sjøen og føl Volelva til Volavatnet, og går frå nordauste hyrne av Volavatnet til eit punkt vest for Demmevatnet. Grensa går over

Demmevatnet til eit punkt på austsida av vatnet, og vidare derifrå til eit punkt ved Lomatjørn. Grensa går slik den er innteikna på "påstandskartet", jf. dok. 57 vedlegg 18.

2. Sakskostnader vert ikkje tilkjent.

GULATING LAGMANNSRETT

Avsagt: **30.09.2014**

Saksnr.: **13-066770ASD-GULA/AVD2**

I ankesak III – "Haukenes":

5. *Anken over Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett sin dom av 15. november 2012 vert forkasta.*

I avleidd anke:

6. *Eigarane av gnr/bnr 165/1, 165/2 165/3 og 168/8 har eigedomsrett til grunnen i arealet som ligg innafor grenser beskreve i kart vedlagt den avleidde anke av 18. februar 2013, bevis 1, punkt A, B, C, D, E, F og A. Kartblad følgjer som vedlegg til dom.*
7. *Arne Robert Daae, Trygve Sundfjord, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Egil Åkre, Gunnar Mehl, Dagny Irene Fuglø, Sigmund Skjelnes, Arild Michael Gjuvsland, Audun Nedrevåge, Kirstin Skilbred, Haktor S. Aakre, Johan Hamre, Solbjørg Musland, Hermod Naterstad, Jan Fagerland skal betale til ankemotpart sakskostnader for jordskifteretten med kr. 110 396 – kronereitthundreogtitusentrehundreognittiseks-, samt sakskostnader for lagmannsretten med kr. 259 912 - kronertohundreogfemtinitusenognihundreogtolv - alle for ein og ein for alle – innan 2 – to- veker rekna frå forkynning av dom. I tillegg kjem gebyr i samband med avleidd anke.*

Vigdis Bygstad *Berit Moldskred Mo* *Walter Wangberg*

DOM

Domstol:	Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Dato:	3.6.2015
Stad:	Jordskifteretten sitt lokale på Stord
Sak nr.:	1210-2009-0034 Varaldsøy

Innleiing:

Denne dommen gjeld fastsetjing av grenser mellom eit sameigeareal i fjellet på Varaldsøy og tilstøytande eigedomar. Sameigearealet det er tale om er tatt inn i domsslutninga i Gulating lagmannsrett sin dom av 7.11.2008 der det mellom anna står at *"Eigarane av fylgjande eigedomar er blant medeigarane i Fjellmarka på Varaldsøy i Kvinnherad kommune ut frå skuld ---"*. Omgrepet "Fjellmarka" har i seg sjølv vore gjenstand for diskusjon og ueinigheit mellom partane. Medan rekvirentane på si side meiner at "Fjellmarka" og fjellsameiga er eit og same område, er motpartane av den oppfatninga at "Fjellmarka" aldri har vore noko rettsleg konstruksjon. Det jordskifteretten uansett skal ta stilling til i denne saka er kor grensa går mellom sameigearealet, som er definert i den nemnde dommen av 7.11.2008, på den eine sida og dei tilstøytande eigedomane på den andre sida.

Jordskifteretten er samrøystes komen til slik

domsslutning:

1. Grensa mellom Fjellmarka ved Trygve Sundfjord mfl. og tilstøytande eigedomar går slik jordskifteretten har merka grensa i marka, på kart og koordinatfesta grensepunkta i 2012 og 2013, pluss grensemarkering som er gjort ved Hisdalen gamle plass og ved Åkre på kartet til jordskifteretten 25.3.2015.

2. Buet etter Haktor Øye ved Torbjørg Astrid Øye, Haktor P. Aakre, Lillian Åkre, Håvard Øvsthus, Margunn Mæle Øvsthus, Einar Edvin Tveit, Trygve Kvamme, Magne Våge, buet etter Eirik Svindland ved Dagmar Svindland, buet etter Leif Nedrevåge ved Erna Myklebust, buet etter Anders Meidell Nedrevåge ved Magny Nedrevåge, Arne Straumsøy, Ingebjørg Straumsøy, Lillian Gjuvsland, Håkon Gjuvsland, Terje Charles Aggvin, Per Edvard Djuvsland og Arve Kjærland skal betale sakskostnader til Egil Åkre, Haktor S. Aakre, Arild Michael Gjuvsland, Arne Robert Daae, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord, Hermod Naterstad og Heine Naterstad med kr 1 094 524 – einmillionognittifiretusenfemhundreogtjuefire kroner – alle for ein og ein for alle – innan 2 - to - veker rekna frå forkynning av dommen.

Denne dommen vert sett til førehandspåanke, jf. jordskiftelova § 62 andre ledd.

DOM

Domstol: Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Møtedag: 15.03.2017
Stad: Jordskifteretten sitt lokale på Stord
Sak nr.: 1210-2009-0034 Varaldsøy

Til handsaming: 1. Dom i spørsmålet om eigedomen 173/3, 6 og 7 har del i fjellsameiga

Partar: 173/2, 3, 6, 7 Anders Tveit

166/5 Egil Åkre
166/9 Haktor S. Aakre sitt bu ved Anna Aakre
167/3 Arild M. Gjuvsland
169/1,3 Arne Robert Daae
171/1, 5, 23, 32 Nils Trones
171/1, 5, 23, 32 Inger Marit Larsen
171/1, 5, 23, 32 Jan Fagerland
171/1, 5, 23, 32 Johan Hamre
171/1, 5, 23, 32 Gunnar Mehl
171/1, 5, 23, 32 Solbjørg Musland
171/1, 5, 23, 32 Kristin Skilbred
171/1, 5, 23, 32 Sigmund Skjelnes
171/11 Audun Nedrevåge sitt bu ved Nils Roger Naterstad
172/8 Dagny Irene Fuglø
173/1 Trygve Sundfjord
175/5 Heine Naterstad

Anders Tveit er sjølvprosederande.
Advokat Olav Felland representerer dei andre partane.

Jordskifteretten kom til slik samrøystes

domsslutning:

Gnr. 173 bnr. 3, 6, 7 har medeigedomsrett i Fjellsameiga.

Domstol: Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Møtedag: 15.03.2017
Stad: Jordskifteretten sitt lokale på Stord
Sak nr.: 1210-2009-0034 Varaldsøy

Til handsaming: Dom i spørsmålet om eigedomen 171/6, 15, 17 har del i fjellsameiga

Partar: 171/6, 15, 17 m.fl. Nina Skjelnes

166/5 Egil Åkre
166/9 Haktor S. Aakre sitt bu ved Anna Aakre
167/3 Arild M. Gjuvsland
169/1,3 Arne Robert Daae
171/1, 5, 23, 32 Nils Trones
171/1, 5, 23, 32 Inger Marit Larsen
171/1, 5, 23, 32 Jan Fagerland
171/1, 5, 23, 32 Johan Hamre
171/1, 5, 23, 32 Gunnar Mehl
171/1, 5, 23, 32 Solbjørg Musland
171/1, 5, 23, 32 Kristin Skilbred
171/1, 5, 23, 32 Sigmund Skjelnes
171/11 Audun Nedrevåge sitt bu ved Nils Roger Naterstad
172/8 Dagny Irene Fuglø
173/1 Trygve Sundfjord
175/5 Heine Naterstad

Nina Skjelnes er sjølvprosederande.
Advokat Olav Felland representerer dei andre partane.

Jordskifteretten kom til slik samrøystes

domsslutning:

Gnr. 171 bnr. 6, 15, 17 har medeigedomsrett i Fjellsameiga.

Domstol: Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Møtedag: 15.03.2017
Stad: Jordskifteretten sitt lokale på Stord
Sak nr.: 1210-2009-0034 Varaldsøy

Til handsaming: Dom i spørsmålet om gnr. 179 bnr. 1 og 2 og gnr. 180 bnr. 1 har medeigedomsrett i Fjellsameiga

Partar: 179/1, 2 Ingvild Rødal
180/1 Elise Sandvik Tornberg ved verje Lars Sigurd Sandvik

166/5 Egil Åkre
166/9 Haktor S. Aakre sitt bu ved Anna Aakre
167/3 Arild M. Gjuvsland
169/1,3 Arne Robert Daae
171/1, 5, 23, 32 Nils Trones
171/1, 5, 23, 32 Inger Marit Larsen
171/1, 5, 23, 32 Jan Fagerland
171/1, 5, 23, 32 Johan Hamre
171/1, 5, 23, 32 Gunnar Mehl
171/1, 5, 23, 32 Solbjørg Musland
171/1, 5, 23, 32 Kristin Skilbred
171/1, 5, 23, 32 Sigmund Skjelnes
171/11 Audun Nedrevåge sitt bu ved Nils Roger Naterstad
172/8 Dagny Irene Fuglø
173/1 Trygve Sundfjord
175/5 Heine Naterstad

Ingvild Rødal og Lars Sigurd Sanvik var representert ved Gitle Sandvik.

Advokat Olav Felland representerte dei andre partane.

Etter dette kom jordskifteretten til slik samrøystes

domsslutning:

1. Ingvild Rødal som eigar av 179/1 og 2 har ikkje medeigedomsrett i Fjellsameiga.

2. Elise Sandvik Tornberg ved verje Lars Sigurd Sandvik som eigar av 180/1 har ikkje medeigedomsrett i Fjellsameiga.

3. Ingvild Rødal skal betale kr. 5.719 – femtusensjuhundreognittenkroner – til Egil Åkre, Haktor S. Aakre sitt bu ved Anna Aakre, Arild M. Gjuvsland, Arne Robert Daae, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge sitt bu ved Nils Roger Naterstad, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord og Heine Naterstad innan 2 - to - veker rekna frå forkynningsdatoen.

4. Elise Sandvik Tornberg ved verje Lars Sigurd Sandvik skal betale kr. 5.719 – femtusensjuhundreognittenkroner – til Egil Åkre, Haktor S. Aakre sitt bu ved Anna Aakre, Arild M. Gjuvsland, Arne Robert Daae, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge sitt bu ved Nils Roger Naterstad, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord og Heine Naterstad innan 2 - to - veker rekna frå forkynningsdatoen.

RETTSBOK

Domstol: Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Møtedag: 05.06.2018
Stad: Jordskifteretten sitt lokale på Stord
Sak nr.: 1210-2009-0034 Varaldsøy - utsett frå 15.03.2018

Til handsaming:
1. Avslutting av saka med vedtak om bruksordning
2. Fordeling av jordskiftekostnader

Jordskifteretten gjorde i medhald av jordskiftelova § 2 c nr. 1, jf. § 17 a andre ledd slikt endeleg regulerande

vedtak:

Dette vedtaket gjeld spørsmål om å fremme og behandle bruksordning av jakt m.m. etter jordskiftelova § 2 bokstav c nr. 1 i Varaldsøy fjellsameige. Avgrensinga og medeigedomsretten for fjellsameiga er tidlegare rettskraftig avgjort i saka.

Partar:

Gnr/bnr	Namn
166/1	Haktor P. Aakre
166/2	Lillian Åkre
166/5	Egil Åkre
166/6	Nils Gjuvsland
166/9	Buet etter Haktor S. Aakre ved Anna Aakre
167/1, 4	Håvard Øvsthus og Margunn Mæle Øvsthus
167/2	Atle Aakre Karlsen
167/3	Arild Michael Gjuvsland
169/1, 3	Arne Robert Daae
169/2, 6	Trygve Kvamme
169/4, 5	Torbjørg Astrid Øye
170/1	Lillian Gjuvsland
170/4	Håkon Gjuvsland

9

170/5, 6, 13	Trygve Kvamme
170/8	Terje Charles Aggvin
170/9	Per Edvard Djuvsland
170/12	Haktor Andreas Gjuvsland
171/1, 5, 23, 32	Solbjørg Musland, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes
171/4, 14	Ole Andreas Meidell Skjelnes
171/6, 15, 17	Nina Skjelnes
171/9	Nils Johnny Skjelnes
171/11	Nils Roger Naterstad
172/1	Karstein Haukås
172/2, 3	Odd Ottosen
172/8	Dagny Irene Fuglø
173/1	Trygve Sundfjord
173/2, 3, 6, 7	Anders Tveit
173/4	Birgitte Rensel Bjørnevik og Jostein Bjørnevik
174/1	Magne Våge
174/4	Garry Svindland
174/7	Alv-Magnar Våge
174/8	Gregor Tankred Svindland og Dagmar Svindland
175/1	Buet etter Anne Dortea Kjærevik ved Svein Olav Kjærevik
175/3	Arve Kjærland
175/5	Heine Naterstad
176/1	Magni Nedrevåge
176/2	Buet etter Leif Nedrevåge ved Erna Myklebust
177/1	Olga Helene Ask
177/2, 5, 9	Christer Alexander Svindland
178/1, 2, 3	Anders Johnny Kjærevik
178/4	Jan Magnus Røshovde Kjærevik
178/7, 8	Arve Kjærland

Bakgrunn

Kravet om bruksordning omfattar Varaldsøy fjellsameige, som har eit samla areal på 11985 daa. Bruksordninga skal først og fremst regulere hjortejakta i området, men det har også kome innspel om at bruksordninga bør femne om andre utnyttingar som ein kan sjå føre seg innanfor dette arealet. Varaldsøy fjellsameige ligg innanfor Varaldsøy Hjortevald og er å rekne for eit eige jaktfelt.

Fjellsameiga vert å rekne for eit eige jaktfelt innanfor Varaldsøy hjortevald. Eit jaktfelt er ikkje eit juridisk omgrep i forskrifta til viltlova. Denne bruksordninga skal syte for at det er mogleg å drive sikker jakt og god forvaltning innanfor jaktfeltet og at det er ei god samordning mellom Varaldsøy hjortevald og jaktfeltet.

Slutning

1. Krav om bruksordning vert fremma i medhald av jordskiftelova § 2 bokstav c nr. 1.

2. Bruksordninga vert organisert med eigne vedtekter, jf. jordskiftelova § 35 bokstav g, slik det går fram nedanfor.

Vedtekter for Varaldsøy fjellsameige:

§ 1. Varaldsøy fjellsameige

Varaldsøy fjellsameige er eit organisert realsameige på 11.985,5 dekar mellom alle som har medeigedomsrett i fjellsameiga, og er eit eige jaktfelt innanfor Varaldsøy hjortevald.

§ 2. Formål og arbeidsområde

Laget sitt formål er i fellesskap å forvalte hjortejakt, småviltjakt, fiske og andre utmarksressursar i Varaldsøy fjellsameige på ein forsvarleg måte til beste for grunneigarane.

Laget skal innanfor laget sitt område arbeide for:

- Langsiktig ressursforvaltning
- Forvalte viltet, viltet sitt leveområde og jakt
- Forvalte fiskevatn og fiske
- Legge til rette for beiteressursane
- Samordning med Varaldsøy hjortevald
- Samarbeide med offentleg forvaltning

Laget kan også forvalte andre ressursar, som til dømes vatn- og vindkraftressursar.

§ 3. Ansvar

Laget er eit eigarlag og har delt ansvar i samsvar med partshøvet, jf. § 4 (proratarisk ansvar).

§ 4. Eigarskap og høvetal

Fylgjande eigedomar er medeigarar i Fjellsameiga og laget med slik prosentvis fordeling (Namnelista er ajour pr. 5.6.2018):

Gnr/bnr	Namn	Høvetal %
166/1	Haktor P. Aakre	6,10
166/2	Lillian Åkre	6,52
166/5	Egil Åkre	0,40
166/6	Nils Gjuvsland	0,85
166/9	Buet etter Haktor S. Aakre ved Anna Aakre	0,31
167/1, 4	Håvard Øvsthus og Margunn Mæle Øvsthus	4,08
167/2	Atle Aakre Karlsen Wenche Tveit Karlsen	2,76
167/3	Arild Michael Gjuvsland	1,43
169/1, 3	Arne Robert Daae	2,04
169/2, 6	Trygve Kvamme	1,37
169/4, 5	Torbjørg Astrid Øye	5,18
170/1	Lillian Gjuvsland	1,33
170/4	Håkon Gjuvsland	3,84
170/5, 6, 13	Trygve Kvamme	2,81
170/8	Terje Charles Aggvin	3,10
170/9	Per Edvard Djuvsland	3,75
170/12	Haktor Andreas Gjuvsland	0,53
171/1, 5, 23, 32	Solbjørg Musland, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes	3,18
171/4, 14	Ole Andreas Meidell Skjelnes	0,01
171/6, 15, 17	Nina Skjelnes	0,36
171/9	Nils Johnny Skjelnes	0,29
171/11	Nils Roger Naterstad	1,47
172/1	Karstein Haukås	4,29
172/2, 3	Odd Ottosen	0,63
172/8	Dagny Irene Fuglø	0,39
173/1	Trygve Sundfjord	3,50
173/2, 3, 6, 7	Anders Tveit	2,70
173/4	Birgitte Rensel Bjørnevik og Jostein Bjørnevik	2,07
174/1	Magne Våge	2,95
174/4	Garry Svindland	3,54
174/7	Alv-Magnar Våge	1,48
174/8	Gregor Tankred Svindland og Dagmar Svindland	0,89
175/1	Buet etter Anne Dortea Kjærevik ved Svein Olav Kjærevik	3,03
175/3	Arve Kjærland	3,03
175/5	Heine Naterstad	1,48

176/1	Magni Nedrevåge	3,54
176/2	Buet etter Leif Nedrevåge ved Erna Myklebust	3,54
177/1	Olga Helene Ask	2,95
177/2, 5, 9	Christer Alexander Svindland	2,95
178/1, 2, 3	Anders Johnny Kjærevik	3,79
178/4	Jan Magnus Røshovde Kjærevik	0,32
178/7, 8	Arve Kjærland	1,22
Sum		100,00

Eigardelen fylgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne.

Dersom ein eigedom vert delt, og den frådelte parsellen er landbrukseigedom, vert den frådelte eigedomen tatt opp i laget. Storleiken på parten skal vere avtala mellom seljar og kjøpar på førehand. Hovudbruket sin part skal i tilfelle reduserast tilsvarande.

Ved eigarskifte og/eller eigedomsdeling pliktar den nye eigaren å informere styret om at eigedomen har skifta eigar. Dette må skje utan unødig opphald.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følgjer kalenderåret. Innanfor rammene av vedtektene, vedtak, vedteke budsjett og arbeidsplan, vert laget forplikta av leiaren saman med eitt styremedlem.

§ 6. ÅRSMØTE

6.1. Konstituering

Årsmøtet er laget si øvste myndigheit. Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. mai kvart år. Berre medeigarane har rett til å delta på årsmøtet. Ein medeigar kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt. Leiaren kallar inn til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Jamgodt med skriftleg innkalling er elektronisk post. Sakslista skal følgje innkallinga. Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga. Saker som ein vil ha behandla på årsmøtet, må vere mottatt av leiar innan 1. april.

6.2. Fleirtalsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte, der ikkje anna er bestemt.

Ved avstemning og val har kvar medeigar stemme i høve til sin prosentdel etter § 4. Dersom alle er samde om det, kan avstemning skje ved at kvar har ei stemme.

Ved skriftleg avstemning blir blanke stemmer rekna som ikkje avgjevne stemmer. Likt stemmetal ved val vert avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikheit elles har leiaren dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må ivareta heile fellesskapet sitt vel og ikkje gi urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet. Medeigar som meiner eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra,

kan bringe spørsmålet opp for rettsleg skjønn. Fristen for eit slikt krav er 3 månader rekna frå vedtaksdato.

6.3. Årsmøtet skal:
- Velja møteleiar og protokollførar.

- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.

- Handsame styret si årsmelding og den reviderte rekneskapen, arbeidsplan og budsjettforslag.

- Handsame innkomne saker.

- Velja styre og styreleiar

- Velja revisor med vararepresentant.

- Godkjenne/fastsette betaling for hjortejakt, småviltjakt og fiske

- Vedta retningsliner for småviltjakta

- Vedta reglar for bruk av hund for hjortejakt og småviltjakt

- Andre saker som er nemnd i innkallinga.

Det skal førast protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrivast av leiaren og to personar valde på møtet.

6.4. Årsmøtet kan:
- Vedta å avgrense jakttider, frede enkelte viltartar og/eller frede sårbare områder for jakt

- Vedta godtgjering for tillitsvalde

- Delegere mynde til styret

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for 1/3 av partane (rekna i høvetal) krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Sakslista skal følgje innkallinga. Det kan berre gjerast vedtak i dei sakene som er nemnde i innkallinga.

Det skal førast protokoll for møtet. Protokollen skal underskrivast av leiaren og to personar valde på møtet.

§ 8. STYRET

Samansetjing:

Laget vert leia av eit styre på fem medlemmer med to vararepresentantar. Styret er vedtaksført når minst fire medlemmer er til stades.

Styremøte skal haldast så ofte leiaren finn det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krev det. Vararepresentantane møter fast i styremøta, men utan røysterett. Styremedlemene vert valde for tre år om gongen, men likevel slik at to medlemmer står på val etter 2.året. Styret konstituerer seg sjølv.

Laget vert forplikta gjennom leiaren saman med eitt styremedlem.

Alle medeigarane er valbare til styret. Jamgodt med medeigar er den som medeigaren peikar ut med skriftleg fullmakt. Styret bør ha ein samansetjing på minst 40 % av kvart kjønn.

Styret i fyrste periode har slik samansetjing:

Leiar: Håvard Øvsthus
Styremedlem: Trygve Sundfjord
Styremedlem: Magni Nedrevåge
Styremedlem: Lillian Åkre (på val etter 2 år)
Styremedlem: Terje Charles Aggvin (på val etter 2 år)

Varamedlem 1: Torbjørg Astrid Øye
Varamedlem 2: Anders Johnny Kjærevik

Styret sine oppgåver:

- Førebu og arrangere årsmøte

- Arbeide for rasjonell drift og utnytting av utmarksressursane i fjellsameiga

- Gjennomføre vedtak som årsmøtet har gjort

- Føre rekneskap og fordele utbyte frå jakt og fiske

- Administrere jakta i samsvar med § 10 og vere bindeledd mot Varaldsøy hjortevald

- Vere bindeledd mot offentlege styresmakter

Protokoll:

Det skal førast møteprotokoll for styremøta. Protokollen skal vere tilgjengeleg for samtlege medeigarar. Kopi av protokollen kan sendast ut på førespurnad.

§ 9. STYRELEIAR

Leiaren i laget har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagde offentlege registre og eventuelle paraplyorganisasjonar.

Årsmøtet kan gi styreleiaren fullmakt til å treffe avgjerder eller til å binde laget i høve «tredjemenn».

15

§ 10. REGLAR FOR HJORTEJAKT

1. Varaldsøy fjellsameige er eit jaktfelt under Varaldsøy hjortevald, og skal rette seg etter Varaldsøy hjortevald sine forskrifter. Styret skal søkje Varaldsøy hjortevald om tildeling av løyve, syte for innbetaling av fellingsavgift, innsending av fellingsrapport og andre tilhøve med omsyn til viltforvaltninga.

2. Alle medeigarar i Varaldsøy fjellsameige har jaktrett i samsvar med partshøvet sitt, og har rett til å jakte i heile fjellsameiga.

3. Tildelte dyr i fjellsameiga kan jaktast i heimejaktfelta.

4. Jakta skal gjennomførast i jaktperiodar der ein eller to gardar får tildelt ein periode på 2 veker kvar. For første jaktsesong vert fordelinga slik:

- veke 36 og 43: Åkre gnr. 166

- veke 37 og 44: Øvsthus gnr. 167 og Øye gnr. 169

- veke 38 og 45: Gjuvsland gnr. 170

- veke 39 og 46: Skjelnes gnr. 171 og Haukås store gnr. 172

- veke 40 og 47: Tveit ytre gnr. 173 og Våge øvre gnr. 174

- veke 41 og 48: Trå ytre gnr. 175 og Våge nedre gnr. 176

- veke 42 og 49: Svindland gnr. 177 og Kjærevik gnr. 178

- veke 50-51: Tildeling til dei som ikkje har fått dyr i sine periodar

Neste jaktsesong vert fordelinga slik at Åkre gnr. 166 får tildelt veke 42 og 49, medan dei andre «rykkjer fram» eit steg slik at til dømes Øvsthus gnr. 167 og Øye gnr. 169 får jakte i veke 36 og 43. Slik held rulleringa fram frå jaktsesong til jaktsesong.

5. Medeigarane i fjellsameiga skal ha førsterett til jakta. Jamgodt med medeigar er den personen som medeigaren skriftleg peikar ut som sin erstattar. Prisen for å jakte skal spegle marknadsprisen og skal avgjerast av årsmøtet. Prisen for første sesong vert slik:
Fritt dyr: kr 5.000,-
Bukk inntil 3,5 år: 4.000,-
Kolle over 1,5 år: 4.000,-
Han og ho-hjort inntil 1,5 år: 2.500,-
Kalv: 1.500,-

Dersom det ikkje melder seg nok jegerar innanfor ein periode, har dei andre medeigarane førsterett. Dersom det melder seg fleire jegerar blant dei andre sameigarane enn det er plass til, bestemmer styret kven som får jakte. Dei jegerane som ikkje får jakte, har seinare år fyrsterett til å få tildelt jakt frå periodar som ikkje er fullt utnytta. Slike løyve som vert utdelt for periodar som ikkje vert fullt utnytta, skal jaktast i perioden frå veke 50 til veke 51. I

tilfelle det ikkje melder seg nok interesserte blant medeigarane, kan jakta lysast ut og seljast til høgstbydande av styret. Jaktretten kan ikkje seljast av den enkelte medeigaren.

6. Styret skal i god tid før jakta byrjar ta stilling til kven som får jakte, og gi dei interesserte tilbakemelding om dei får jakte eller ikkje.

7. Alle jegerar skal vise fram godkjende og naudsynte løyve for å gå på jakt.

8. Ved felling skal det styremedlemmet som styret gir fullmakt underrettast umiddelbart etter felling.

§ 11. REGLAR FOR SMÅVILTJAKT

1. Årsmøtet tek stilling til jakttider, pris, tal på jegerar og eventuelt jaktforbod etter framlegg frå styret.

2. Styret skal administrere småviltjakta. Dei som har fått klarsignal til å jakte pliktar å rapportere om felt småvilt.

3. Styret har høve til å leige ut jakta. Ved utleige skal alle medeigarane informerast med minst 1 vekes varsel.

§ 12. REGLAR FOR FISKE

Styret skal administrere fisket. Det kan gjerast ved å løyse inn fiskekort.

§ 13. INNTEKTER OG UTGIFTER

Inntekter og utgifter skal fordelast i samsvar med partshøvet, jf. § 4. Medeigarane er pliktige til å betale inn til laget naudsynte beløp for drift og vedtatte investeringar i laget. Beløpet skal utliknast i samsvar med partshøvet, jf. § 4. Eventuelt overskot skal i utgangspunktet fordelast på medeigarane, men inntil 30 % kan setjast av til tiltak i fjellsameiga.

§ 14. REGELBROT

Brot på desse vedtektene enten av medeigarar eller eksterne, kan føre til utvising frå jakt og/eller fiske. Styret har fullmakt til å ekskludere vedkomande frå all jakt og/eller fiske i fjellsameiga for inntil 2 år. Kriterier for eventuelle andre straffereaksjonar og iverksetjing av desse vert fastsett av årsmøtet.

§ 15. UTMELDING

Det er ikkje høve til å melde seg ut av laget.

§ 16. VEDTEKTSENDRINGAR

Vedtektsendringar kan ikkje skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig avgjort med mindre det vert vedtatt samrøystes. Etter 3 år vert det kravd 2/3 fleirtal (rekna etter partshøvet, jf. § 4) for å endre desse vedtektene. Unntatt er § 4 og § 10 punkt 1 og 2 som krev full semje. §§ 3, 15 og § 17 kan ikkje endrast.

§ 17. OPPLØYSING

Oppløysing av dette laget kan berre skje ved nytt jordskifte og først etter 10 år, jf. jordskiftelova § 4.

Jordskifteretten gjorde slikt endeleg

vedtak om grenser:

Grensene for Varaldsøy fjellsameige er fastsett i medhald av reglane i jordskiftelova § 17 a, fjerde ledd. Framlegg til grenser og grensekart vart lagt fram for partane 23.10.2017, og det kom ingen nemnande merknader innan fristen som vart sett. Grenseskildringa vert såleis ståande uendra i høve til framlegget, og går fram av tabellen nedanfor.

Grensene går i rette liner mellom dei grensepunkta som det er oppgitt retning for.

Retninga mellom punkta er rekna ut frå koordinatane til punkta og er oppgitt i høve til nordretninga på kartet. Sirkelen er delt inn i 400 gradar. Avstanden mellom grensepunkta er horisontale mål i meter.

Grensene er viste på jordskiftekart i målestokk 1:8000 med kartarkivnr. 129864

Grense 1

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 181 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
222	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669331,36	329877,05

			212,75	77,64	
223	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669255,27	329861,61
			209,63	112,17	
15	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669144,39	329844,70

Grense 2

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 180 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
15	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669144,39	329844,70
			165,07	80,60	
16	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669075,62	329886,74
			175,84	80,01	
17	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669001,30	329916,38
			190,58	203,80	
18	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668799,73	329946,41

Grense 3

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 179 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668799,73	329946,41
			155,91	161,57	
19	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668675,38	330049,57
			151,23	114,76	

20	Off. godkj. grensemerke i fjell		6668592,68	330129,14
		62,87	234,80	
22	Off. godkj. grensemerke i fjell		6668721,98	330325,12
		61,53	191,66	
23	Off. godkj. grensemerke i fjell		6668830,89	330482,84
		62,17	279,75	
24	Off. godkj. grensemerke i fjell		6668987,49	330714,64
		62,75	283,71	
25	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669144,21	330951,15
		140,34	54,73	
26	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669111,80	330995,25
		76,04	228,02	
27	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669195,62	331207,30
		81,83	312,67	
28	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669283,66	331507,32
		60,90	376,95	
29	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669500,91	331815,36
		60,03	196,44	
30	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669616,30	331974,34
		88,00	289,75	
125	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669670,59	332258,95
		206,16	226,35	
124	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669445,30	332237,10
		246,00	199,65	
123	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669295,53	332105,08
		221,27	159,55	
122	Off. godkj. grensemerke i fjell		6669144,81	332052,75
		78,07	235,47	

121	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669224,33	332274,39
		196,56	238,57		
120	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668986,11	332287,29
		253,07	142,24		
119	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668890,50	332181,98
		258,55	138,89		
118	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668806,33	332071,50
		254,49	293,43		
117	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668613,98	331849,91
		248,32	73,66		
116	Off. godkj. grensemerke i stein			6668560,53	331799,21
		270,73	140,56		
115	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668498,17	331673,25
		263,68	81,55		
114	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668454,13	331604,62

Grense 4

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 178 bnr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
114	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668454,13	331604,62
		173,99	80,38		
159	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668380,36	331636,55
		173,96	46,38		
158	Off. godkj. grensemerke i jord			6668337,81	331655,00
		172,51	42,32		
157	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668299,37	331672,71

			249,76	135,73	
156	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668203,04	331577,09
			252,97	225,72	
155	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668051,04	331410,22
			260,63	71,87	
154	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668009,37	331351,65
			259,57	150,20	
153	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667920,27	331230,74
			275,98	65,84	
152	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667896,01	331169,53
			250,33	110,10	
151	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667818,56	331091,28
			253,87	37,93	
150	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667793,42	331062,88

Grense 5

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 178 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
150	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667793,42	331062,88
			156,29	73,10	
149	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667736,88	331109,22
			156,02	81,44	
148	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667674,12	331161,11
			156,43	117,78	
147	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667582,86	331235,57
			156,56	43,92	

146	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667548,77	331263,26
		156,67	71,51		
145	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667493,19	331308,26
		160,52	42,24		
144	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667458,82	331332,81
		82,63	154,23		
143	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667500,38	331481,33
		56,59	163,32		
142	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667603,31	331608,14
		46,75	100,24		
141	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667677,72	331675,31
		68,14	161,58		
140	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667755,25	331817,07
		44,88	238,46		
139	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667936,86	331971,60
		37,98	152,67		
138	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668063,16	332057,38
		91,03	49,85		
137	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668070,16	332106,73

Grense 6

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 176 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
137	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668070,16	332106,73
		149,65	92,22		
83	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668005,31	332172,29

			150,96	158,05	
82	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667891,87	332282,35

Grense 7

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 174 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
82	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667891,87	332282,35
		69,45	219,70		
81	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667993,31	332477,24
		62,26	96,39		
80	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668047,16	332557,19
		61,23	61,52		
79	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668082,36	332607,65
		69,90	78,51		
78	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668118,11	332677,55
		64,84	185,16		
77	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668215,26	332835,18
		49,98	199,21		
76	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668356,17	332976,00
		50,05	65,69		
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6668402,59	333022,49

Grense 8

Eigedom til venstre: Fjellsameige

eigedom til høgre: Gnr. 174 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6668402,59	333022,49
		68,14	293,20		
74	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668543,29	333279,73

Grensa held fram i same retning, etter kryssing av veggrunn (172/66), til midt i Gjuvslandselva, og følgjer midten av denne i sørlig retning til den treff grenselina for gnr. 173 bnr 1 der denne lina endar.

Grense 9

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 173 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grenselina startar midt i elva der grense 8 sluttar, og følgjer elva si midtre til den er på høgde med pkt 60, går frå midten av elva til pkt.

60	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667892,68	333317,23
		177,60	49,79		
59	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667845,94	333334,39
		181,09	38,44		
58	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667809,19	333345,64
		215,75	9,57		
57	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667799,91	333343,30
		183,97	64,40		
56	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667737,54	333359,34
		140,39	33,48		
61	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667717,70	333386,31
		234,99	72,92		
55	Off. godkj. grensemerke i jord			6667655,51	333348,22

		188,15	16,48		
54	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667639,32	333351,28
		195,53	36,17		
53	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667603,24	333353,81
		137,41	7,60		
52	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667599,02	333360,14
		183,84	12,19		
51	Off. godkj. grensemerke i stein			6667587,22	333363,20
		155,37	26,91		
50	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667566,65	333380,56

Grense 10

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 167 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667566,65	333380,56
		46,06	55,85		
128	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667608,51	333417,53
		36,30	53,28		
129	Off. godkj. grensemerke i stein			6667653,36	333446,30
		23,73	67,07		
130	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667715,82	333470,73
		16,33	45,22		
113	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667759,57	333482,20
		115,76	26,04		
112	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667753,19	333507,44
		35,46	46,68		

111	Off. godkj. grensemerke i stein			6667792,81	333532,12
		54,59	47,68		
110	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667824,01	333568,17
		201,13	69,18		
109	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667754,84	333566,94
		170,67	101,34		
108	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667664,07	333612,00
		90,76	55,43		
107	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667672,08	333666,85
		57,04	55,61		
106	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667706,82	333710,27
		122,66	96,86		
105	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667673,06	333801,06
		123,66	85,36		
104	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667642,07	333880,60
		109,52	104,71		
103	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667626,47	333984,14

Grense 11

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 167 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
103	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667626,47	333984,14
		104,78	73,62		
102	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667620,94	334057,55
		107,07	97,91		
101	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667610,08	334154,85

27

			87,61	41,32	
100	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667618,07	334195,39

Grense 12

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 169 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
100	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667618,07	334195,39
		50,79	52,41		
99	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667654,66	334232,90
		59,36	62,43		
98	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667691,86	334283,04

Grense 13

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 169 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
98	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667691,86	334283,04
		47,77	53,19		
97	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667730,76	334319,31
		66,71	117,06		
96	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667789,23	334420,73
		67,55	180,53		
95	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667877,32	334578,30
		61,45	108,55		

90	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667939,11	334667,55
		138,60	29,41		
89	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667922,35	334691,72

Grense 14

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 166 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
89	Off. godkj. grensemerke i fjell			6667922,35	334691,72
		25,71	225,08		
87	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668129,33	334780,16
		101,91	73,12		
86	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668127,14	334853,24

Grense 15

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 166 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668127,14	334853,24
		61,43	111,63		
85	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668190,71	334945,01

Grense 16

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 166 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
85	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668190,71	334945,01
		18,34	51,79		
84	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668240,36	334959,72
		34,18	268,59		
260	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668471,15	335097,11

Grense 17

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 166 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
260	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668471,15	335097,11
		56,93	257,64		
259	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668632,45	335298,01

Grense 18

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Sameige 165/1, 2, 3, 8

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Off. godkj. grensemerke i fjell			6668632,45	335298,01
		26,27	247,39		
258	Off. godkj. grensemerke i fjell (Vernebolt)			6668859,08	335397,22
		16,50	243,26		
257	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669094,21	335459,55
		16,45	394,99		

256	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669476,09	335560,46
		348,19	593,55		
255	Off. godkj. grensemerke i stein			6669883,70	335129,01
		2,39	400,41		
254	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670283,83	335144,03
		2,01	483,51		
253	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670767,10	335159,28
		389,00	201,27		
252	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670965,37	335124,66
		389,03	304,70		
243	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671265,56	335072,42
		390,67	33,77		
37	Grensepunkt i vann (Berekna, umerket)			6671298,97	335067,48

Grense 19

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 169 bnr. 5-6

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
37	Grensepunkt i vann			6671298,97	335067,48

Grensa følgjer vatnet si midtline fram til den er på høgde med grensa for 163/1 om lag ved kanalen si opning der den endar.

Grense 20

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 163 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa startar i midten av vatnet der grense 19 endar. Følgjer midten gjennom kanalen og vidare i midten av vatnet fram til den treff punkt 242. Vidare frå punkt

242	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671013,07	334334,22
		309,79	80,95		
241	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671025,47	334254,22
		302,59	232,45		
240	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671034,91	334021,96
		300,81	168,04		
239	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671037,05	333853,94
		295,21	88,88		
238	Off. godkj. grensemerke i fjell			6671030,37	333765,31
		283,91	244,57		
237	Off. godkj. grensemerke i stein			6670969,23	333528,51
		275,09	405,38		
236	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670814,60	333153,78
		276,55	140,72		
200	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670763,92	333022,50

Grense 21

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 163 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa startar på vestre side av vegen. Går i retning 290,44 gon, avst. ca. 68,5 m til midt i bekken som er grenseline mellom 163/1 og 163/4. Lina endar her.

Grense 22

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 163 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa startar midt i bekken der line 21 stoppar. Går i retning 290,44 gon, avst. ca. 18,0 m til punkt					
201	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670749,49	332927,13
		290,05	62,69		
202	Off. godkj. grensemerke i stein			6670739,73	332865,20
		290,92	37,51		
203	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670734,40	332828,07
		293,50	45,47		
204	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670729,77	332782,84
		291,64	191,38		
205	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670704,70	332593,11
		293,10	44,30		
206	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670699,90	332549,08
		291,90	158,86		
207	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670679,74	332391,50
		291,77	134,69		
208	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670662,38	332257,93
		291,96	84,69		
209	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670651,71	332173,92
		291,84	92,68		
210	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670639,87	332082,00
		292,34	111,65		
211	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670626,46	331971,16

Grense 23

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 163 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
211	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670626,46	331971,16
		295,22	83,48		
212	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670620,19	331887,91

Grense 24

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 164 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
212	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670620,19	331887,91
		176,61	61,61		
213	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670562,69	331910,04
		272,27	203,13		
214	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670476,99	331725,87
		272,68	160,49		
215	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670410,22	331579,93
		272,38	180,15		
216	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670334,50	331416,47
		272,53	169,09		
217	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670263,79	331262,88
		272,18	174,23		
218	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670190,06	331105,02

Grense 25

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 164 bnr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
218	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670190,06	331105,02
		272,54	198,43		
219	Off. godkj. grensemerke i fjell			6670107,09	330924,77
		272,61	337,89		
220	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669966,15	330617,68

Grensa følgjer vidare i midten av bekken fram til den treff grensa mot 164/13 der denne ender.

Grense 26

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 164 bnr. 13

Grensa følgjer vidare i midten av bekken fram til den treff grensa mot 164/2 der line 26 endar.

Grense 27

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 164 bnr. 2

Grensa følgjer vidare i midten av bekken fram til den treff grensa mot 164/1 der line 27 endar.

Grense 28

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 164 bnr. 1

Grensa følgjer vidare i midten av bekken fram til den treff grensa mot 169/4 der line 28 endar.

(Grense 29 utgår)

Grense 30

Eigedom til venstre: Fjellsameige

Eigedom til høgre: Gnr. 169 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa held fram frå der linje 28 endar og vidare langs midten av bekken frem til punkt					
221	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669359,44	329886,79
		221,25	29,72		
222	Off. godkj. grensemerke i fjell			6669331,36	329877,05

Matrikkelføring
Når saka er rettskraftig, vert det satt fram krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndigheit.

Tinglysing
Utdrag av heile saka vil bli tinglyst på følgjande eigedomar i Kvinnherad kommune (kommunenummer 1224):

Gnr. 163, bnr. 1, 3, 4, 11
Gnr. 164, bnr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13
Gnr. 165, bnr. 1, 2, 3, 8
Gnr. 166, bnr. 1, 2, 5, 6, 9
Gnr. 167, bnr. 1, 2, 3, 4
Gnr. 169, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6
Gnr. 170, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23
Gnr. 171, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 23, 32, 36, 76, 86, 91
Gnr. 172, bnr. 1, 2, 3, 4, 8, 12, 30, 51

Gnr. 173, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 16, 17
Gnr. 174, bnr. 1, 4, 7, 8, 9
Gnr. 175, bnr. 1, 3, 5, 10
Gnr. 176, bnr. 1, 2, 3, 5, 6, 7
Gnr. 177, bnr. 1, 2, 5
Gnr. 178, bnr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Gnr. 179, bnr. 1, 2
Gnr. 180, bnr. 1
Gnr. 181, bnr. 1
Gnr. 182, bnr. 1

Retten heva.
Stord, 05.06.2018

Oddmund Roalkvam
jordskiftedommar

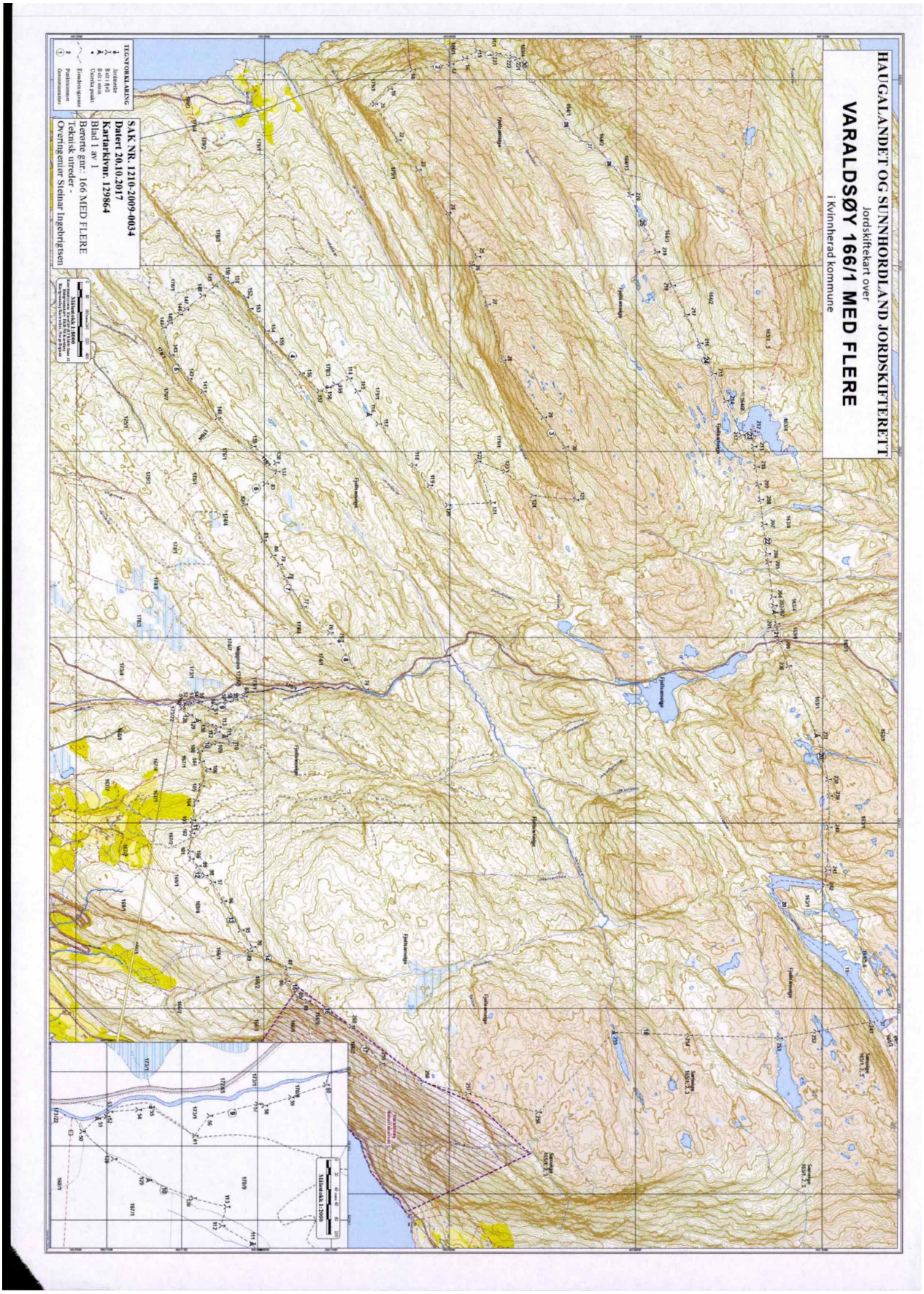
Tor Magnus Stangeland
jordskiftemeddommar

Åsta Midtbø
jordskiftemeddommar

Rett utdrag:

Linda Kristin Hatlevik

37


HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
VARALDSØY 166/1 MED FLERE
i Kvinnherad kommune
TEGNFORKLARING
SAK NR. 1210-2009-0034
Datert 20.10.2017
Kartarkivnr. 129864
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 166 MED FLERE
Teknisk utreder -
Overingeniør Steinar Ingebrigtsen

Fordeling i Varaldsøy fjellsameige fordelt på brukseiningar

Matr. Gard Bnr.	Namn	Bruket sin del av totalen i brøk.	For matrikkelføring Bnr.	Brøk på bnr.
Åkre 166			For matrikkelførar	
1	Haktor P. Aakre	**610/10000**	**1**	**610/10000**
2	Lillian Åkre	**652/10000**	**2**	**652/10000**
5	Egil Åkre	**40/10000**	**5**	**40/10000**
6	Nils Gjuvsland	**85/10000**	**6**	**85/10000**
9	Buet etter Haktor S. Aakre ved Anna Aakre	**31//10000**	**9**	**31/10000**
Øvsthus 167				
1 og 4	Håvard Øvsthus og Margunn Mæle Øvsthus	**408/10000**	**1** **4**	**278/10000** **130/10000**
2	Atle Aakre Karlsen	**276/10000**	**2**	**276/10000**
3	Arild Michael Gjuvsland	**143/10000**	**3**	**143/10000**
Øye 169				
1 og 3	Arne Robert Daae	**204/10000**	**1** **3**	**101/10000** **103/10000**
2 og 6	Trygve Kvamme	**137/10000**	**2** **6**	**8/10000** **129/10000**
4 og 5	Torbjørg Astrid Øye	**518/10000**	**4** **5**	**372/10000** **146/10000**
Gjuvsland 170				
1	Lillian Gjuvsland	**133/10000**	**1**	**133/10000**
4	Håkon Gjuvsland	**384/10000**	**4**	**384/10000**
5, 6 og 13	Trygve Kvamme	**281/10000**	**5** **6** **13**	**241/10000** **38/10000** **2/10000**
8	Terje Charles Aggvin	**310/10000**	**8**	**310/10000**
9	Per Edvard Djuvsland	**375/10000**	**9**	**375/10000**
12	Haktor Andreas Gjuvsland	**53/10000**	**12**	**53/10000**
Skjelnes 171				
1 og 5	Solbjørg Musland, Nils Trones, Inger Marit Larsen, Jan Fagerland,	**318/10000**	**1** **5**	**156/10000** **162/10000**

	Johan Hamre, Gunnar Mehl, Kristin Skilbred, Sigmund Skjelnes			
4 og 14	Ole Andreas Meidell Skjelnes	1/10000	4 14	1/20000 1/20000
6 og 15 og 17	Nina Skjelnes	36/10000	6 15 17	2/10000 15/10000 19/10000
9	Nils Johnny Skjelnes	29/10000	9	29/10000
11	Nils Roger Naterstad	147/10000	11	147/10000
Haukås store 172				
1	Karstein Haukås	429/10000	1	429/10000
2 og 3	Odd Ottosen	63/10000	2 3	10/10000 53/10000
8	Dagny Irene Fuglø	39/10000	8	39/10000
Tveit ytre 173				
1	Trygve Sundfjord	350/10000	1	350/10000
2,3,6 og 7	Anders Tveit	270/10000	2 3 6 7	63/10000 199/10000 3/10000 5/10000
4	Nils Jakob Tveit	207/10000	4	207/10000
Våge øvre 174				
1	Magne Våge	295/10000	1	295/10000
4	Garry Svindland	354/10000	4	354/10000
7	Alv-Magnar Våge	148/10000	7	148/10000
8	Gregor Tankred Svindland og Dagmar Svindland	89/10000	8	89/10000
Trå ytre 175				
1	Buet etter Anne Dortea Kjærevik ved Svein Olav Kjærevik	303/10000	1	303/10000
3	Arve Kjærland	303/10000	3	303/10000
5	Heine Naterstad	148/10000	5	148/10000
Våge nedre 176				
1	Magni Nedrevåge	354/10000	1	354/10000

2	Buet etter Leif Nedrevåge ved Erna Myklebust	**354/10000**	**2**	**354/10000**
Svindland 177				
1	Olga Helene Ask	**295/10000**	**1**	**295/10000**
2,5 og 9	Christer Alexander Svindland	**295/10000**	**2** **5** **9**	**281/10000** **13/10000** **1/100000**
Kjærevik 178				
1,2,3	Anders Johnny Kjærevik	**379/10000**	**1** **3**	**241/10000** **138/10000**
4	Jan Magnus Røshovde Kjærevik	**32/10000**	**4**	**32/10000**
7, 8	Arve Kjærland	**122/10000**	**7**	**11/10000**
			8	**111/10000**
				10000/10000

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1210-2009-0034	34/2019/lkh	01.03.2019

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 1210-2009-0034 Varaldsøy

Vi viser til tidlegare oversending av tinglysingsutdrag datert 18.08.2019, samt dykkar svarbrev datert 20.02.2019 med opplysning om at dokumentet har manglar og ikkje kan tinglysast.

Vedlagt finn de matrise som syner kor stor eigarandel den enkelte eigedomen skal ha i jordsameiget i brøk.

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart på nytt til tinglysing, jf. jordskiftelova § 24.

Viser elles til oversendingsskrivet datert 18.08.2019.

Med helsing
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Linda Kristin Hatlevik
Førstekonsulent

E-post: linda.kristin.hatlevik@domstol.no

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Postadresse
Postboks 49
5401 Stord

Besøksadresse
Osen 6
Stord

Telefon 53 40 27 20
Telefax
jstopost@domstol.no

www.domstol.no/jsto
Bedriftsnr.

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1210-2009-0034	160/2018/lkh	18.02.2019

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 1210-2009-0034 Varaldsøy

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart med kart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 24.
Saka er rettskraftig og skal tinglysast på desse eigedomane:

Kvinnherad kommune, komunenr.: 1224
Gnr./bnr.: jf. side 36 og 37 i tinglysingsutdraget

Vi ber særskilt om at det vert etablert grunnboksblad for gnr. 170 bnr. 45.

Gnr. 170 bnr. 45 er ført i matrikkelen som eit jordsameige, jf. e-post frå Kvinnherad kommune, og melding frå Statens Kartverk datert 15.02.2019. Det blir ikkje generert eigen *«Melding til tinglysing»* ved føring av eit eksisterande jordsameige.

Vi ber om at følgjande blir særskilt merkt på gnr. 170 bnr. 45, jf. side 11, 12 og 13 i tinglysingsutdraget: § 4- Eigarskap og høvetal.

Tinglysinga er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 742 667
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Postboks 49
5401 Stord

Med helsing
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Linda Kristin Hatlevik
Førstekonsulent
E-post: linda.kristin.hatlevik@domstol.no

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Postadresse
Postboks 49
5401 Stord

Besøksadresse
Osen 6
Stord

Telefon 53 40 27 20
Telefax
jstopost@domstol.no

www.domstol.no/jsto
Bedriftsnr.

Doknr: 372658 Tinglyst: 26.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Org.nr. 974 742 667

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165 i Kvinnherad kommune

Oppstarta: 24.04.2006
Avslutta: 15.09.2006

Gulating lagmannsrett

Oppstarta: 07.11.2008
Avslutta: 0.7.11.2008

Norges Høyesterett
Anken forkastes : 06.03. 2009

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 første ledd.

Rettsmøtedag:	15.09.2006. Dom og rettsbok er underteikna på sirkulasjon, jf. tvml. § 153.
Stad:	Skien
Sak nr.:	1210-2005-0019 Haukanes
Saka gjeld:	Krav om rettsutgreiing etter jordskiftelova § 88 a
Rettsleiar:	Konstituert jordskiftedommar Lars Lobben
Meddommarar:	Åse Litlabø Skorpen, 5694 ONARHEIM Ole Langeland, 5694 ONARHEIM

Jordskifteretten vil fyrst ta stilling til fremje av saka og gjorde slikt

vedtak:

Saka gjeld kven som er grunneigar til den delen av Varaldsøy som ikkje ligg innafor heimemarka og innmark til bruka på Varaldsøy med unntak av Øyerhamn der det meste av utmarka ligg i eineeige.

Kravet om jordskifte er reist som krav om rettsutgreiing. Bakgrunn for kravet er ynskje om utnytting av fallrettane som etter nokre av partane sitt syn ligg innanfor område der det er uklårt kven som eig grunnen. Kravet er seinare utvida til å omfatte eit langt større område enn det som er naudsynt for vasskraftutbygginga slik som skildra ovanfor.

Partane har ikkje hatt noko særskilt å merke til fremje av saka. Det har ikkje frå nokon av partane blitt sett fram påstand om at saka ikkje skal fremjast.

Etter jskl. § 88a kan jordskifteretten klarleggje eigedomsforholda er i sameige eller andre område med sambruk. Slik partane har framstilt saka, er det ikkje usemje om at skogen er delt og beite ligg i fellesskap innafor skiftefeltet. Det er rett nok usemje om avgrensinga for kvar det er felles beite på den nordaustre delen av øya. Slik retten ser det, er vilkåret om sambruk i lova oppfylt. Det andre vilkåret er at ei klargjering av tilhøva er naudsynt for ein rasjonell bruk av området. Så lenge ein ikkje har oversyn over kven som eig grunnen vil det i mange høve gjere det vanskeleg å byrje med andre utnyttingar av grunnen som hindrar eller gjer det vanskeleg å nytte utmarka som tidlegare. Det vil også være uklårt kven som har retten til slik utnytting, som til dømes utbygging av vasskraft. Etter retten sitt syn er det andre vilkåret i jskl. § 88a oppfylt.

Saka er så kompleks med omsyn til kven som er partar og avgrensinga av skiftefeltet at retten ikkje kan ta ei endleg avgjerd om dette før i samband med avgjerd på realitetane i saka.

Slutning:

Sak nr. 19/2005 for Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett vert fremja.

Saken slutta, retten heva
Skien, 15.09.2006

Åse Litlabø S korpen(s) Lars Lobben(s) Ole Langeland(s)

Gulating lagmannsrett

DOM

Avsagt:	07.11.2008	
Saksnr.:	07-132544ASI-Gula/Avd1	
Dommere:	Lagdomar	Ove Midttun
	Omfram lagdomar	Ivar Drevland
	Kst.lagdomar	Berte-Elen Konow

Ankende part	Solbjørg Musland	Advokat Olav Felland
Ankende part	Nils Trones	Advokat Olav Felland
Ankemotpart	Hermod Naterstad	Advokat Olav Felland
Ankemotpart	Egil Åkre	Advokat Olav Felland
Ankende part	Sigmund Skjelnes	Advokat Olav Felland
Ankende part	Arild Michael Gjuvsland	Advokat Olav Felland
Ankende part	Johan Hamre	Advokat Olav Felland
Ankende part	Trygve Sundfjord	Advokat Olav Felland
Ankende part	Jarle Skjelnes	Advokat Olav Felland
Ankende part	Kristin Skilbred	Advokat Olav Felland
Ankende part	Jan Fagerland	Advokat Olav Felland
Ankende part	Gunnar Mehl	Advokat Olav Felland

Ankemotpart	Dagny Irene Fuglø	Advokat Olav Felland
Ankemotpart	Haktor S. Aakre	Advokat Olav Felland
Ankemotpart	Arne Robert Daae	Advokat Olav Felland
Ankemotpart	Per Samuel Bjørgaas	
Ankemotpart	Kari Songstad	
Ankemotpart	Lars Andersen Gravdal's bo v/Anders Gravdal	
Ankemotpart	Margunn Mæle Øvsthus	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Gunnbjørg Sæthre	
Ankemotpart	Kerttu Margatta Traa	
Ankemotpart	Nils Gjuvsland	
Ankemotpart	Ingebjørg Sraumsøy	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Margit Skjlnes	
Ankemotpart	Hildegunn Bertelsen	
Ankemotpart	Tom Rødal	
Ankemotpart	Einar Torgilstveit	
Ankemotpart	Terje Charles Aggvin	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Magne Våge	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Einar Edvin Tveit	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Haktor P. Aakre	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Arne Straumsøy	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Lars Andersen Gravdal's bo v/Bernhard Gravdal	
Ankemotpart	Anna Lusie Fergevåg	
Ankemotpart	Anders Johnny Kjærevik	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Ingebjørg Marie Bertelsen	
Ankemotpart	Helge H. Skjelsnes	
Ankemotpart	Lars Andersen Gravdal's bo v/Agnar Gravdal	
Ankemotpart	Solveig Agnete Tveit	
Ankemotpart	Berit Tvedt	
Ankemotpart	Dordi Haukaas Rusthen	
Ankemotpart	Berit Iren Bertelsen	
Ankemotpart	Håkon Gjuvsland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Trygve Henry Vikane	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Trygve Kvamme	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Mildrid Hartveit	
Ankemotpart	Nora Mathilde Skjelnes	
Ankemotpart	Magnar Øyerhamn	
Ankemotpart	Ole Haukenes	
Ankemotpart	May Laurence Shearer	
Ankemotpart	Martin Øyerhavn	
Ankemotpart	Ronny Atle Bertelsen	
Ankemotpart	Unice Anderseon Auer	
Ankemotpart	Ole Andreas Haukenes	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Sigrid Solberg	
Ankemotpart	Tone Ackermann	
Ankemotpart	Per Edvard Djuvsland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Haktor Øye's bo	Advokat Endre Grande

Ankemotpart	Hans Martin Gravdal	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Eirik Svinndland	
Ankemotpart	Per Svindland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Håkon Asbjørn Tangerås	
Ankemotpart	Paul Kåre Gjuvsland	
Ankemotpart	Kjellaug Bakke Solheim	
Ankemotpart	Haldis Haukenes Solsvik	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Johnny Solsvik	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Einar P.Tveit	
Ankemotpart	Mildrid Traa	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Sigurd Gjuvsland	
Ankemotpart	Rolf Haukaas	
Ankemotpart	Gudveig Haukenes	
Ankemotpart	Nils Torgilstveit	
Ankemotpart	Alv-Magnar Våge	
Ankemotpart	Odd Inge Bertelsen	
Ankemotpart	Nils Jakob Tveit	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Haktor Andreas Gjuvsland	
Ankemotpart	Edgar Keul Jensen	
Ankemotpart	Erling J. Skjelnes	
Ankemotpart	Leif Nedrevåge	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Alf Nedreåge	
Ankemotpart	Garry Svindland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Magnhild Sundfjord	
Ankemotpart	Johannes Haukås	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Jan Magnus Røshovde Kjærevik	
Ankemotpart	Arve Kjærland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Georg Johan Øyerhamn	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Benedicte Heltoft	
Ankemotpart	Sigurd Våge	
Ankemotpart	Odd Harald Årvik	
Ankemotpart	Erik Mjelde	
Ankemotpart	Odd Ottosen	
Ankemotpart	Else Anita Terum	
Ankemotpart	Per Bjørn Schmidt Hammerich	
Ankemotpart	Carl Nils Ulrik Hammerich	
Ankemotpart	Anna Elisabet Oma Rognehaug	
Ankemotpart	Aud Hilmen	
Ankemotpart	Torborg Skjelnes	
Ankemotpart	Olav Torgilstveit	
Ankemotpart	Paul Gjuvsland	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Svein Arthur Bakke	
Ankemotpart	Ingvild Rødal	
Ankemotpart	Einar Meidell Skjelnæs's bo	
Ankemotpart	Randi Haukenes	
Ankemotpart	Johannes Kysnes	
Ankemotpart	Lillian Åkre	Advokat Endre Grande

Ankemotpart	Hans Gerhard Gjuvsland	
Ankemotpart	Elisabet Torgilstveit	
Ankemotpart	Anders Ragnar Haukenes	
Ankemotpart	Ivar Dybsland	
Ankemotpart	Målfrid Kjellaug Dybsland	
Ankemotpart	Arvid Solbakken	
Ankemotpart	Anne Dorthea Øye	
Ankemotpart	Solveig Kårstad	
Ankemotpart	Audun Nedrevåge	
Ankemotpart	Bård Mjelde	
Ankemotpart	Johannes Severin Skjelnes	
Ankemotpart	Øystein kårstad	
Ankemotpart	Robert Håvard Årvik	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Håvard Øvsthus	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Vigdis Arlene Laursen	
Ankemotpart	Anders Meindell	Advokat Endre Grande
Ankemotpart	Nedervågeæs bo v/Magne Nedrevåg	
Ankemotpart	Gunnstein Rognehaug	
Ankemotpart	Olga Helene Ask	Advokat Endre Grande

Saka gjeld fastsetjing av kven som har grunneigarretten i "Fjellmamarka"" på Varaldsøy i Kvinnherad kommune.

Oppsitjarar på garden Haukenes på Varaldsøy kravde 14. juni 2005 rettsutgreiing om fallrettane til sørsida i Volelva som renn frå Volevatn (om lag 300 moh) på fjellet til sjøen i skilet mellom garden Haukenes (gnr. 165) på den eine sida og ein teig utskild som gnr. 164 bnr. 12, på den andre sida. Etter innspel frå dei ankande partane vart tvisteområdet utvida frå ikkje berre å gjelda fallrettane i Volelva, til og å omfatta spøsmålet om grunneigarretten for store delar av det høgareliggjande området på Varaldsøy.
Tvisteområdet vert heretter kalla Fjellmarka.

D o m s s l u t n i n g:

1 a. Eigarane av fylgjande eigedomar er blant medeigarane i Fjellmarka på Varaldsøy i Kvinnherad kommune ut frå skuld:

1a. Egil Aakre, medeigar i gnr. 166, bnr. 5
Sigrid Solberg, medeigar i gnr. 166, bnr. 5.
Haktor S. Aakre, eigar av gnr. 166, bnr. 9
Arne Robert Daae, eigar av gnr. 169, bnr. 1 og 3.
Dagny Irene Fuglø, eigar av gnr. 172, bnr. 8
Trygve Sundfjord, eigar av gnr. 173, bnr. 1
Hermod Naterstad, eigar av gnr. 175, bnr. 5
Haktor A. Gjuvsland, eigar av gnr. 170, bnr. 12

Alf M. Vaage, eigar av gnr. 174, bnr. 7
Arild M. Gjuvsland, eigar av gnr. 167, bnr. 3
Nils A. Gjuvsland, eigar av gnr. 166, bnr. 6
Jan Kjærevik, eigar av gnr. 178, bnr. 4

Eigarar og medeigarar av fylgjande eigedomar er blant medeigarane i Fjellmarka på Varaldsøy i Kvinnherad kommune ut frå ½ skuld:

1a. Jan Fagerland, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Johan Hamre, medeigar i gnr. 171, bnr. 1,5, 23, 32
Gunnar Mehl, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Solbjørg Musland, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Kristin Skilbred, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Jarle Skjelnes sitt dødsbu, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Nils Trones, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Sigmund Skjelnes, medeigar i gnr. 171, bnr. 1, 5, 23, 32
Audun Nedrevåge, eigar av gnr. 171, bnr. 11
Margit Skjelnes, eigar av gnr. 171, bnr. 4 og 14

Georg Johan Øyerhamn, Haktor Øye's bu v/Torbjørg Astrid Øye, Lillian Åkre, Jonny Solsvik, Haldis Haukenes Solsvik, Håvard Bjelland Årvik, Håvard Øvsthus, Margun Mæle Øvsthus, Einar Edvin Tveit, Trygve Kvamme, Paul Gjuvsland, Håkon Gjuvsland, Terje Charles Aggvin, Per Evard Djuvsland, Johannes Haukås, Nils Jakob Tveit, Magne Våge, Garry Svindland, Arve Kjærland, Anders Meidell Nedrevåge's bu v/Magni Nedrevåge, Leif Nedrevåge's bu Olga Helene Ask, Per Svindland, Anders Johnny Kjærevik, Tom Rødal, Ingvild Rødal, Arne Straumsøy, Ingebjørg Straumsøy, Hans Martin Gravdal, Ole Andreas Haukenes, Haktor P. Aakre, Anne Dorthea Kjærevik, Trygve Henry Vikane og Eirik Svindland betalar – ein for alle og alle for ein, innan 2 – to - veker frå tilseiing av domen sakskostnader for lagmannsrett til Egil Aakre, Sigrid Solberg, Haktor S. Aakre, Arne Robert Daae, Dagny Irene Fuglø, Trygve Sundfjord, Hermod Naterstad, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Jarle Skjelnes sitt dødsbu, Nils Trones, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge v/advokat Olav Felland med til saman kr. 641 600 – sekshundreogførtieintusensekshundre – tillagt rente fastsett med heimel i § 3 i lov 17. desember 1976 ved betaling etter fastsett frist.

Georg Johan Øyerhamn, Haktor Øye's bu v/Torbjørg Asrid Øye, Lillian Åkre, Jonny Solsvik, Håvard Øvsthus, Margunn Mæle Øvsthus, Einar Edvin Tveit, Trygve Kvamme, Paul Gjuvsland, Håkon Gjuvsland, Terje Charles Aggvin, Per Edvard Djuvsland, Johannes Haukås, Nils Jakob Tveit, Magne Våge, Garry Svindland, Arve Kjæland, Anders Meidell Nedrevåge's bu v/Magni Nedrevåge, Leif Nedrevåge's bu, Olga Helene Ask, Per Svindland, Anders Johnny Kjærevik, Tom Rødal, Ingvild Rødal, Arne Straumsøy, Ingebjørg Straumsøy, Ole Andreas Haukenes, Haktor P. Aakre og Eirik Svindland betalar – ein for alle og alle for ein, innan 2 – to – veker frå tilseiing av domen sakskostnader for jordskifterett til Haktor A. Gjuvsland, Haktor S. Aakre, Trygve Sundfjord, Jan Fagerland, Johan Hamre, Gunnar Mehl, Solbjørg Musland, Kristin Skilbred, Jarle Skjelnes sitt dødsbu, Nils Trones, Sigmund Skjelnes, Audun Nedrevåge v/advokat Olav Felland med til saman kr. 300 000

– trehundretusen – tillagt rente fastsett med heimel i § 3 i lov 17. desember 1976 ved betaling etter fastsett frist

Ove Midttun (s) Ivar Drevland(s) Berte-Elen Konow(s)

NORGES HØYESTERETT

Den 6. mars 2009 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Bruzelius, Utgård og Øie i

HR-2009-00557-U, (sak nr. 2009/187), sivil sak, anke over dom:

S L U T N I N G:

Anken tillates ikke fremmet.

Karl Arne Utgård (s) Karin M. Bruzelius(s) Toril M. Øie(s)

Den 6. mars 2009 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Bruzelius, Utgård og Øie i

HR-2009-00558-U,(sak nr. 2009/326), sivil sak, anke over kjennelse:

S L U T N I N G:

Anken forkastes.

Karl Arne Utgård(s) Karin M. Bruzelius(s) Toril M. Øie(s)

Rett utskrift: Marie Agasøster Marie Agasøster

Rett kopi bekreftes

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Gnr.bnr. 177/1,2,3,5

Gnr.bnr. 178/1,3,4, 5,6,8,9

Gnr.bnr. 179, 1,2

Gnr.bnr. 180/1

Gnr bnr. 181/1 og

Gnr.bnr. 182/1

Tinglysinga er gebyrfri, jf. rettsgebyrlova § 22 pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste utdraget til:

Org.nr. 974 742 667

Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Postboks 49
5401 Stord

Med helsing
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Marie Agasøster
Konsulent

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1210-2005-0019	749/2009/mag	24.05.2009

Tinglysing av rettsbok

Jordskiftesak 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 24.
Saka er rettskraftig og skal tinglysast på desse eigedomane:

Kvinnherad kommune

Gnr.bnr. 163/1,3,4,5, 7

Gnr.bnr. 164/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,

Gnr.bnr. 165/1,2,3,4,5,6,7,8

Gnr.bnr. 166/1,2,5,6,9,

Gnr.bnr. 167/1,2,3,4,5

Gnr.bnr. 168/1

Gnr.bnr. 169/1,2,3,4,5,6,

Gnr.bnr. 170/1,2,,5,6,8,9,11,12,13,14,15,16,17,19,21,23

Gnr.bnr. 171/1,2,4,5,6,7,8,9,11,13,14,15,17,18,21,23,24,32,68,85

Gnr.bnr. 172/1,2,3,4,6,7,8,9,12,13,51

Gnr.bnr. 173/1,2,3,4,5,10,12,13,16,17

Gnr.bnr. 174/1,2,4,5,7,8,9

Gnr. bnr. 175/1,3,4,5,6,7,8,10

Gnr.bnr. 176/1,2,3,4,6,14

Postadresse
Postboks 49
5401 Stord

Besøksadresse
Hamnegata 14
Stord

Telefon 53 40 27 20
Telefax 53 40 27 21
jstopost@domstol.no

Bank 7874 06 57606
Bedriftsnr.
www.jordskifte.no

DAGBOKFØRT
18.05.90 005187
SORENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND

Utdrag av Rettsbok for

SUNNHORDLAND JORDSKIFTERETT

Sak 12/88 Haukås store gnr. 172 i Kvinnherad.

Saka tatt til ved jordskifterett 26. september 1989

Saka slutta ved jordskifterett 19. februar 1990

13

Den 19. februar 1990 blei jordskifterett sett i møte-lokalet, Varaldsøy Sparebank, Kvinnherad.

Rettsformann: Jordskiftedommar Torleiv Try.

Jordskiftemeddommarar: 1.Byggmeister Arne Akselsen, Stord.
2.Bonde Nils Vespestad, Fitjar.

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: 12/1988, utsett frå 9. oktober 1989. Deling av gnr. 172, bnr. 6 i Kvinnherad i medhald av § 2 g, pkt. 1 i jordskiftelova og avløysing av skogrett/beiterett for gnr. 172, bnr. 6 på gnr. 172, bnr. 1. Ordning av rettstilhøvet for tomt nær Varaldsøy ferjestø.

Innkalling til dette rettsmøtet er sendt i rek. brev til:

1. Dordi Rusthen, Spireav. 2, 3408 Tranby (gnr.172, bnr. 6 og 51).
2. Rolf Haukaas, Dragsvik, 5850 Balestrand (gnr. 172, bnr. 6 og 51).
3. Eirik Haukaas, Prof.Hansteensgt. 18, 5006 Bergen (gnr.172, bnr. 6 og 51).
   For nr. 1, 2 og 3, som er rekvirentar av saka, er innkallinga og sendt til deira prosessfullmektig, som er:
   Adv. Ole Bjørn Støle, Torgalm. 5, 5014 Bergen.
4. Anders L. Haukaas, Fanav. 31, 5050 Nesttun (gnr. 172, bnr. 6 og 51 og gnr. 171, bnr. 92).
5. Johannes J. Haukås, 5636 Varaldsøy (gnr. 172, bnr.1)
   Forutan Johannes J. Haukås vert også desse naboar til dei eigedomane som saka gjeld:
6. John Tangerås, 5636 Varaldsøy (gnr.172,bnr.8 og 13).

7. Odd Ottosen, Porsvikskar 6, 5451 Valen (gnr.172,bnr 3)
8. Magnar Øyerhamn, Åmundsdalen 127, 5095 Ulset (gnr.176, bnr. 9). bnr. 9)
9. Leif Nedrevåge, 5636 Varaldsøy (gnr. 176, bnr. 2).
10. Nils O. Djuvsland, 5636 Varaldsøy (gnr. 170, bnr. 8).
11. Ingvald Skjelnes, 5636 Varaldsøy (gnr. 171, bnr. 16).

Til stades: Dordi Rusthen, Rolf Haukaas, Anders L. Haukaas, Johannes J. Haukås, Odd Ottosen, Bergit Nedrevåge møter for sonen Leif Nedrevåge og Ingvald Skjelnes.

Rettsformannen la fram:

Dok. nr. 12. Kartkopi med innteikna boniteringsfigurar, vedhefta bonitering og arealutrekning.

Dok. nr. 13. Forslag til deling av innmarka på gnr. 172, bnr. 6 i fire alternativ.

Dok. nr. 14. Oversendingsskriv av 18. oktober 1989 for forkynning, 24. oktober 1989, av utskrift av rettsbok for rettsmøtet 26. sept. og 9. okt. 1989.

Dok. nr. 15. Fotokopi av rettsbok for utmarks-jordskifte Haukås-Tveit, slutta 20. august 1910.

Dok. nr. 16. Brev av 23. november 1989 frå adv. Ole Bjørn Støle til jordskifteretten.

Dok. nr. 17. Innkalling til rettsmøte 19. februar 1990.

Sidan rettmøtet 26. sept. og 9. okt. 1989 er vedtaket/ skjønnet sendt ut til forkynning for partane ved utskrift av rettsboka.
Partane er samde om ei justert planløysing i høve til det vedtekne alternativet (Jfr. dok. nr. 16.) Rettsformannen har kontakta meddommarane og ingen av rettsmedlemane har motsett seg ei slik justering som partane har gått inn for. Ut frå dette er grensene avmerkte under leiing av avd.ing. Tørres Bjelland.

Utskiljing av "Nye Rabben", gnr. 172, bnr. 51.
Det er delt opp i to målebrevskart: Eitt for innmarka og eitt for skogen. Dette vert lagt fram som:
Dok. nr. 18. Målebrev, kopi, for gnr. 172, nr. 51,utskilt frå gnr. 172, bnr. 6.

For den vesle tomta som skal vera eigedomstomt til Anders L. Haukaas (kontrakt av 1. mars 1956, framlagt dok. nr. 11) har Kvinnherad kommune v/oppmålingsjefen utferda registreringsbrev for grunn (Delingslova §4-1). Tomta er gjeven gnr. 171, bnr. 92 og bruksnamnet "Sjøhuset". Kopi av registreringsbrevet vert lagt fram som:
Dok. nr. 19. Registreringsbrev for grunn, gnr. 171, bnr. 92, Sjøhuset. Kopi.

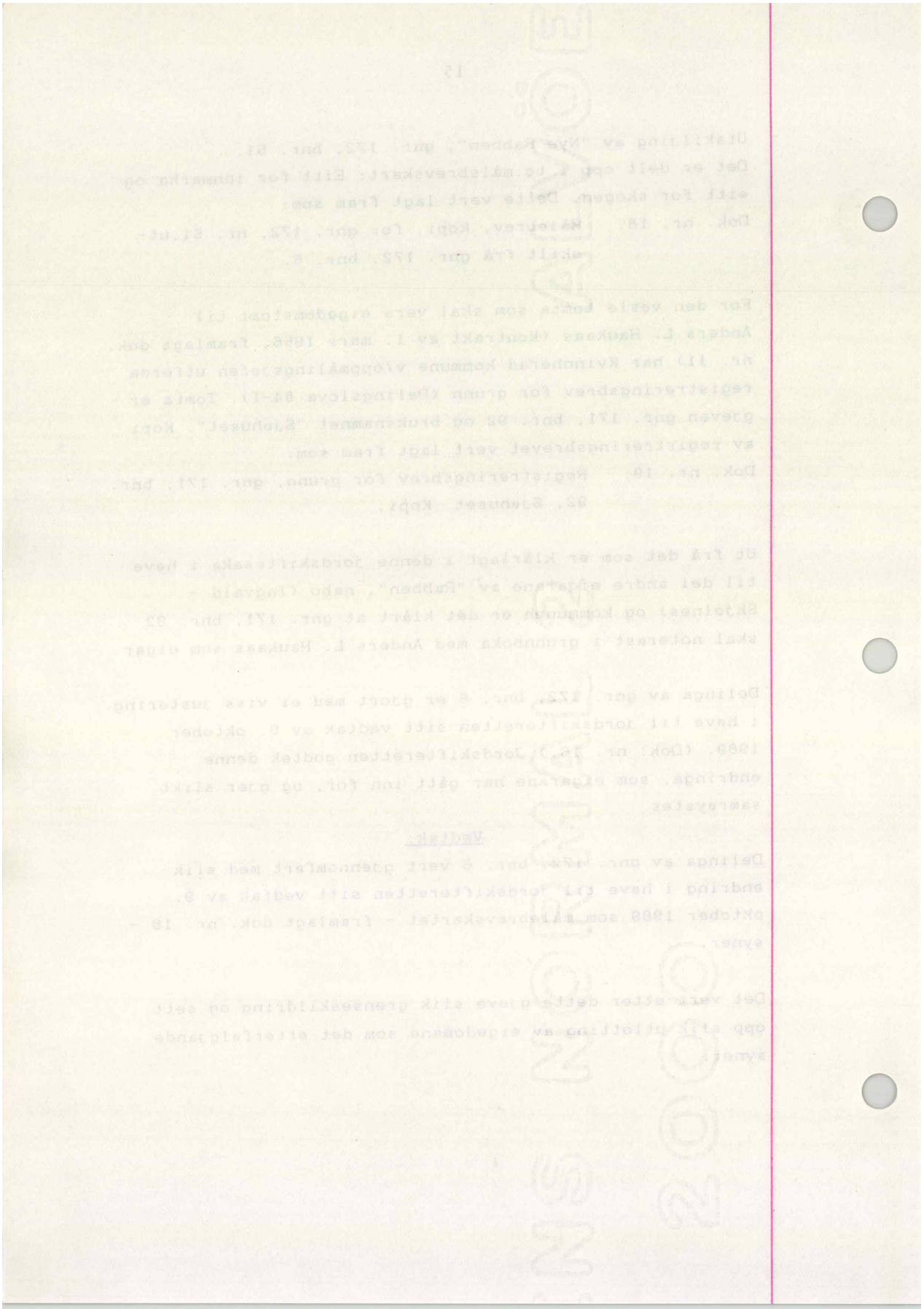
Ut frå det som er klårlagt i denne jordskiftesaka i høve til dei andre eigarane av "Rabben", nabo (Ingvald - Skjelnes) og kommunen er det klårt at gnr. 171, bnr. 92 skal noterast i grunnboka med Anders L. Haukaas som eigar.

Delinga av gnr. 172, bnr. 6 er gjort med ei viss justering i høve til jordskifteretten sitt vedtak av 9. oktober 1989. (Dok. nr. 16.) Jordskifteretten godtek denne endringa, som eigarane har gått inn for, og gjer slikt samrøystes

Vedtak.

Delinga av gnr. 172, bnr. 6 vert gjennomført med slik endring i høve til jordskifteretten sitt vedtak av 9. oktober 1989 som målebrevskartet - framlagt dok. nr. 18 - syner.

Det vert etter dette gjeve slik grenseskildring og sett opp slik utlotting av eigedomane som det etterfølgjande syner.



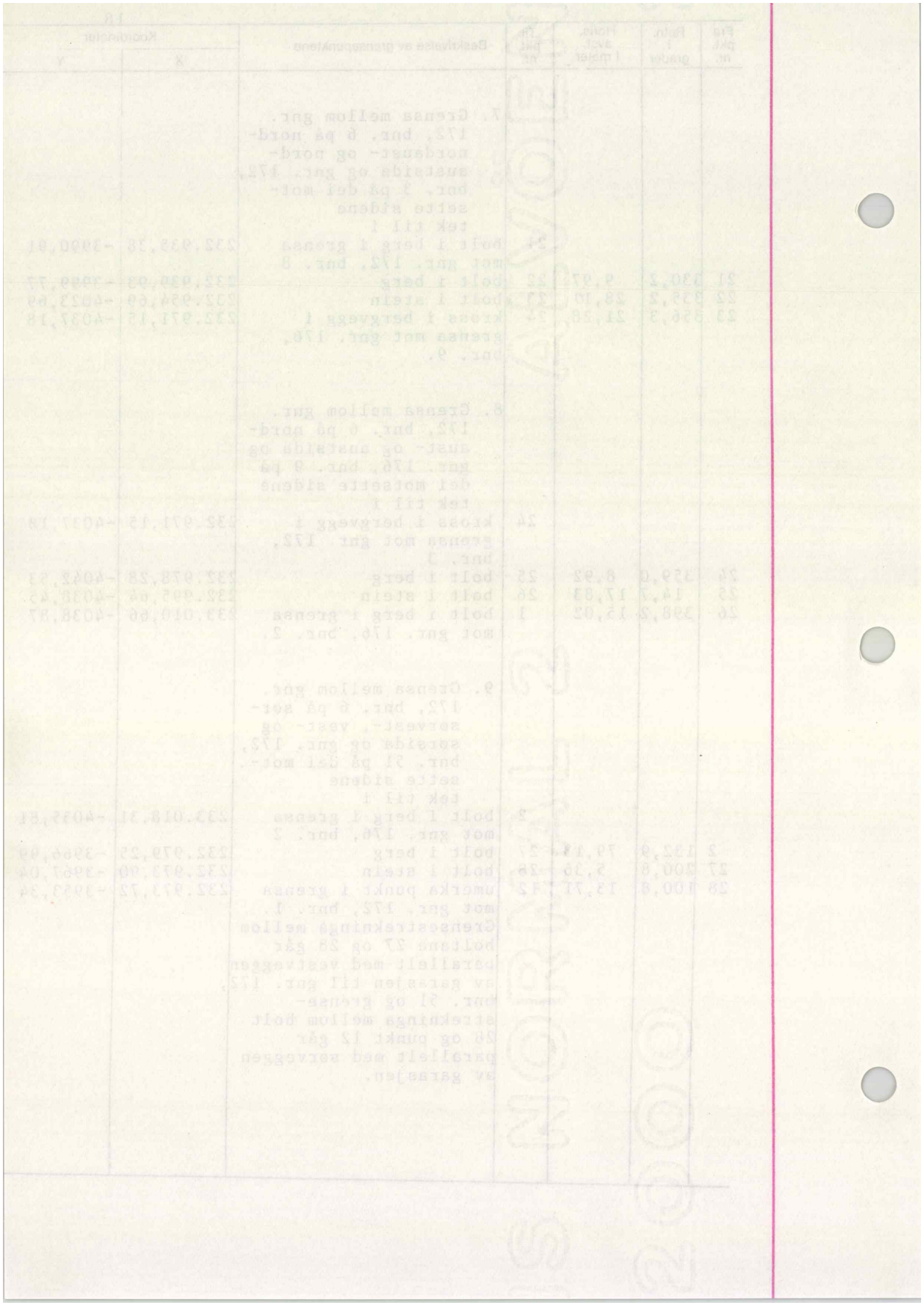
GRENSEBESKRIVELSE 16

Sak nr. 12/1988 for Sunnhordland Jordskifterett.
Gnr. 172 Haukås store i Kvinnherad.
Saka slutta 19.02.1990.
Koordinatane refererer seg til NGO akse 1.

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				INNMARKA.		
				1. Grensa mellom gnr. 176, bnr. 2 på vestnordvest-sida og gnr. 172, bnr. 6 på austsøraustsida tek til i		
			1	bolt i berg i grensa mot gnr. 176, bnr. 9	233.010,66	-4038,87
1	24,2	8,24	2	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 51.	233.018,31	-4035,81
				2. Grensa mellom gnr. 176, bnr. 2 på nordvest-, nord-, nordnordvest- og vestnordvestsida og gnr. 172, bnr. 51 på dei mot-sette sidene tek til i		
			2	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 6	233.018,31	-4035,81
2	56,5	31,98	3	bolt i stein	233.038,51	-4011,02
3	91,8	24,74	4	bolt i stein	233.041,71	-3986,49
4	87,4	4,85	5	umerka punkt i mur	233.042,67	-3981,74
5	75,1	6,61	6	" " "	233.045,18	-3975,63
6	60,0	4,04	7	bolt i stein i mur	233.047,56	-3972,36
7	34,0	27,64	8	bolt i bergvegg (gml. kross) i grensa mot gnr. 172, bnr. 13.	233.071,34	-3958,28
				3. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 51 på sørvestsida og gnr. 172, bnr. 13 på nordaustsida tek til i		
			8	bolt i bergvegg (gml. kross) i grensa mot gnr. 176, bnr. 2	233.071,34	-3958,28
8	139,1	28,67	9	bolt i berg	233.054,82	-3934,85
9	140,8	15,15	10	bolt i bergvegg i grensa mot gnr. 172, bnr. 1.	233.045,75	-3922,71
				4. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 51 på nordvest- og vestsida og gnr. 172, bnr. 1 på dei motsette sidene tek til i		

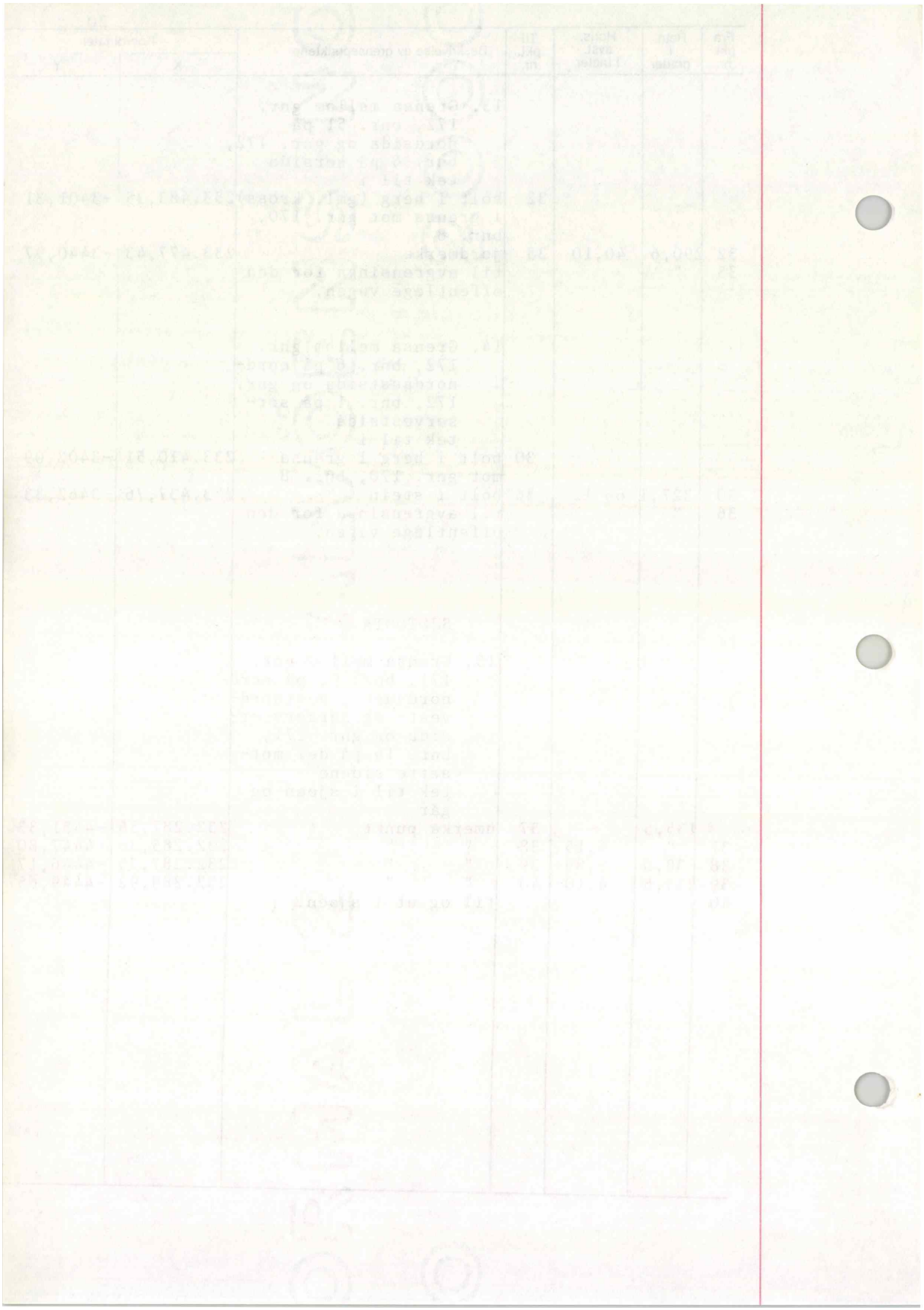
Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
			10	bolt i bergvegg i grensa mot gnr. 172, bnr. 13	233.045,75	-3922,71
10	244,0	55,14	11	bolt i betong portsøyle	233.003,28	-3957,88
11	190,3	29,91	12	umerka punkt i grensa mot gnr. 172, bnr. 6.	232.973,72	-3953,34
				5. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på vest-sida og gnr. 172, bnr. 1 på austsida tek til i		
			12	umerka punkt i grensa mot gnr. 172, bnr. 51 og går i same retning som siste del av grense nr. 4	232.973,72	-3953,34
12	190,3	12,28	13	jordmerke	232.961,59	-3951,48
13	190,4	11,29	14	umerka punkt på nord-sida av vegen i grensa mot gnr. 172, bnr. 8.	232.950,42	-3949,78
				Siste delen av grensa - frå jordmerke nr. 13 - har retning mot		
			15	bolt i stein	232.946,87	-3949,32
				Avstanden frå bolt i stein 15 til umerka punkt 14 er 3,59 m.		
				6. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på nord-vest-, nordnordvest-, nord- og nordvest-sida og gnr. 172, bnr. 8 på dei mot-sette sidene følgjer nordsida av vegen i alt 46,3 m til		
			21	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 3. Nordsida av vegen (grensa) er innmålt. Dei innmålte punkta har slike koordinatar:	232.935,38	-3990,91
			16	umerka punkt	232.942,91	-3955,36
			17	" "	232.941,44	-3959,40
			18	" "	232.941,34	-3965,46
			19	" "	232.939,15	-3974,19
			20	" "	232.938,23	-3986,79

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				7. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på nord-nordaust- og nord-austsida og gnr. 172, bnr. 3 på dei mot-sette sidene tek til i		
			21	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 8	232.935,38	-3990,91
21	330,2	9,97	22	bolt i berg	232.939,93	-3999,77
22	335,2	28,10	23	bolt i stein	232.954,69	-4023,69
23	356,3	21,28	24	kross i bergvegg i grensa mot gnr. 176, bnr. 9.	232.971,15	-4037,18
				8. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på nord-aust- og austsida og gnr. 176, bnr. 9 på dei motsette sidene tek til i		
			24	kross i bergvegg i grensa mot gnr. 172, bnr. 3	232.971,15	-4037,18
24	359,0	8,92	25	bolt i berg	232.978,28	-4042,53
25	14,7	17,83	26	bolt i stein	232.995,64	-4038,45
26	398,2	15,02	1	bolt i berg i grensa mot gnr. 176, bnr. 2.	233.010,66	-4038,87
				9. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på sør-sørvest-, vest- og sørsida og gnr. 172, bnr. 51 på dei mot-sette sidene tek til i		
			2	bolt i berg i grensa mot gnr. 176, bnr. 2	233.018,31	-4035,81
2	132,9	79,13	27	bolt i berg	232.979,25	-3966,99
27	200,8	5,36	28	bolt i stein	232.973,90	-3967,04
28	100,8	13,71	12	umerka punkt i grensa mot gnr. 172, bnr. 1. Grensestrekninga mellom boltane 27 og 28 går parallelt med vestveggen av garasjen til gnr. 172, bnr. 51 og grense-strekninga mellom bolt 28 og punkt 12 går parallelt med sørveggen av garasjen.	232.973,72	-3953,34



Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				SKOGTEIGANE.		
				10. I samband med denne jordskiftesaka er grensa mellom gnr. 172, bnr. 1 og gnr. 170, bnr. 8 oppgått. Grensa er tidlegare skildra i utskiftning over utmarka til gnr. 172, Haukås store og gnr. 173, Tveit ytre, slutta 20/8 1910. I høve til nemnde utskiftning er no "kross i berg ved Røsseskåren" skifta ut med bolt i berg. Vidare er neste kross som er skildra i utskiftningen frå 1910 skifta ut med		
			29	bolt i berg (gml. kross)	233.334,14	-3432,64
29	24,2	82,25	30	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 6.	233.410,51	-3402,09
				11. Grensa mellom gnr. 170, bnr. 8 på nordaust- og austsøraustsida og gnr. 172, bnr. 6 på dei motsette sidene tek til i		
			30	bolt i berg i grensa mot gnr. 172, bnr. 1	233.410,51	-3402,09
30	363,3	32,40	31	bolt i berg	233.437,66	-3419,77
31	24,5	49,28	32	bolt i berg (gml. kross) i grensa mot gnr. 172, bnr. 51.	233.483,35	-3401,31
				12. Grensa mellom gnr. 170, bnr. 8 på austsøraustsida og gnr. 172, bnr. 51 på vestnordvestsida tek til i		
			32	bolt i berg (gml. kross) i grensa mot gnr. 172, bnr. 6	233.483,35	-3401,31
32	35,4	72,09	33	gml. kross i berg	233.544,59	-3363,28
33	26,0	38,72	34	gml. kross i berg til avgrensinga for den offentlege vegen.	233.580,13	-3347,92
34	"					

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				13. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 51 på nordsida og gnr. 172, bnr. 6 på sørsida tek til i		
			32	bolt i berg (gml. kross) i grensa mot gnr. 170, bnr. 8	233.483,35	-3401,31
32	290,6	40,10	35	jordmerke	233.477,43	-3440,97
35	"			til avgrensinga for den offentlege vegen.		
				14. Grensa mellom gnr. 172, bnr. 6 på nord-nordaustsida og gnr. 172, bnr. 1 på sør-sørvestsida tek til i		
			30	bolt i berg i grensa mot gnr. 170, bnr. 8	233.410,51	-3402,09
30	327,1	66,12	36	bolt i stein	233.437,76	-3462,33
36	"			til avgrensinga for den offentlege vegen.		
				SJØTOMTA.		
				15. Grensa mellom gnr. 171, bnr. 92 på nord-nordaust-, vestnord-vest- og sørsørvest-sida og gnr. 171, bnr. 16 på dei mot-sette sidene tek til i sjøen og går		
	135,5		37	umerka punkt	232.287,56	-4451,33
37	"	4,15	38	" "	232.285,36	-4447,80
38	38,0	2,89	39	" "	232.287,75	-4446,17
39	335,5	4,10	40	" "	232.289,92	-4449,65
40	"			til og ut i sjøen.		



LOTTING.

Ved dette jordskiftet er eigedomane det gjeld utlagt til full grunneigedomsrett slik:

Gnr. 172, bnr. 6, Rabben, eigarar Dordi Rusthen, Rolf Haukaas og Eirik Haukaas er utlagt i to teigar slik:

Teig 1. Innmarka.
Teigen er avgrensa i aust av grense nr. 5, i søraust og sør av grense nr. 6, i sørvest av grense nr. 7, i sørvest og vest av grense nr. 8, i vestnordvest av grense nr. 1 og i nordnord-aust, aust og nord av grense nr. 9.

Teig 2. Skogteigen.
Teigen er avgrensa i sørsørvest av grense nr. 14, i austnordaust og austsøraust av grense nr. 11, i nord av grense nr. 13 og i vestnordvest av avgrensinga for den offentlege vegen.

Gnr. 172, bnr. 51, Nye Rabben, eigar Anders L. Haukaas, er lagt ut i to teigar slik:

Teig 1. Innmarka.
Teigen er avgrensa i nordvest, nord, nordnordvest og vestnordvest av grense nr. 2, i nordaust av grense nr. 3, i søraust og aust av grense nr. 4 og i sør, vest og sørsørvest av grense nr. 9.

Teig 2. Skogteigen.
Teigen er avgrensa i austsøraust av grense nr. 12, i sør av grense nr. 13 og i nordvest av avgrens-inga for den offentlege vegen.

Gnr. 171, bnr. 92, Sjøhuset, eigar Anders L. Haukaas.
Bruket er oppretta i samband med denne jord-skiftesaka og er avgrensa slik:

I sørsørvest, austsøraust og nordnordaust av grense nr. 15 og i vestnordvest av sjøen så langt ute som privat eigedomsrett rekk.

Gnr. 172, bnr. 1, Haukås store, eigar Johannes Haukås.
Bruket har fått tillagt det opprinnelege bnr. 6 sin skogteig på nordvestsida av den offentlege vegen.
Vidare er det opprinnelege bnr. 6 sin beiterett i utmarka til bnr. 1 avløyst ved dette jordskiftet.

Som vederlag for skogteigen på nordvestsida av vegen og for beiteretten i utmarka til bnr. 1 har bnr. 6 og 51 fått utvida sine skogteigar på søraustsida av vegen og dei har fått teigane til full grunneigedom.

Føresetnaden i jordskiftet er at Dordi Rusthen, Rolf Haukaas og Eirik Hauaas fører over sin halvdel av gnr. 172, bnr. 51, Nye Rabben, til Anders L. Haukaas. Samstundes fører Anders L. Haukaas over sin halvdel av det attverande gnr. 172, bnr. 6 til Dordi Rusthen, Rolf Haukaas og Eirik Haukaas. Alt med påståande hus. Kvar partsgruppe syter for sin halvpart av kostnadene ved overskøytinga.
Det vert elles synt til "oppsummering" i skjønnet av 9. oktober 1989. Adv. Støle har i brev av 23. nov. 1989 (dok.nr. 16) nemnt at partane er samde om at Anders Haukaas skal overta hønsehuset som Dordi Rusthen m.fl. eig til den prisen som jordskifteretten har fastsett, kr. 8.000,oo.

Gnr. 172, bnr. 6 og 51 har felles vegrett over gnr. 172, bnr. 1 frå fylkesvegen ned til deira eigedomar.
Mellom grensemerke nr. 28 og 12 skal den eksisterande vegen kunne nyttast av både bnr. 6 og bnr. 51 på begge sider av grensa.
Det er ikkje gjort forandring i tidlegare gjerdeplikt for bnr. 6, Rabben, mot naboeigedomar. Der bnr. 51 i dag kjem inn i staden for bnr. 6, er det bnr. 51 som tek over bnr. 6 sin gjerdeplikt.

Kostander----------Sum kr. 7.573,5o

Beløpet skal betalast med ein halvpart på Anders L. Haukaas, kr. 3.786,oo - for gnr. 172, bnr. 51 - og kr. 1.262,5o på kvar av dei tre andre. Dordi Rusthen, Rolf Haukaas og Eirik Haukaas,tilsaman kr. 3.787,5o for gnr.172, bnr. 6. Alle beløpa skal vera innbetalt til Sunnhordland jordskifterett innan 15 - femten - dagar frå forkynning. (Jordskiftelova § 80.)
Rettsformannen syter for at saka vert tinglyst på gnr. 172, bnr. 1, 3, 6, 8, 13 og 51, gnr. 170, bnr. 8, gnr. 171, bnr. 16 og 92 og gnr. 176, bnr. 2 og 9, alle i Kvinnherad.

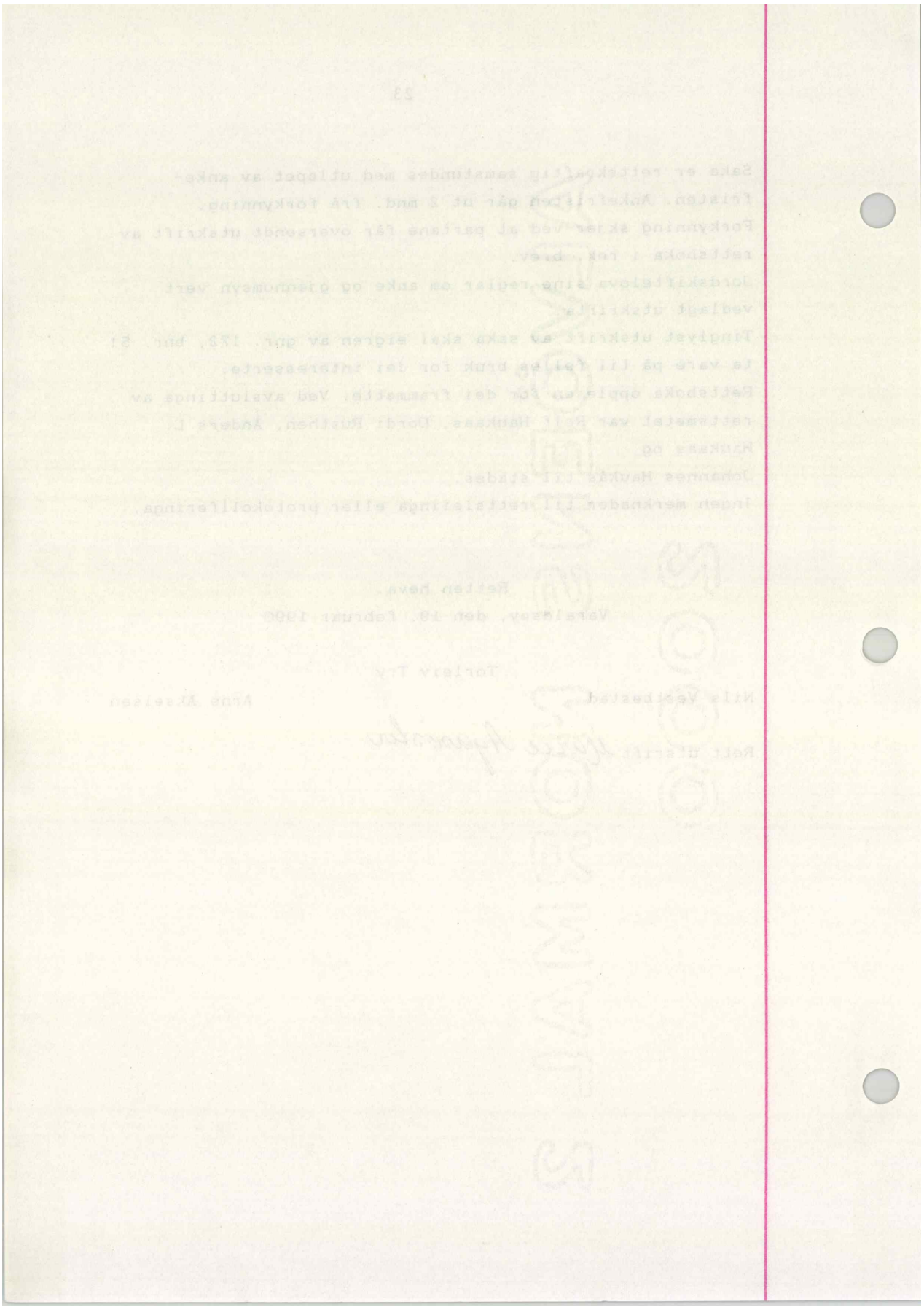
Saka er rettskraftig samstundes med utløpet av anke-
fristen. Ankefristen går ut 2 mnd. frå forkynning.
Forkynning skjer ved at partane får oversendt utskrift av
rettsboka i rek. brev.
Jordskiftelova sine reglar om anke og gjennomsyn vert
vedlagt utskrifta.
Tinglyst utskrift av saka skal eigren av gnr. 172, bnr. 51
ta vare på til felles bruk for dei interesserte.
Rettsboka opplesen for dei frammøtte. Ved avsluttinga av
rettsmøtet var Rolf Haukaas, Dordi Rusthen, Anders L.
Haukaas og
Johannes Haukås til stades.
Ingen merknader til rettsleiinga eller protokollføringa.

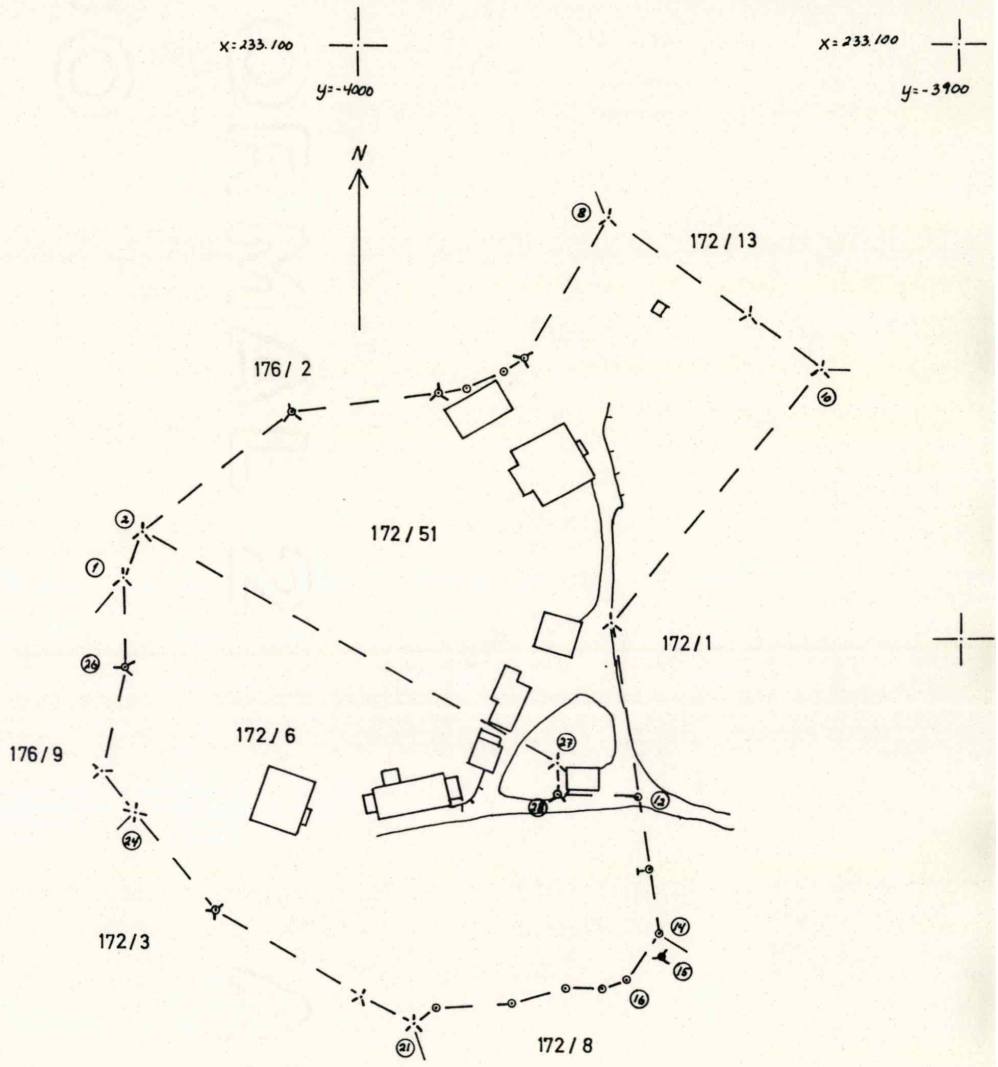
Retten heva.
Varaldsøy, den 19. februar 1990

Torleiv Try

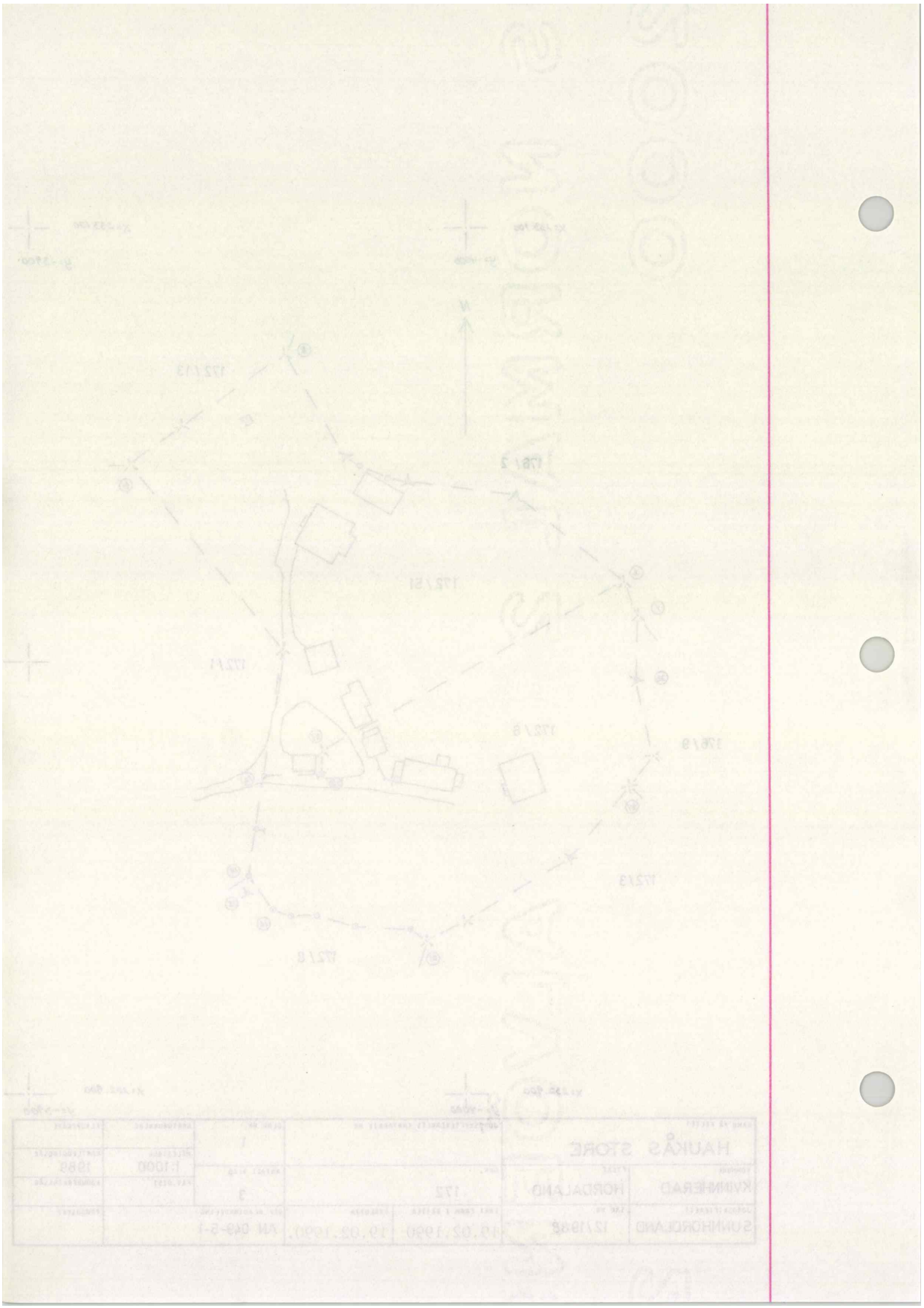
Nils Vestbøstad Arne Akselsen

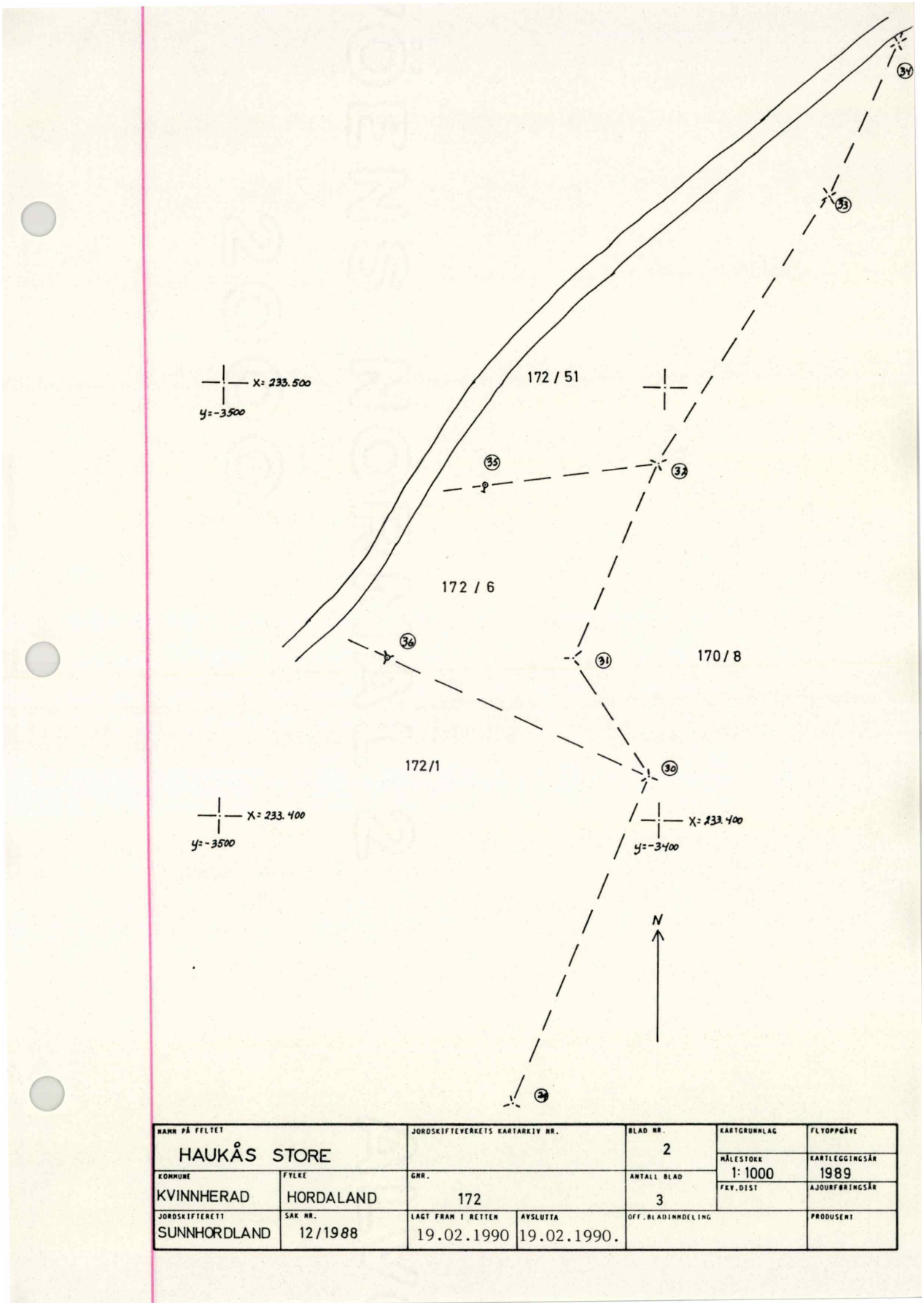
Rett utsrift Marie Agasøster



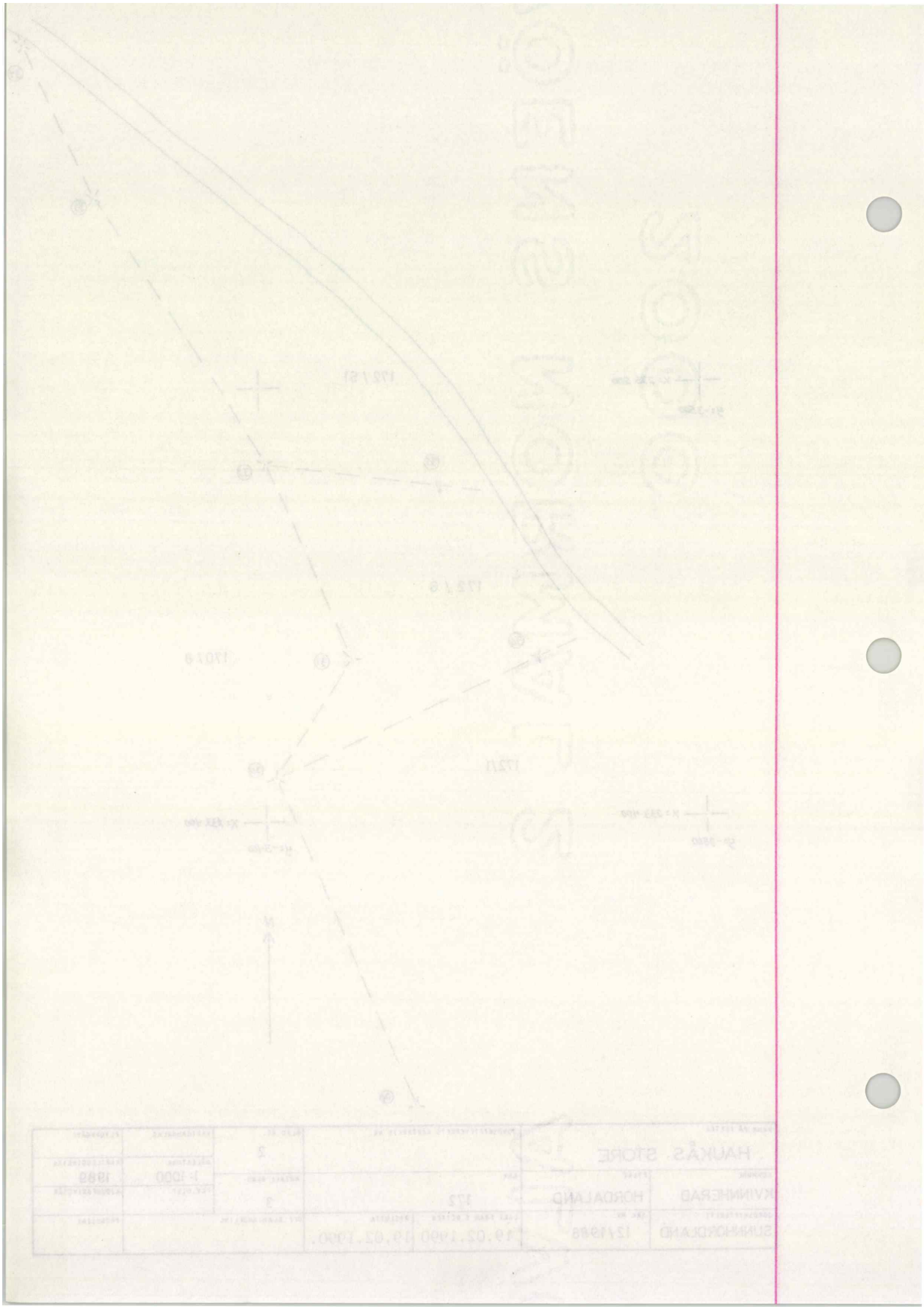


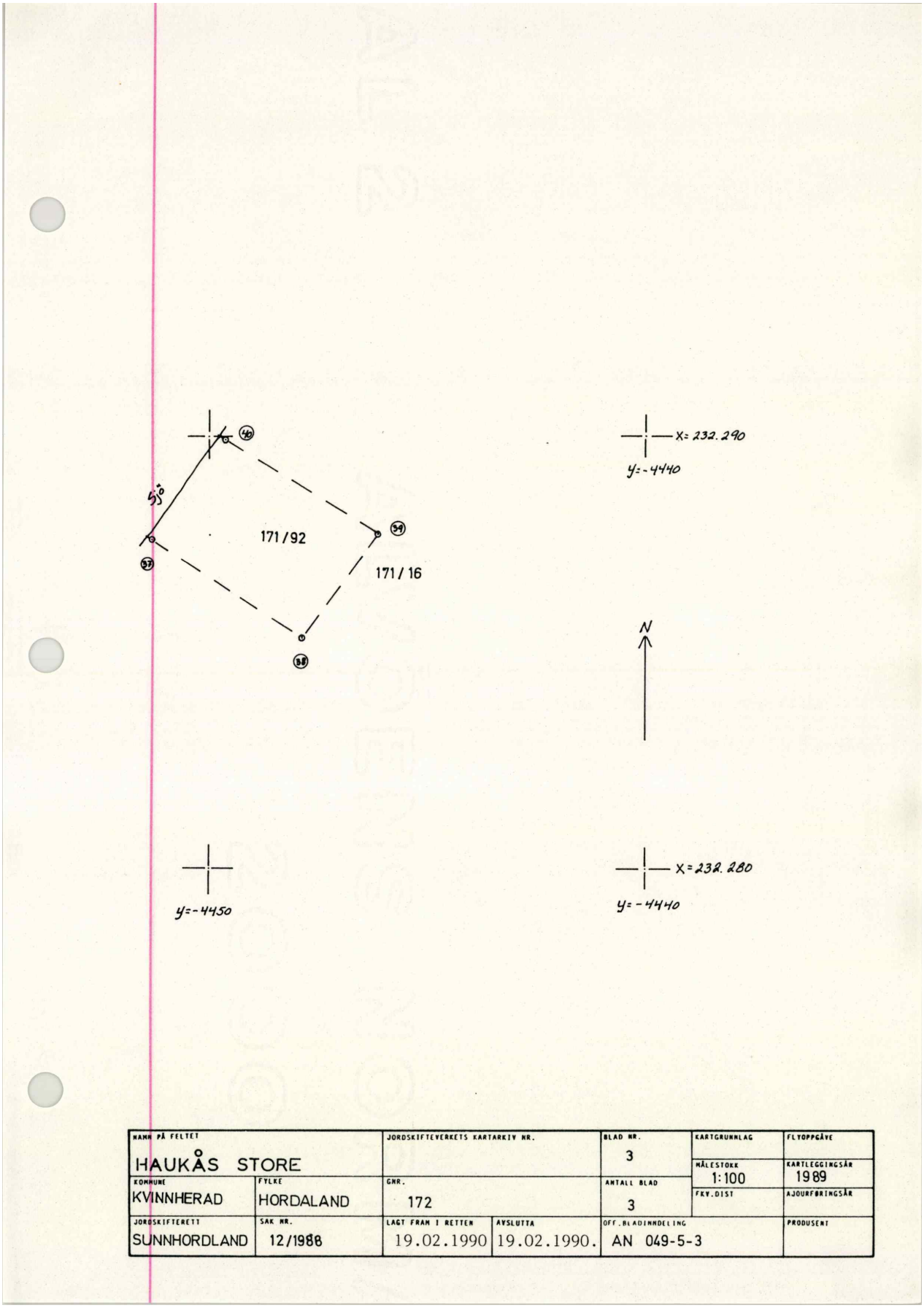
NAVN PÅ FELTET		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYTOPPGAVE
HAUKÅS STORE				1	MÅLESTOKK 1:1000	KARTLEGGINGSÅR 1989
KOMMUNE KVINNHERAD	FYLKE HORDALAND	GNR. 172		ANTALL BLAD 3	FKV.DIST	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT SUNNHORDLAND	SAK NR. 12/1988	LAGT FRAM I RETTEN 19.02.1990	AVSLUTTA 19.02.1990.	OFF.BLADINNDELING AN 049-5-1		PRODUSENT



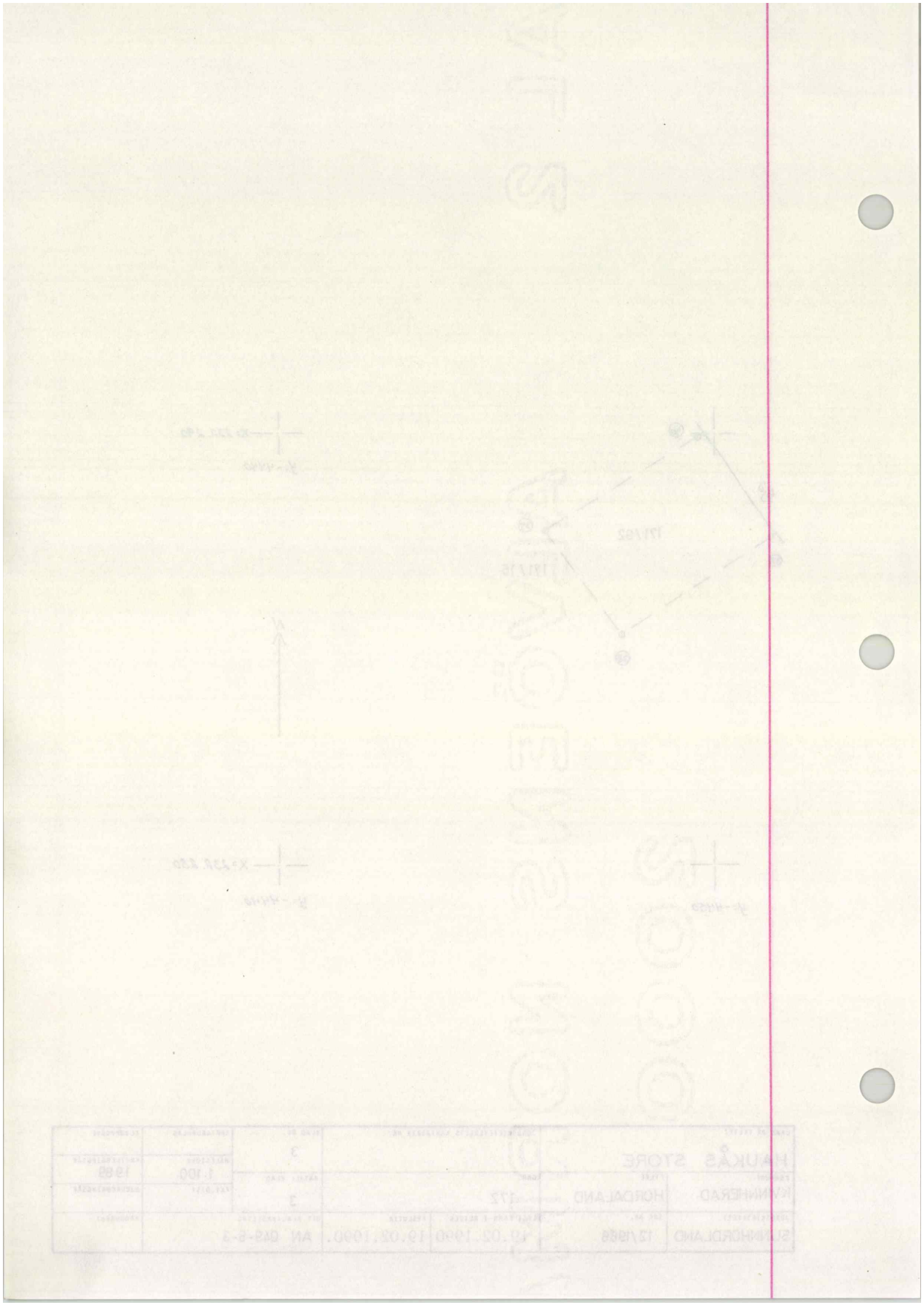


NAVN PÅ FELTET		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPPGÅVE
HAUKÅS STORE				2	MÅLESTOKK 1: 1000	KARTLEGGINGSÅR 1989
KOMMUNE	FYLKE	GNR.		ANTALL BLAD	FRV.DIST	AJOURFØRINGSÅR
KVINNHERAD	HORDALAND	172		3		
JORDSKIFTERETT	SAK NR.	LAGT FRAM I RETTEN	AVSLUTTA	OFF.BLADINNDELING		PRODUSENT
SUNNHORDLAND	12/1988	19.02.1990	19.02.1990.			





NAVN PÅ FELTET		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYTOPPGÅVE
HAUKÅS STORE				3	MÅLESTOKK 1:100	KARTLEGGINGSÅR 1989
KOMMUNE KVINNHERAD	FYLKE HORDALAND	GNR. 172		ANTALL BLAD 3	FKV.DIST	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT SUNNHORDLAND	SAK NR. 12/1988	LAGT FRAM I RETTEN 19.02.1990	AVSLUTTA 19.02.1990.	OFF.BLADINNDELING AN 049-5-3		PRODUSENT



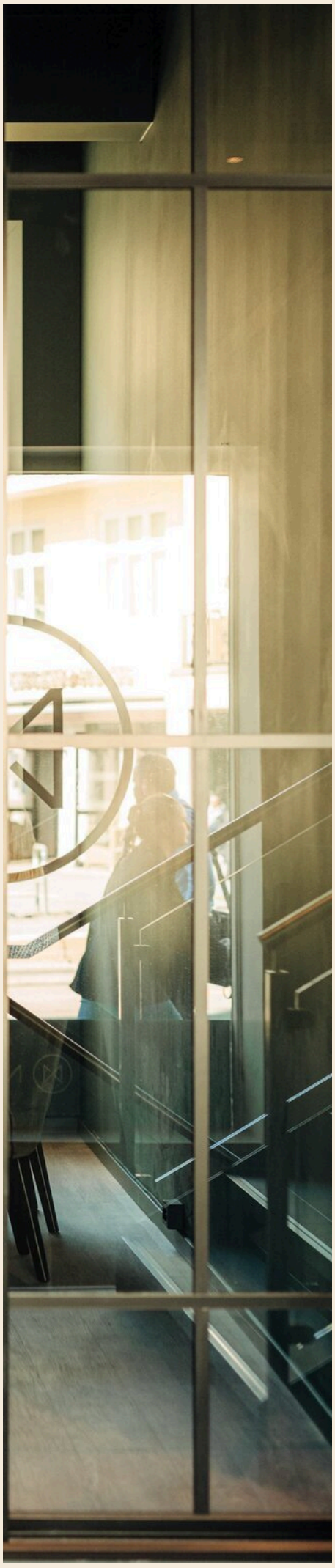
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

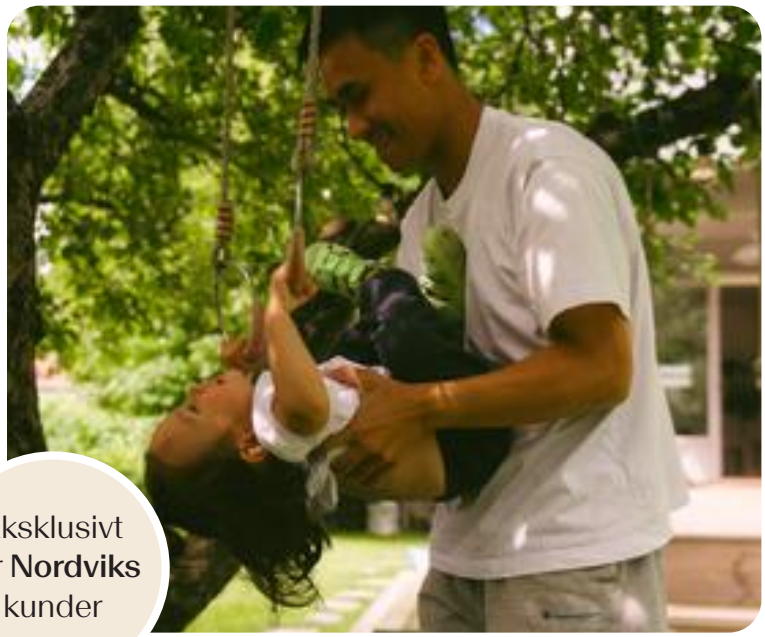


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kyrkjebygdvegen 93 5636 VARALDSØY
Matrikkel: Gnr 172, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Kvinnherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jane Juell Osmo

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
j.osmo@nordvikbolig.no
942 76 244