NORDVIK

# Kallandsklubben 18

3 soverom | 56 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Kallandsklubben 18

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 14 | Om boligen |
| 23 | Nabolagsprofil |
| 25 | Tilstandsrapport |
| 51 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 141 | Kontaktinfo |
| 144 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 147 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 148 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Idyllisk fritidsbolig med naturskjønn beliggenhet, gode solforhold og flott utsikt – et perfekt fristed

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 200 000,-** |
| Omkostninger | **56 090,-** |
| Totalpris | **2 256 090,-** |
| BRA-i | **56 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **2006** |
| Eierform | **Eiet** |

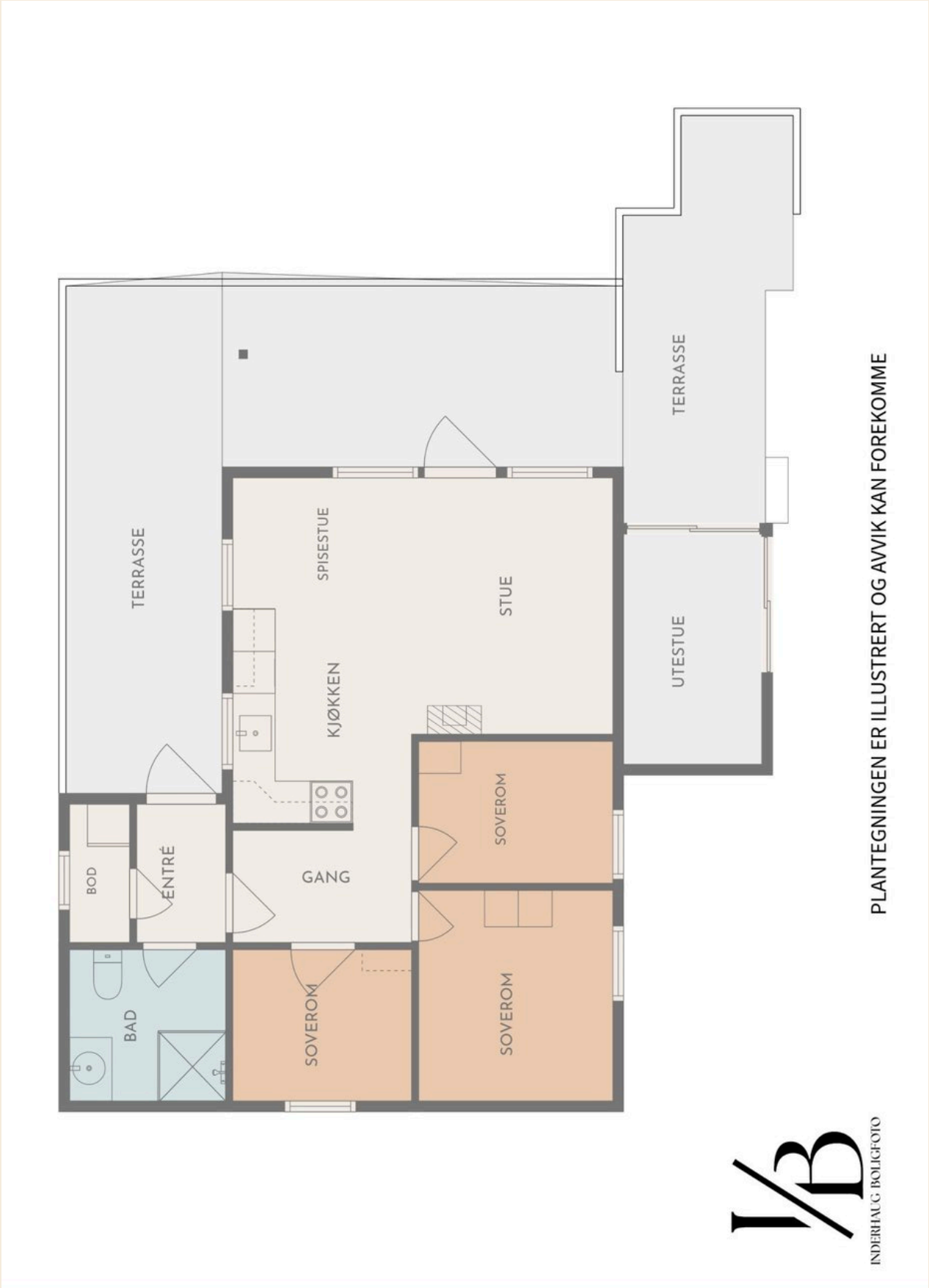
## Kort fortalt

Velkommen til Kallandsklubben 18 – en sjarmerende fritidsbolig med naturskjønn og rolig beliggenhet i Kallandsklubben ved Stamnes, Vaksdal kommune. Her får du en hyggelig hytte med gode solforhold, utsikt over nærområdet og kort vei til flotte naturopplevelser. Eiendommen ligger landlig til, samtidig kort avstand til Joker Stamnes og ca. 1,5 time til Bergen sentrum. Hytten har et bruksareal på 56 m² og inneholder blant annet tre soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg følger det med et anneks og en hagestue som gir ekstra plass til gjester, hobby eller hyggelige sammenkomster.

Høydepunkter:
Fredelig og naturskjønn beliggenhet
Gode solforhold
3 soverom
God planløsning

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm





























# 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**
37-0097/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES
Gnr 41, bnr 42 (ideell andel 1/1)  i Vaksdal kommune

**Selgere**
John Fykse
elin carlsson

**Kjøpesum og omkostninger**
2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
55 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 256 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 275 790,- (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**
2006

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Kallandsklubben 18
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, bod, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 25 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.
TBA: 6 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom arealer.
Entre 2,3 m2, bad, 4,5 m2, gang 4,4 m2, soverom 5,6 m2, soverom 7,9 m2, soverom 5,4 m2 og stue/kjøkken 22,7 m2. Bod er ikke målbar.

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

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

**Parkering**
Parkering på egen grunn

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplisting av modernisering og påkostning:
-Med i kjøpesummen var rett til båtfeste og vei til sjøen
-Hytta hadde da ikke innlagt strøm, men var utstyrt med solselleanlegg, stor gasstank for oppvarming, komfyr og varmtvann. Vann og avløp var  som i dag. Etter hvert bygget BKK ut strømnettet i området.

-Tilkobling til strøm nettet
-I 2017 ble det instalert et moderne el-anlegg
-Utgifter til røtlegger, varmtvannsbereder, vannpumpe mm.
-I 2018 ble det bygget til hagestue (ca.6m2), vår og høstisolert
-Anekset ble utbygget med vedbod i 2010, seinere ble det lagt stålpannetak på bygget
-I 2022 ble taket lektet og det ble lagt sort takstein på hytta (Skarpnes takstein)
-Ellers har terrassen blitt noe utvidet og det er bygget inn utegrill.

**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 er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt nytt pannetak 2022

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: Sjøvold elektro 2017 . Lagt inn strøm

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen hos Sjøvold elektro, denne er ikke mottatt.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Terje Kleivdal

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsbolig - Byggeår: 2006
UTVENDIG
Tekket med betongtakstein
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Yttervegger av bindingsverk og liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av sperrer og dragersytem, lukket konstruksjon
Vinduer med 2 lags glass trekarmer.
Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.
Terrasse ved inngangsparti av trebjelkelag og spaltegulv. 25 m2.

INNVENDIG
Gulv: Fliser og furugulv.
Vegger: Panel.
Himling: Panel
Trebjelkelag over krypkjeller.
Bare tilkomst til krypkjelleren i deler av hytten, usikkerhet om det er
betong gulv og tilfarer gulv i resten av hytten.
Eleentpipe, pusset oer tak ogedovn i stue
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloft.
Furufylling innerdører.

VÅTROM
Bad
Gulv: Fliser.
Vegger: Sokkelliser og panel.
Himling: Skråtak med panel.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servantskap med vask og Jets vacum toalett
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Det ble registret 11,1 % fuktighet i bunnsvillen.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
· Målingen viste vektprosent på 17 %.- Under 16 % anses å være normalt/tørt
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN
Innredning med furu fylling fronter, normalt med skap, heltre benkeplater med nedfelt kum, frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Ikke montert ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør anlegg, rørstamme i krypkjeller
Stopperan i krypkjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og luftespalte i vinduskarmer,
Vannpumpe og trykktank plassert i krypkjeller.
20 liter bereder i krypkjeller
Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra 2017.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn av sprengsteinfylling
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Ringmur av betong blokkstein.
Terrenget faller fra bygningen på alle sider
Takvann, 2000 l tank med vannpumpe. Ikke brukt som drikkevann.
Privat kloakkanlegg med tett septiktank, videre til slamavskiller.
Nedgravd tett septiktank

Bygningsdeler som har fått TG2:
Nedløp og beslag
Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.

Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn til pipe.

Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Stigetrinn for feier må monteres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD
Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvfliser

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

Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Siden det ikke er tilfredstillende fall på gulvet må det benyttes dusjkabinett og sluke må rengjøres ofte, slik at sluken blir tett og renner utover gulvet

1. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
· Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD
Ventilasjon
Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
· Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er krav om mekanisk avtrekk på bad og tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
· Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det må monteres elektrisk veggvifte og luftespalte under dørbladet, slik at det ikke oppstår fuktskader på badet.

1. ETASJE > KJØKKEN
Beskrivelse
Ikke montert ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:
· Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra

kokesone i kjøkkenet

Konsekvens/tiltak
· Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet

Ventilasjon
Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og luftespalte i vinduskarmer,

Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke tilfredstillende avtrekk på bad.

Konsekvens/tiltak
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det bør monteres elektrisk veggvifte.

TG IU
Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon av sperrer og dragersytem, lukket konstruksjon

Vurdering av avvik:
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er ingen synlige visuelle avvik med takkonstruksjonen, men det er begrenset mulig for kontroll siden det er gjenbygget.

Konsekvens/tiltak
· Innhent dokumentasjon, om mulig.

**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**
Energimerking på boligen er D
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:
-Vedovn

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. 7 000kWh. 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 4 751,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Brannsyn, feiing og eiendomsskatt

renovasjon faktureres direkte fra BIR og faktureres 2 140,- pr. år.

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

**Velavgift**
Kr 1 500,- pr. år

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

- Årlig bygningsforsikring kr 3 200,- pr år.
- Årlig kr 1 500,- pr. år (innfatter brøyting og vedlikehold)
- Hyttelaget kontigent kr 200 pr år.

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

**Formuesverdi**
Kr 332 170,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Fremtind
Polisenr: 31232618

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 951 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca 951,3m². Eiendommen har en naturlig og usjenert naturtomt rundt hytten.

**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 idyllisk til på Kallandsklubben i Stamnes, Vaksdal kommune - et naturskjønt område omgitt av rolige omgivelser og kort vei til fjord og friluftsområder. Kallandsklubben ligger på et nes mellom Eidsfjorden og Osterfjorden, med nærhet til vakker vestlandsnatur og gode muligheter for turer, fiske og rekreasjon.

Området byr på en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som det er kort vei til Stamneshella med blant annet dagligvarebutikk, skole og andre servicetilbud. Fra eiendommen er det gode forbindelser mot Vaksdal og Bergen, noe som gjør beliggenheten egnet både for fast bosetting og fritidsbruk.

Her får du en sjelden kombinasjon av nærhet til fjord, fjell og et aktivt bygdemiljø – perfekt for deg som ønsker en rolig tilværelse omgitt av natur.

Etter en kort prat med selger:
Vi kommer til å savne roen på hytta. Der er stille, god luft og godt å puste. Selve hytta er lun, tørr, praktisk, og lett tilkommelig ved at vi kan kjøre til døren. Området rundt gir mulighet for turer både på sjø og land. Fjellområdene synes vi er særdeles fine, og de har gitt oss mye glede.

Det er mange fine turer i nærområdet. Vi er glad i Middagshaugen. Skyggeberget, Geithaugen og Tjødnane. I Hesjedalen og Øyane har vi også likt oss veldig godt! Flytter vi oss lenger opp i Eksingedalen finner vi mange fine stølsturer. Lengst oppe venter selve Stølsheimen, og det er jo et eventyr for folk som er glad i fjellet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.07.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på rominndelingen, hvor blant annet bod er innredet som bad. Et av soverommen er sammenslått med deler av tidligere Vask/do. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger av tilbygget med hagestue ved siden av boligen. Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt.

Det opplyses videre om at frittstående anneks på eiendommen ikke er byggemeldt eller godkjent til dagens bruk.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet

og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

**Vei, vann og avløp**
Vei:
Tinglyst avtale om veirett. Gnr. 41 bnr. 42 har veirett over gnr. 41 bnr. 1 frem til eiendommen. Tinglyst serviutt 26.09.2005.

Vann:
Takvann, 2000 l tank med vannpumpe. Ikke brukt som drikkevann

Avløp:
Privat kloakkanlegg med tett septiktank, videre til slamavskiller.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til fritidsbustader. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4628/41/42:
25.07.1962 - Dokumentnr: 3480 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdehold kviler på kjøperen.

25.07.1962 - Dokumentnr: 3480 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1

25.07.1962 - Dokumentnr: 3480 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Omhandler rett til å grave brønn og legge frem vannledning over selgers sin eiendom. Videre rett til å nytte selgerne sin noverande gangveg fra hovedveg og frem til sjøen.

02.09.2005 - Dokumentnr: 7767 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst jordskiftesak som omhandler planlegging av veg og grensegang/grensejusteringer for flere eiendommer langs planlagt vegtrase i området.

26.09.2005 - Dokumentnr: 8583 - Jordskifte
sak nr. 16/2003-12.00
Avslutta: 10.06.2005
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst jordskiftesak som i hovedsak omhandler etablering av vei til hytteeiendommene, herunder veirett, parkeringsplasser, gangveier, ledningsnett og fastsetting av grenser/vegtrasé.

18.08.2006 - Dokumentnr: 388772 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:120
Bruksrett til gråvann avskiller som ligger på gnr. 41, bnr. 120.

18.08.2006 - Dokumentnr: 388833 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1
Omhandler rett til å opparbeide 2stk parkeringsplasser på gnr.41 bnr.1. Parkeringsplassen skal ligge i tilknytning til eiendommen etter avtale med grunneie

18.08.2006 - Dokumentnr: 388833 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1
Omhandler rett til å opparbeide/benytte vei fra hovedvei til gnr.41 brn.42 over hovedbruket gnr.41 brn.1.

18.08.2006 - Dokumentnr: 388833 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1
Rett til å opparbeide/drenere spillvann fra slamavskiller på bnr 1.
Rett til å legge vannrør/drenering frem til slamavskiller på bnr 1.
Omhandler rett til å opparbeide/drenere spillvann fra slamavskiller på eiendom gnr.41 bnr.1. Eier av gnr.41 brn.42 har også rett til å legge vannrør/drenering frem til slamavskiller på hovedbruket gnr.41 brn.1

**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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

Hytteforsikring 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.

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: 2,00% av salgssum – estimert til kr. 44 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 113 700,- 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 19. august 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.

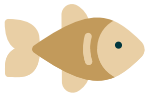
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft 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).

# Kallandsklubben 18

## Avstand til sjø

239 m



## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Bergen | 1 t 12 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Stamnes skule | 6 min |
| Myster/Eidslandet nærmiljøanlegg | 7 min |
| Dale barne- og ungdomsskole | 16 min |
| Turbinen flerbrukshall | 17 min |
| Dale 1 fleirbrukshall | 17 min |
| Mo skule - ballbinge | 17 min |
| Mobøen fotball-/treningsanlegg | 17 min |
| Nesheim fotballbane | 16 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Stamnes skule | 6 min |
| Myster/Eidslandet nærmiljøanle... | 7 min |
| NEXT Dale | 16 min |

## Dagligvare

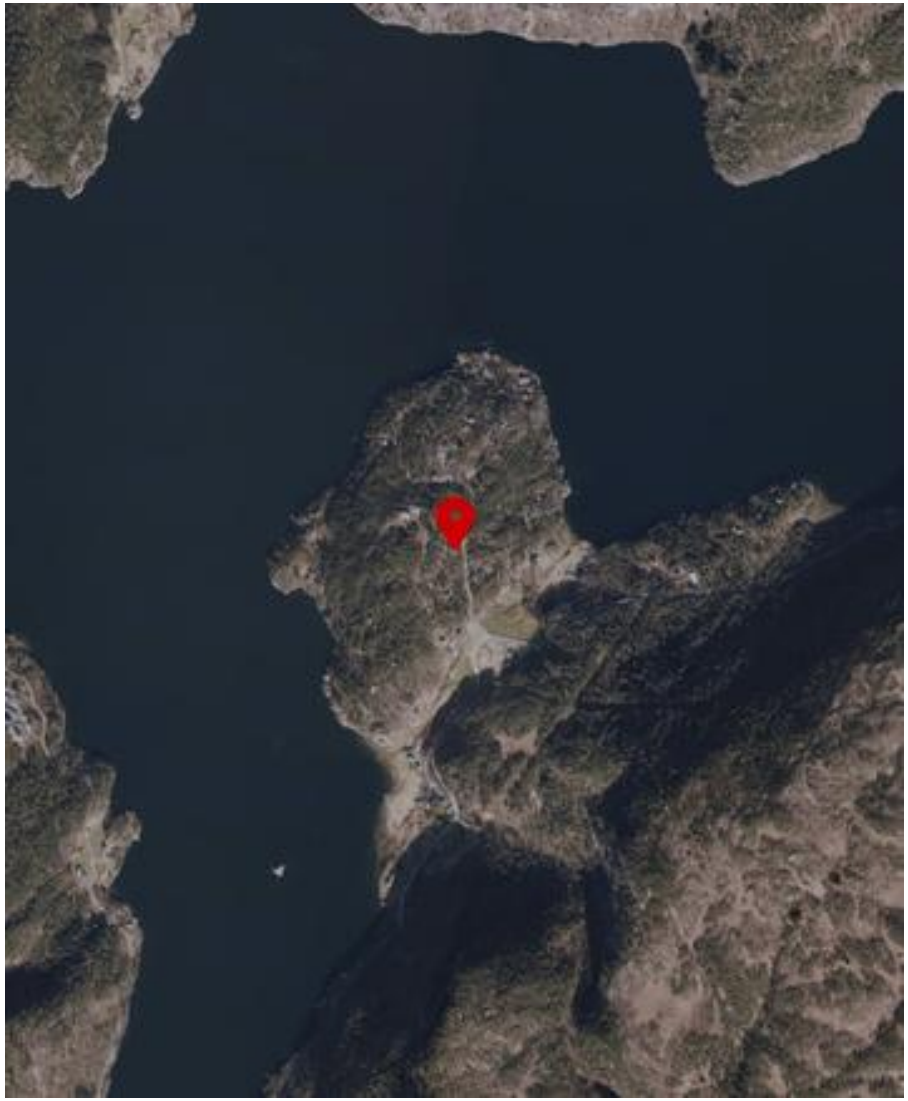
| | |
|---|---|
| Joker Stamnes | 3 min |
| Snarkjøp Eidsland Handel As | 6 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Dale stasjon | Linje F4, R40 | 15 min<br>17.5 km |
| Bolstadøyri stasjon | Linje R40 | 20 min<br>22.9 km |
| Kaland | Linje 922, 923 | 2 min<br>0.2 km |
| Kaland nord | Linje 922, 923 | 7 min<br>0.7 km |
| Bergen Flesland | | 1 t 17 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Dale apotek | 16 min |






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

Fritidsbolig
Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES
VAKSDAL kommune
gnr. 41, bnr. 42

## Markedsverdi

**2 200 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 56 m²**



**Befaringsdato:** 19.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-1961 **Eiendomsverdi ref nr:** UV1073

**Autorisert foretak:** Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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.

**Rapportansvarlig**

Terje Kleivdal
Uavhengig Takstingeniør
terje@kleivdaltaksering.no
907 23 878

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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

Hytte på 1 plan med liten bruksslitasje.
Hytten er i god stand-

**Fritidsbolig - Byggeår: 2006**

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betongtakstein
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Yttervegger av bindingsverk og liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av sperrer og dragersytem, lukket konstruksjon
Vinduer med 2 lags glass trekarmer.
Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.
Terrasse ved inngangsparti av trebjelkelag og spaltegulv. 25 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser og furugulv.
Vegger: Panel.
Himling: Panel
Trebjelkelag over krypkjeller.
Bare tilkomst til krypkjelleren i deler av hytten, usikkerhet om det er betong gulv og tilfarer gulv i resten av hytten.
Eleentpipe, pusset oer tak ogedovn i stue
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloft.
Furufylling innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Gulv: Fliser.
Vegger: Sokkelliser og panel.
Himling: Skråtak med panel.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servantskap med vask og Jets vacum toalett
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Det ble registret 11,1 % fuktighet i bunnsvillen.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 17 %.- Under 16 % anses å være normalt/tørt
.- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med furu fylling fronter, normalt med skap, heltre benkeplater med nedfelt kum, frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Ikke montert ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørstamme i krypkjeller
Stopperan i krypkjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og luftespalte i vinduskarmer,
Vannpumpe og trykktank plassert i krypkjeller.
20 liter bereder i krypkjeller
Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av sprengsteinfylling
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Ringmur av betong blokkstein.
Terrenget faller fra bygningen på alle sider
Takvann, 2000 l tank med vannpumpe. Ikke brukt som drikkevann.
Privat kloakkanlegg med tett septiktank, videre til slamavskiller.
Nedgravd tett septiktank

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 76 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 56 m² |
| Totalpris | 2 200 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Fritidsbolig**

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

**Hagestue**

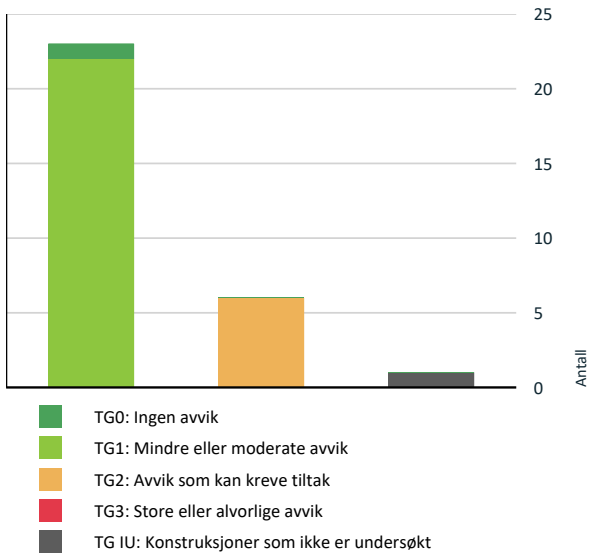
• Det foreligger ikke tegninger

**Anneks**

• Det foreligger ikke tegninger

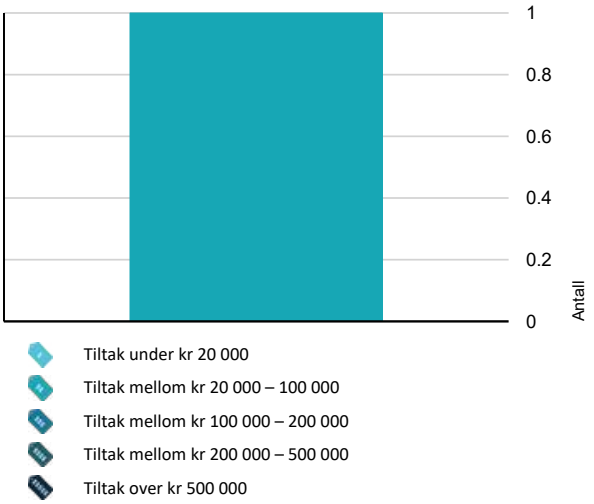
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
2006

**Standard**
God standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Tekket med betongtakstein

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier


Takstein


Takstein

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn til pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**


Ikke montert stigetrinn eller snøfangere

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger av bindingsverk og liggende kledning.

# Tilstandsrapport



Fasade



Fasade

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon av sperrer og dragersytem, lukket konstruksjon

**Vurdering av avvik:**

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen synlige visuelle avvik med takkonstruksjonen, men det er begrenset mulig for kontroll siden det er gjenbygget.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Lukket takkonstruksjon

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags glass trekarmer.



Vinduer



Vinduer

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.



Balkongdør

# Tilstandsrapport



Hoveddør



Soverom

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse ved inngangsparti av trebjelkelag og spaltegulv. 25 m2.



Terrasse



Soverom



Terrasse



Entre

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser og furugulv.
Vegger: Panel.
Himling: Panel

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Trebjelkelag over krypkjeller.
Bare tilkomst til krypkjelleren i deler av hytten, usikkerhet om det er betong gulv og tilfarer gulv i resten av hytten.

# Tilstandsrapport



Måling av eventuelt retningsavvik



Feieluke

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Eleentpipe, pusset oer tak ogedovn i stue

### TG 1 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloft.



Vedovn i stue

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Furufylling innerdører



Innvendige dører



Luke fremfor feieluke

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser.
Vegger: Sokkelliser og panel.
Himling: Skråtak med panel.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servantskap med vask og Jets vacum toalett
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.

# Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Sokkelliser og panel.
Himling: Skråtak med panel.



Vegger og himling

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvfliser

**Vurdering av avvik:**

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

Det er tilnærmet flatt gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Siden det ikke er tilfredstillende fall på gulvet må det benyttes dusjkabinett og sluke må rengjøres ofte, slik at sluken blir tett og renner utover gulvet



Måling av fall til sluk



Måling av fall til sluk

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjkabinett, servantskap med vask og Jets vacum toalett



Jets vacum toalett



Dusjkabinett og servantskap

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er krav om mekanisk avtrekk på bad og tilluftsventilering.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må monteres elektrisk veggvifte og luftespalte under dørbladet, slik at det ikke oppstår fuktskader på badet.



Veggventil



Ikke luftespalte under dørblad

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Det ble registret 11,1 % fuktighet i bunnsvillen.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 17 %.- Under 16 % anses å være normalt/tørt

.- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

# Tilstandsrapport



Hullborring

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Innredning med furu fylling fronter, normalt med skap, heltre benkeplater med nedfelt kum, frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.



Innredning



Innredning

### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Ikke montert ventilator over komfyr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Ikke montert ventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

**Beskrivelse**

Rør i rør anlegg, rørstamme i krypkjeller
Stopperan i krypkjeller.



Rørstamme og stoppekran

TG 1 **Avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og luftespalte i vinduskarmer,

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredstillende avtrekk på bad.

**Konsekvens/tiltak**

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres elektrisk veggvifte.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Vannpumpe og trykktank plassert i krypkjeller.



Vannpumpe

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

20 liter bereder i krypkjeller



Bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra 2017.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2017 Strøm innlagt i hytten**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Sjøvold Elektro**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
   **Elektrikerfirma er kontaktet**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

El. installasjonen er fra 2017.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av sprengsteinfylling

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.



Utvendig dreneringsmasse

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Ringmur av betong blokkstein.



Ringmur og luke til krypkjeller

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget faller fra bygningen på alle sider



Terrenget faller fra bygningen

# Tilstandsrapport



Terrenget faller fra bygningen

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Takvann, 2000 l tank med vannpumpe. Ikke brukt som drikkevann.
Privat kloakkanlegg med tett septiktank, videre til slamavskiller.

## TG 1 Septiktank

**Beskrivelse**

Nedgravd tett septiktank

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



**Anvendelse**

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Eier

**Standard**
God standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**
Bygning med betonggulv, yttervegger av bindingsverk og aluminium skyvedører, liggende kledning, skråtakkonstruksjon av sperrer, tekket med kanalplast plater.

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

## Anneks



**Anvendelse**

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Eier

**Standard**
God standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**
Fundamentert med ringmur på fjell.
Trebjelkelag, yttervegger av bindingsverk og liggende kledning, saltakkonstruksjon av sperrer og sutak, tekket med aluminiumspanner,
Innvendig: Gulvbord, og panel på vegger og himling.
Innlagt strøm.

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



*Anneks*

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Tilbygg | Bod |

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

56 m²/56 m²

*Fritidsbolig:* Vindfang, Bod, Bad, Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Hagestue, Anneks
*Bruksareal andre bygg:* 20 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 200 000** |

**Markedsvurdering**
Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendom med landlig og fin beliggenhet på Kallandsklubben nær Eidslandet i Vaksdal kommune, utsikt over nærområdet, gode solforhold, ca 20 min kjøring til butikk på Mo i Modalen, ca 1,5 timers kjøring fra Bergen sentrum.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kallandsklubben 68 ,5727 STAMNES<br>52 m² 1966 2 sov | 09-10-2022 | 1 950 000 | **1 930 000** | | 1 930 000 | **37 115** |
| 2 | Kallandsklubben 50 ,5727 STAMNES<br>57 m² 1988 2 sov | 14-07-2024 | 2 200 000 | **2 000 000** | | 2 000 000 | **35 088** |
| 3 | Kallandsklubben 68 ,5727 STAMNES<br>52 m² 1966 2 sov | 24-05-2020 | 1 550 000 | **1 750 000** | | 1 750 000 | **33 654** |
| 4 | Kallandsklubben 15 ,5727 STAMNES<br>34 m² 1963 1 sov | 13-06-2021 | 800 000 | **1 000 000** | | 1 000 000 | **28 571** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikring, stipulert. | Kr. | | 3 000 |
| Kommunale avgifter, stipulert. | Kr. | | 5 000 |
| Renovasjon, stipulert. | Kr. | | 3 000 |
| Vedlikeholdskostnader, stipulert. | Kr. | | 20 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **31 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 750 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 540 013 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **2 200 000** |

### Hagestue

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 10 000 |
| **Sum teknisk verdi - Hagestue** | Kr. | | **90 000** |

### Anneks

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 180 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 20 000 |
| **Sum teknisk verdi - Anneks** | Kr. | | **160 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 450 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 950 000** |

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 56 | | | 56 | 25 | 2 | 58 |
| **SUM** | **56** | | | | **25** | **2** | **58** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, bod, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue | | |

**Kommentar**

Rom arealer.
Entre 2,3 m2, bad, 4,5 m2, gang 4,4 m2, soverom 5,6 m2, soverom 7,9 m2, soverom 5,4 m2 og stue/kjøkken 22,7 m2. Bod er ikke målbar. Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Hagestue

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Anneks

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 14 | | 14 | 6 |
| **SUM** | | **14** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Kontor, bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 19.6.2026 | Terje Kleivdal | Takstingeniør |
| | Elin Marie Carlsson | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4628 VAKSDAL | 41 | 42 | | 0 | 951.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Kallandsklubben 18

**Hjemmelshaver**

Carlsson Elin Marie, Fykse John

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom med landlig og fin beliggenhet på Kallandsklubben nær Eidslandet i Vaksdal kommune, utsikt over nærområdet, gode solforhold, ca 20 min kjøring til butikk på Mo i Modalen, ca 1,5 timers kjøring fra Bergen sentrum.

**Adkomstvei**

Veirett på privat vei.

**Tilknytning vann**

Takvann, 2000 l tank med vannpumpe. Ikke brukt som drikkevann.

**Tilknytning avløp**

Privat kloakkanlegg med tett septiktank, videre til slamavskiller.

**Regulering**

Regulert til fritidsformål.

**Om tomten**

Naturtomt rundt hytten.
Båtfesterett på hovedbruket.

**Tinglyste/andre forhold**

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 11.06.2026 | Sendt til eier | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 17.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 19.06.2026 | Eier har gitt opplysninger om eiendommen. | Innhentet | | Nei |
| Tegninger | 14.09.2005 | | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UV1073

## 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**

| | | |
|---|---|---|
| Elin Marie Carlsson | 9578-5999-4-1247307 | 2026-07-20 19:57:36 |
| John Fykse | 9578-5999-4-1781999 | 2026-07-20 20:03:12 |

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
20. juli 2026

Oppdragsnummer
37-0097/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES

**Meglerfirma**
Nordvik Hardanger

**Selgere**
John Fykse, elin carlsson

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
18. august 2006

**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: 31232618
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Lagt nytt pannetak 2022

**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:** Sjøvold elektro 2017 . Lagt inn strøm

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2023

---

**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?**

Nei

---

**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:** Privat vann og septik

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

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

Nei

**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)**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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.**

Nei

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

Nei

**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

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

Nei

**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?**

Nei

**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

**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: 37-0097/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **John Fykse** | **2026-07-20** | **Elin Marie Carlsson** | **2026-07-20** |

Identifikasjon

John Fykse

Identifikasjon

Elin Marie Carlsson

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES** | |
| Dato for energimerking<br>**30.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-318228** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9836500** |
| Gårdsnummer<br>**41** | Bruksnummer<br>**42** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**57,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**57,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**218,15 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**221,35 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 347 kWh** |




# Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

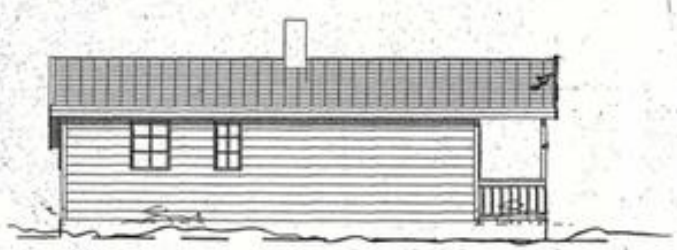
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no









Godkj. sak KOM 0156/05
VAKSDAL KOMMUNE
A. Lid

Eksisterende Terreng

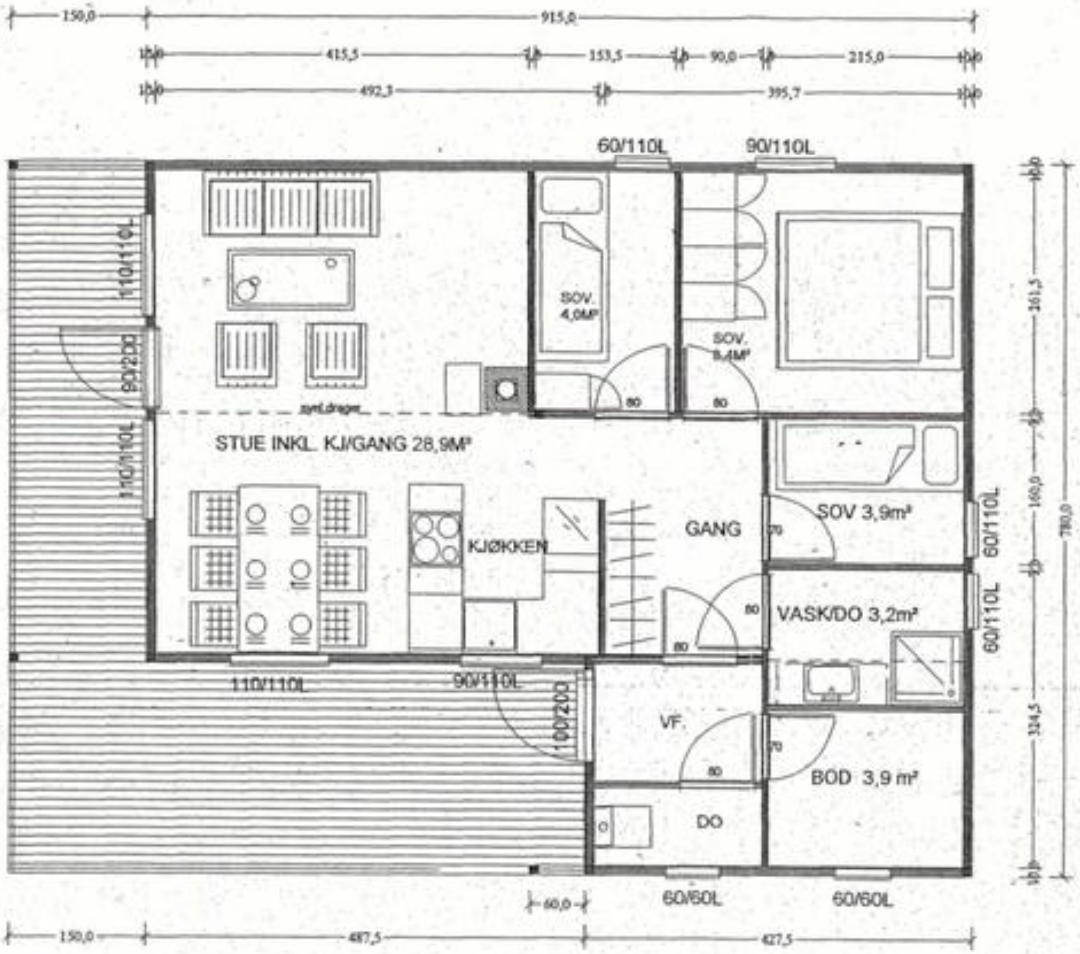
Fremtidig Terreng

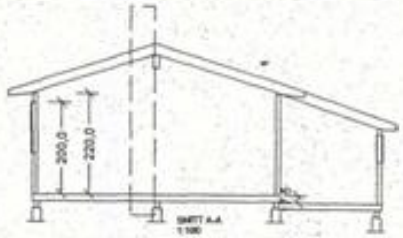
SOLHYTTEN

**SOLHYTTEN AS**

| | | | |
|---|---|---|---|
| HYTTETYPE: | SOLBU - FASADER | MÅLESTOKK: 1:100 | TEGNNR: SOLBUF- |
| TEGN: | | DATO: 01.06.04 | SIGN: SE |
| BYGGHERRE: | | REV. DATO: | SIGN: |
| BYGGEPLASS: | | REV. DATO: | SIGN: |

TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTMESSIG BENYTTES IFLG. ÅNDSVERKLOVEN




Sak KOH 0156/05
VAKSDAL KOMMUNE

GRUNNFLATE : 60,2 m²
BEBYGD AREAL : 69,8 m²
BRUKSAREAL : 56,8 m² + UTV. 2,8 m²
TERRASSE : 22,9 m²

SOLHYTTEN

**SOLHYTTEN AS**

HYTTETYPE: SOLBU -
TEGN: PLAN OG SNITT
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN.NR: SOLBU/P-
DATO: 01.08.04
SIGN: SE
BYGHERRE:
BYGGEPLASS:
REV. DATO:
SIGN:
REV. DATO:
SIGN:

TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER UFRETTMESSIG BENYTTES IFLG. ÅNDSVERKLOVEN



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL **2019-2031**

**FØRESEGNER OG RETNINGSLINER**

September 2019

vaksdal kommune
BYNÆRT BYGDELIV

# Innhald

**INNHALD** 2

**DEL I - INNLEIING** 3

**VERKNADER AV PLANEN** 3
**ORDFORKLARINGAR** 3
**ANNA LOVVERK** 5

**DEL II - FØRESEGNER OG RETNINGSLINER** 7

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

# DEL I - INNLEIING

## VERKNADER AV PLANEN

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

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

Den formelle delen av planen er:

- Plankart datert 15.10.2018
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2018

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

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

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

## ORDFORKLARINGAR

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

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

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

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

Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANNA LOVVERK**

KULTURMINNELOVA

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

HAMNE- OG FARVASSLOVA

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

JORDLOVA

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

MINERALLOVA

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

## VASSRESSURSLOVA

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

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

# Del II - Føresegner og retningsliner

| |
|---|
| **1. Generelle føresegner** |
| **1.1. Verknader av planen (heimel: pbl § 1-5 )** |
| 1.1.1. Tilhøvet til andre planar:<br>a) Denne planen gjeld ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett i denne planen.<br>b) Der det er samsvar mellom føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen gjeld føresegnene for vedteken reguleringsplan for dei tilhøva som ikkje er regulert gjennom føresegner i denne planen, og som ikkje er i strid med Plan og bygningslova. |
| **Retningsline** |
| Arealformåla i kommuneplanen teiknar i hovudsak hovudføremålet til underliggande reguleringsplanar. I sakshandsaminga av byggjesøknadar innanfor vedtekne reguleringsplanar skal ein nytte føresegner i reguleringsplanen for detaljar som ikkje er vurdert i kommuneplanen sin arealdel. Det gjeld typisk plassering av bygg, krav til areal for utandørs opphald og liknande. Føresegn 1.1.1. sikrar at overordna grep i kommuneplanen sin arealdel som krav til skredfarevurderingar, byggjegrense mot sjø og vassdrag og andre nyare krav vert sikra gjennom føresegnene til kommuneplanen. |
| **1.2. Krav om reguleringsplan (heimel: pbl § 11-9 nr 1)** |
| 1.2.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11- 7 nr 1) og framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate, med mindre anna er fastsett i særskilde føresegner knytt til einskilde arealformål. Tiltak etter § 20-1 bokstav b, c, e-j og m er unntatt frå plankravet. |
| **1.3. Krav til infrastruktur (heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)** |
| 1.3.1. Det er ikkje eit generelt krav om vegtilkomst til fritidsbustader i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader. |
| 1.3.2. Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar. |
| 1.3.3. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for kommunaltekniske anlegg, veg, vatn, overvatn og avlaup, renovasjon, varelevering, straumforsyning og trafikksikker tilkomst sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. |
| **1.4. Rekkefølgjekrav (heimel: pbl § 11-9 nr. 4, jf. § 1-8,3. ledd)** |
| 1.4.1. Leike – og uteopphaldsareal, jf. § 1.4.5, skal være opparbeida, eller sikra gjennomføring, før midlertidig bruksløyve vert gjeve. |
| **1.5. Byggegrensar og krav til volum og funksjon (heimel: pbl § 11-9 nr. 5)** |
| 1.5.1. Byggegrense mot sjø:<br>c) Innanfor byggjegrensa mot sjø, som vist i plankartet, gjeld pbl § 1-8 «Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag»<br>d) Der det er fastsett byggjegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen.<br>e) Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggeforbodet 100m frå strandlina.<br>f) Reguleringsplanar kan fastsette andre byggegrensar. |

| **1. Generelle føresegner** |
|---|
| 1.5.2. <u>Unntak frå byggeforbodet i strandsona:</u><br>a) Tiltak i LNF-område som av omsyn til funksjonell landbruksdrift eller fiskeri må plasserast i strandsona.<br>b) Tiltak i tilknyting til ålmenta si bruk av strandsona som frilufts-/ friområde<br>c) Etablering av naust innanfor arealformål *andre typar bygg og anlegg* der særskilte føresegner opnar for naustbygging.<br>d) Område sett av til arealformål *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur*, med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål *småbåthamn*. |
| 1.5.3. <u>Byggjegrense mot vassdrag:</u><br>a) Det er forbode å setje i gang byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 *og 20-2*, nærare vassdrag enn 20 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved middelvasstand.<br>b) Det kan etter søknad gjerast unntak for stadbunden næring når det gjeld næringsretta tiltak.<br>c) Anna avstand kan fastsetjast i reguleringsplan.<br>d) «Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» skal leggjast til grunn for all plan- og byggesaksbehandling |
| 1.5.4. <u>Lokalisering av handel</u><br>a) Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate innanfor arealformåla *sentrumsformål* og *kombinert byggeformål* med unntak av BKB-1 Boge og BKB-2 Dalegarden. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:<br>– Kommunesenter: inntil 600m<br>– Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast<br><br>b) Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Det gjeld unntak for:<br>– a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m2 samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.<br>– b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar , båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. |
| 1.5.5. <u>Byggegrense kring nettstasjonar:</u><br>a) Kring nettstasjonar er det generelt 5 meter byggegrense. |
| 1.5.6. <u>Krav til flaumfareanalyse:</u><br>a) Det skal utarbeidast flaumfareanalyse for alle tiltak som ligg innanfor 50m frå vassdrag før reguleringsplan eller byggesøknad kan godkjennast. Analysen skal dokumentere at risiko for flaum er akseptabel jamfør gjeldande teknisk forskrift.[1]<br>b) Ved alle tiltak nærare enn 20 m frå toppen av elveskråninga, skal det gjerast ei vurdering av erosjonsfare.<br>c) Langs Daleelva gjeld kravet tiltak innanfor faresone for flaum (H320).<br>d) Generelt skal klimaframskrivne flaumstorleikar leggast til grunn ved all planlegging/utbygging i kommunen, jamfør Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. |
| 1.5.7. Måla om universell utforming skal leggast til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming. |

[1] Per 15.10.2018 gjeld TEK17

## 1. Generelle føresegner

1.5.8. Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering:

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

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

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

Andre krav til personbilparkering kan fastsettast i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.3. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

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

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

| |
|---|
| **2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)** |
| **2.1. Bygg og anlegg generelt** |
| 2.1.1. Formålet gjeld område for bygg og anlegg på Stamneshella der gjeldande reguleringsplan skal gjelde føre kommuneplanen sin arealdel. Ref. omsynssone H910_1.<br>Pbl. § 11-7. nr. 1. |
| **2.2. Bustad** |
| 2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.<br>Pbl. § 11-7. nr. 1. |
| 2.2.2. I eksisterande arealformål avsett til bustad kan fortetting på bygde einskildtomter skje utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1 på føljande vilkår:<br>a) Søknad kan gjelde for inntil 3 bueiningar<br>b) Det er utarbeidd utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal, jf §§ 1.4.6 og 1.4.8 er teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.<br>c) Tilhøve til transportnettet, mellom anna trygg skuleveg er dokumentert<br>d) Tilhøve til anna lovverk etter kommunen si vurdering er dokumentert.<br>Pbl 11-7 nr.1 |
| 2.2.3. <u>Særskilt for område B-1 Dalegarden</u><br>a) Som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan for B-1 skal det utarbeidast ein analyse som tek sikte på utvikle området som eit bustadkonsept med fokus på landbruks- og kulturverdiar.<br>Pbl. §11-9 nr 8.<br>b) Bustadane i området skal etablerast med fokus på energisparing.<br>Pbl. §11-9 nr 8.<br>c) Området skal utviklast med varierte bustadtypar der minimum 30% av einingane skal vere særleg tilpassa barnefamiliar.<br>Pbl. §11-9 nr 5.<br>d) I samband med reguleringsplanarbeidet skal det utarbeidast støyanalyse for området i tråd med gjeldande rettleiarar.<br>Pbl. §11-9 nr 8.<br>e) Omsynet til grunnvassførekomsten som nyttast som drikkevasskjelde i området skal dokumenterast før reguleringsplan kan vedtakast.<br>Pbl. §11-9 nr 8. |
| **2.3. Fritidsbustad** |
| 2.3.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.<br>Pbl § 11-7 nr. 1. |
| 2.3.2. <u>Utforming av fritidsbustad:</u><br>a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomta er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.<br>b) Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.<br>c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 $m^2$. Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.<br>Pbl. § 11-9 nr. 5. |
| 2.3.3. <u>Særskilt for område BF-1 Lid</u><br>a) Nye hytter kan etablerast innanfor rammene av reguleringsplan *2009001- Heiane hyttefelt, Lid i Bergsdalen.*<br>b) Nye hytter på uregulert areal innanfor BF-1 kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend.<br>Pbl. § 11-9 nr.1 |

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

2.3.4. Særskilt for område BF-2 Berge

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

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

Pbl. § 11-9 nr.1

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

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

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

Pbl. § 11-9 nr.1

c) Innanfor områda kan bygg med fleire fritidsbustadeiningar etablerast

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

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

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

Pbl. § 11-9 nr.8

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

Pbl. § 11-9 nr.7

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

Pbl. § 11-9 nr.8

**Retningsline**

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

**2.4. Sentrumsområde**

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

Pbl. § 11-7 nr.1

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

Pbl § 11-9 nr.6

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

Pbl § 11-9 nr.6

| |
|---|
| **2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)** |
| 2.4.4. Det kan leggast til rette for bustad, næring, handel, kultur og tenesteyting. Industri, herunder mindre produksjonsverksemder, kan berre tillatast i ein form og eit omfang som kan dokumenterast å ikkje vere til ulempe for sentrumsområda sine brukarar og bebuarar. Handel av plasskrevjande varer, det vil sei der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular, er ikkje tillate i sentrumsområda.<br>Pbl § 11-9 nr.5 |
| 2.4.5. Mot sentrale gater og byrom skal det som hovudregel vere publikumsretta verksemder og aktive fasadar utan tildekking på gateplan. Slike verksemder skal ha direkte tilkomst frå gata som skal vere universelt utforma.<br>Pbl § 11-9 nr.5 |
| 2.4.6. Ferdslevegar skal opparbeidast som gatar og utformast med hovudvekt på tilgjenge for gåande.<br>Pbl § 11-9 nr.5 |
| 2.4.7. Bustader skal som hovudregel ha inngang frå gata.<br>Pbl. § 11-9 nr.5 |
| 2.4.8. For områda BS-3 og BS-4 og skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til sjø. For BS-1 og BS-2 skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til elv.<br>Pbl. § 11-9 nr.5 |
| **Retningsline** |
| Parkering skal skje i fellesanlegg som skal leggast i utkanten av sentrumsområdet i best mogleg tilknyting til overordna køyrevegnett. |
| **2.5. Tenesteyting** |
| 2.5.1. Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg.<br>Pbl § 11-7 nr.1 |
| 2.5.2. Ved regulering og programmering av nye tiltak for offentleg tenesteyting skal det som hovudregel leggast til rette for aktivitetar også utanom institusjonen sin normale opningstid.<br>Pbl. § 11-9 nr.5 |
| **Retningsline** |
| Føresegn 2.5.2 skal sikre at skular, barnehagar, omsorgsinstitusjonar skal kunne nyttast som møteplassar for nærmiljøet utanom ordinær drift. Her skal det særleg vere fokus på aktivitetar som bidreg til integrering og samhald på tvers av etnisitet, alder og bakgrunn. |
| **2.6. Fritids- og turistformål** |
| 2.6.1. Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg.<br>Pbl § 11-7 nr. 1. |
| 2.6.2. <u>Særskilt for område BFT-1 Berge</u><br>Føremålet gjeld oppstilling av campingvagnar med tilhøyrande enkle servicefunksjonar<br>Pbl § 11-7 nr. 1. |
| 2.6.3. <u>Særskilt for område BFT-2 Eksingedalen</u><br>a) Føremålet gjeld etablering av bygg til enkel overnatting for utleige utan krav til reguleringsplan.<br>Pbl § 11-7 nr. 1.<br>b) Området skal utviklast med minst mogleg grad av privatisering.<br>c) Allmenta si tilgjenge til elva skal ikkje hindrast.<br>Pbl § 11-9 nr.5 |
| **2.7. Råstoffutvinning** |
| 2.7.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.<br>Pbl § 11-7 nr.1 |

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

| |
|---|
| **2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)** |
| **2.11. Grav og urnelund** |
| 2.11.1. Formålet gjeld offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar.<br>Pbl. §11-7 nr.1 |
| **2.12. Kombinert byggeformål** |
| 2.12.1. Formålet gjeld byggeområde der kombinasjonen av funksjonar skal definerast nærare i reguleringsplan. Formåla kan vere ulike kombinasjonar av sentrums-, bustad-, forretning, næring-, tenesteyting og grønstruktur.<br>Pbl §11-7 nr.1 |
| 2.12.2. Område for kombinert byggeformål må utviklast i naturleg samanheng med tilgrensande sentrumsføremål utan å verte ein konkurrent til desse. Dette gjeld ikkje for BKB-1 (Boge Mølle), BKB-3 (Lavik),BKB-4 (Eidsland)og BKB-5 (Bergsdalen) .<br>Pbl. §11-9 nr.5 |
| 2.12.3. Områda skal ha kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg.<br>Pbl § 11-9 nr.6 |
| 2.12.4. Særskilt for BKB-1, Boge Mølle<br>a) Formålet gjeld grønstruktur, fritids og turistformål, og/eller småbåtanlegg på land.<br>Pbl §11-7 nr.1<br>b) Utviklinga av området skal sikre ålmenta si tilgjenge til strandsona med vekt på universell utforming.<br>Pbl §11-9 nr.5<br>c) Området skal utviklast i tråd med kulturminnefaglege omsyn med mål om å formidle staden sine kulturhistoriske verdiar.<br>Pbl §11-9 nr.6 |
| 2.12.5. Særskilt for BKB-2, Dalegarden<br>Formålet gjeld industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, samt handel av plasskrevjande varer, det vil sei handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.<br>Pbl. §11.9 nr.5 |
| 2.12.6. Særskilt for BKB-3, Eksingedalen (butikk)<br>Formålet gjeld forretning, bustad og/eller fritids- og turistformål.<br>Pbl. §11.9 nr.5 |
| 2.12.7. Særskilt for BKB-5, Bergsdalen<br>Formålet gjeld bustad, fritidsbustad, forretning, tenesteyting og/eller fritids- og turistformål.<br>Pbl. §11.9 nr.5 |

| | |
|---|---|
| **3. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)** | |
| **3.1. Veg** | |
| 3.1.1. Framtidige hovudveg- eller gang-/sykkelvegtraséar som vist med linesymbol i plankartet kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend.<br>Pbl. §11-9 nr.1 | |
| 3.1.2. Trasé for ny turveg mellom Brekke og Voss grense er synt i plankartet som *ny turveg/turdrag*. Traséen er ikkje endeleg fastsett.<br>a) Ved søknad om etablering av delar av turvegen skal kommunen vurdere reguleringsplikta etter pbl. §12-1, og eventuelt krav om konsekvensutgreiing.<br>b) Turvegen skal etablerast skånsamt med sikte på minimale konsekvensar for landskapsbilete, naturmangfald og jordbruk. Vegen skal ikkje leggast på dyrka mark.<br>Pbl. §11-9 nr.5 | |
| **Retningsline** | |
| Nye vegliner mellom E16 ved Dalseid og BRU-1 indikerer at det skal settast i gang eit planarbeid for lokalisering av ny vegtrasé for fv.569. Linene indikerer at ein slik prosess må sjå på løysing med lang tunnel opp mot kortare tunnelar og dagsoner. Linene representerer ikkje realitetsvurderte alternativ i tråd med vegnormal etc. | |
| **3.2. Parkering** | |
| 3.2.1. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknyting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l.<br>Pbl. §11-7 nr.2 | |
| **Retningsline** | |
| Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar bør det utarbeidast reguleringsplan. | |
| 3.2.2. Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan.<br>Pbl. §11-9 nr.5. | |
| **3.3. Trasé for teknisk infrastruktur** | |
| 3.3.1. Formålet gjeld transformatorstasjonar og anna areal nytta til høgspentanlegg<br>Pbl. §11-7 nr.2 | |

| | |
|---|---|
| **4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3)** | |
| **4.1. Grønstruktur generelt** | |
| 4.1.1. Formålet gjeld område sett av til generell grønstruktur.<br>Pbl §11-7 nr.3 | |
| 4.1.2. Areal sett av til generell grønstruktur kan opparbeidast for allmenn tilgjenge til park, friområde eller turdrag. Detaljar kring utforming og funksjon vert fastsett i reguleringsplan.<br>Pbl. §11-9 nr.8 | |
| **4.2. Naturområde** | |
| 4.2.1. Formålet gjeld naturområde nært tettbygd område der ålmenta skal ha tilgang, men naturleg vegetasjon skal dominere.<br>Pbl. §11-9 nr.3 | |
| 4.2.2. Det er tillate å etablere mindre turstiar med breidde under 2m og utan fast dekke i området, utan reguleringsplan som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg.<br>Pbl. §11-10 nr. 1 | |
| **4.3. Park** | |
| 4.3.1. Formålet gjeld område som kan opparbeidast til park i tilknyting til tettbygde område.<br>Pbl. §11-7 nr. 3 | |
| 4.3.2. Områda skal opparbeidast som allment tilgjengelege møteplassar med stor grad av universell utforming. Detaljar kring utforming vert fastsett i områdereguleringsplan, unnateke område GP-1, Kuvika ved Bolstadstraumen.<br>Pbl §11-9 nr. 8 | |
| 4.3.3. Særskilt for område GP-1 Kuvika:<br>a) Formålet gjeld ålment tilgjengeleg friluftsområde med tilgang til sjø.<br>b) Eventuelle tiltak skal legge særskilt til rette for universell utforming.<br>Pbl. §11-7 nr. 3 | |
| | **Retningsline** |
| | Parkar i kommunen, anten dei ligg i arealformål park eller generell grønstruktur, skal utformast slik at dei bygger opp kring identiteten til stadane dei ligg i. I reguleringsplanar som legg til rette for parkar bør det utarbeidast eit designprogram for kvar einskild park som sikrar ulike uttrykk og attraktivitet for innbyggjarar og tilreisande. |

## 5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

### 5.1. LNF-område

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

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

5.1.3. Oppføring av bustad i LNF-område:

a) Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknyting til gardstunet.

b) På landbrukseigedomar der det står tomme bustadhus skal desse takast i bruk dersom det er praktisk og økonomisk mogleg, før løyve til nye bustadar kan godkjennast.

Pbl. § 11-11 nr.1

**Retningsline**

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

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

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

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

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

### 5.2. LNF-spreidd bustadbygging

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

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

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

Pbl. § 11-11 nr.2

## 5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)

5.2.3. Kriterium for lokalisering og utforming:

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

Pbl. § 11–11 nr.2

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

Pbl. § 11-11 nr.2

5.2.5. Tiltak på eksisterande bustadar:

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

Pbl. § 11-11 nr.2

### 5.3. LNF- spreidd fritidsbustad

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

Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

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

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

Pbl. § 11-11 nr.2

**5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)**

5.3.3. Utforming av fritidsbustad:

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

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

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

Pbl. § 11-9 nr.5

5.3.4. Kriterium for lokalisering:

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

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

Pbl. § 11–11 nr.2

5.3.5. Veg og parkering:

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

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

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

Pbl. § 11-9 nr.5

**Retningsline**

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

5.3.6. Tiltak på eksisterande fritidsbustadar i LNF-spreidd:

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

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

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

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

Pbl § 11-11 nr.2

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

Pbl. § 11-11 nr.2

5.3.8. Særskilt for område LSF-9 Brørvik

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

Pbl. § 11-9 nr.5

**5.4. LNF- spreidd bustad/fritidsbustad**

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

Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.

**5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)**

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

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

Pbl. § 11-11 nr.2

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

Pbl. §11-11 og 11-9

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

Pbl. §11-11 og 11-9

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

## 7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

### 7.1. Sikringssoner (H100)

7.1.1. Sikringssoner gjeld følgjande område

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

b) Sikringssone for grunnvassforsyning (H120):

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

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

### 7.2. Faresoner (H300)

7.2.1. Faresone gjeld følgjande område

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

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

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

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

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

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

[4] Per 01.01.2018 gjeld TEK17

## 7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

### 7.3. Bandleggingssoner (H700)

7.3.1. Sona viser som bandlagte område:

a) Område verna etter lov om naturmangfald (H720)

b) Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova (H730)

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

c) Område bandlagt etter Energilova (H740)

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

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d)

### 7.4. Gjennomføringssoner (H800)

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

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

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

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)

### 7.5. Detaljeringssoner (H900)

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

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

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

## 7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

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

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

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

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

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

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

## 8. Område med særskilte føresegner (føresegnsområde)

### 8.1. Høve til å bygge flytebryggjer (#FB)

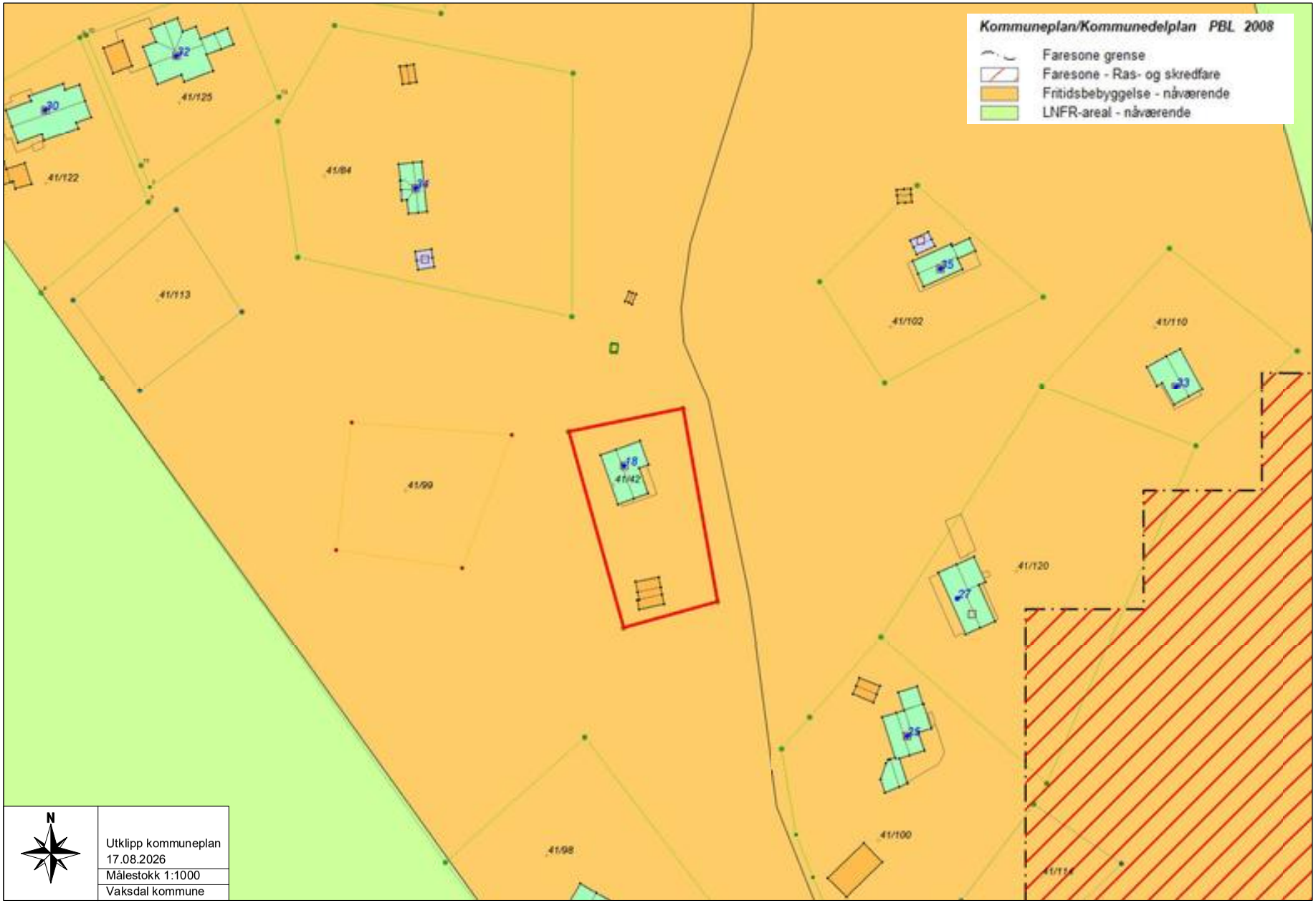
8.1.1. I område merkt #FB i plankartet er det tillate å bygge inntil to flytebrygger i planperioden utan krav til reguleringsplan.
Pbl §11-11 nr. 4

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

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

**Retningsliner**

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


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Fritidsbebyggelse - nåværende
LNFR-areal - nåværende
41/125
41/122
41/84
41/113
41/102
41/110
41/99
41/42
41/120
41/100
41/98
41/114
N
Utklipp kommuneplan
17.08.2026
Målestokk 1:1000
Vaksdal kommune


Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
Område for fritidsbusetnad
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
T1
T4
T5
T6
T7
T8
FeAv
FeP02
FeP03
41/122
41/125
41/84
41/113
41/102
41/110
41/99
41/42
41/100
41/98
41/114
N
Utklipp reguleringsplan
17.08.2026
Målestokk 1:1000
Vaksdal kommune

Reguleringsplan for Kaland - fritidsbustader

# FØRESEGNER

**Utarbeida for:**
**Robert Rygh**
**Jarle Magne Vik**

Planleggjar:

**F.UT.T.**
Landskapsarkitektur
5725 Vaksdal
T: 47376847
E: post@futt.as
www.futt.as

# VAKSDAL KOMMUNE

**Reguleringsavgjerder for:**
jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

utarbeidd av F.U.T.T. DA, Vaksdal

Forslag datert: 20 februar 2008, revisjon 2

## Reguleringsplan for Kaland - fritidsbustader

saks nummer: 0026/07

**Saksbehandling:**
- Kunngjering:
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den: sak /
- Utlegging til offentleg ettersyn frå den: til den
- Vedtak i det faste utval for plansaker den: sak /
- Vedtak i Vaksdal kommunestyre den: sak /

Sjå plankart

**Planområdet er regulert med følgjande føremål:**

1. Byggjeområde, § 25, 1. ledd nr.1
2. Offentleg trafikkområder, § 25, 1. ledd nr.3
3. Spesialområder, § 25, 1. ledd nr.6
4. Fellesområder, § 25, 1. ledd nr.7

### § 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal arealet nyttast som vist på planen.

### § 2 FØREMÅL

Føremålet med planen er å leggja til rette for bygging av hytter med tilhøyrande anlegg.
Planen skal også sikra friluftsområde med gangforbindelsar i form av stiar.

### § 3 FELLES FØRESEGNER

**3.1 Terreng- og landskapstilpassing**
Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast i landskapet.
Fyllingar og terrengskjæringar skal lagast med stabile skråningar som gjev grunnlag for tilgroing med vegetasjon.

**3.2 Bevaring av vegetasjon**
Nødvendig rydding av vegetasjon og terrengforming kan gjennomførast for å tilretteleggja området til føremålet. Større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast.

## § 4 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER

### 4.1 Generelt

Byggjeområdet skal nyttast til oppføring av hytter.

Maksimalt tal hytter innanfor plangrensa er 32, (ein per tomt).

### 4.2 Føremål

Områdene regulerast til fritidsbustad.

### 4.3 Byggjegrenser

Bygg plasserast innanfor viste byggjegrensar.

### 4.4 Bygningsform

Hyttane skal plasserast på ein måte som fell naturlig ut i frå terrengtilhøva.

Grunnmuren skal ikkje være synlig høgare enn 1m fra naturlig terreng. I områder der det er bratt vil det væra føremalstenleg å byggje slankare hyttar som følgjer høgdekotane.

Hyttane skal ha ein byggjestil som ikkje skilljar seg fra den eksisterande bebyggjelsen. Hyttane skal ha ein takvinkel på maks 30 grader. Møne høgde på maks 6m og gesimshøgde på maks 3m over gjennomsnittlig terreng.

På bygningane skal det ikkje nyttast taktekking av blanke/reflekterande materialar. Skjemmande fargar på ytterveggar eller tak er ikkje tillete og kan krevjast endra.

Største tillatte samlet bruksareal (T-BRA) for hytte og evt frittliggende uthus blir 100kvm. Terrasse / veranda skal ikkje vera større en 25m2

Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggjesaksbehandlinga.

### 4.5 Vatn og avlaup

Vatn og avlaupsordning skal utførast i tråd med gjeldande regelverk.

## § 5 FELLES AVKØYRING, (TILKOMSTVEG), OG PARKERING. FeAv, FeP 01, FeP 02, og FeP 03

### 5.1 Felles avkjøring, FeAv

Området regulerast til felles avkjøring, (tilkomstveg).

### 5.2 Felles parkering, FeP 01, FeP 02, og FeP 03

Områdene regulerast til felles parkering. Det skal settas av areal for avfallsbeholdare på FeP02 og FeP03. På FeP 01 kan det etablerast 58 parkeringsplassar. På FeP 02 kan det etablerast 11 parkeringsplassar. På FeP 03 kan det etablerast 13 parkeringsplassar.

## § 6 FRILUFTSOMRÅDE FL 01, FL 02 OG FL 03

### 6.1 Fellesavgjerder

Det kan plasserast naudsynte tekniske anlegg, som til dømes energi- og pumpestasjonar i desse områdene. Desse skal ikkje endra landskapskarakteren i vesentleg grad eller vera til hinder for friluftsaktivitetar.

I områda kan det ikkje fyllast ut, gravast eller oppførast bygg eller anlegg som er til hinder for å nytta områdene til friluftsliv.

Skjøtsel av skog og slåttemark i områda er tillate. Vegetasjon som skjermar hyttene, skal takst vare på.

## § 2 REKKJEFØLGJEKRAV

Krysset ved RV 569, og parkeringsplassane FeP 01, FeP 02, og FeP 03 skal vera opparbeida slik som vist på reguleringsplanen, før byggjing av nye fritidsbustader. Eksisterande skilt for busshaldeplass i konflikt med det nye krysset flyttast til vestenda av gangvegen G1.

# Vedlegg V01 for Reguleringsplan for Kaland - fritidsbustader

## Gjelder kollektivtransport og behov for busslomme.

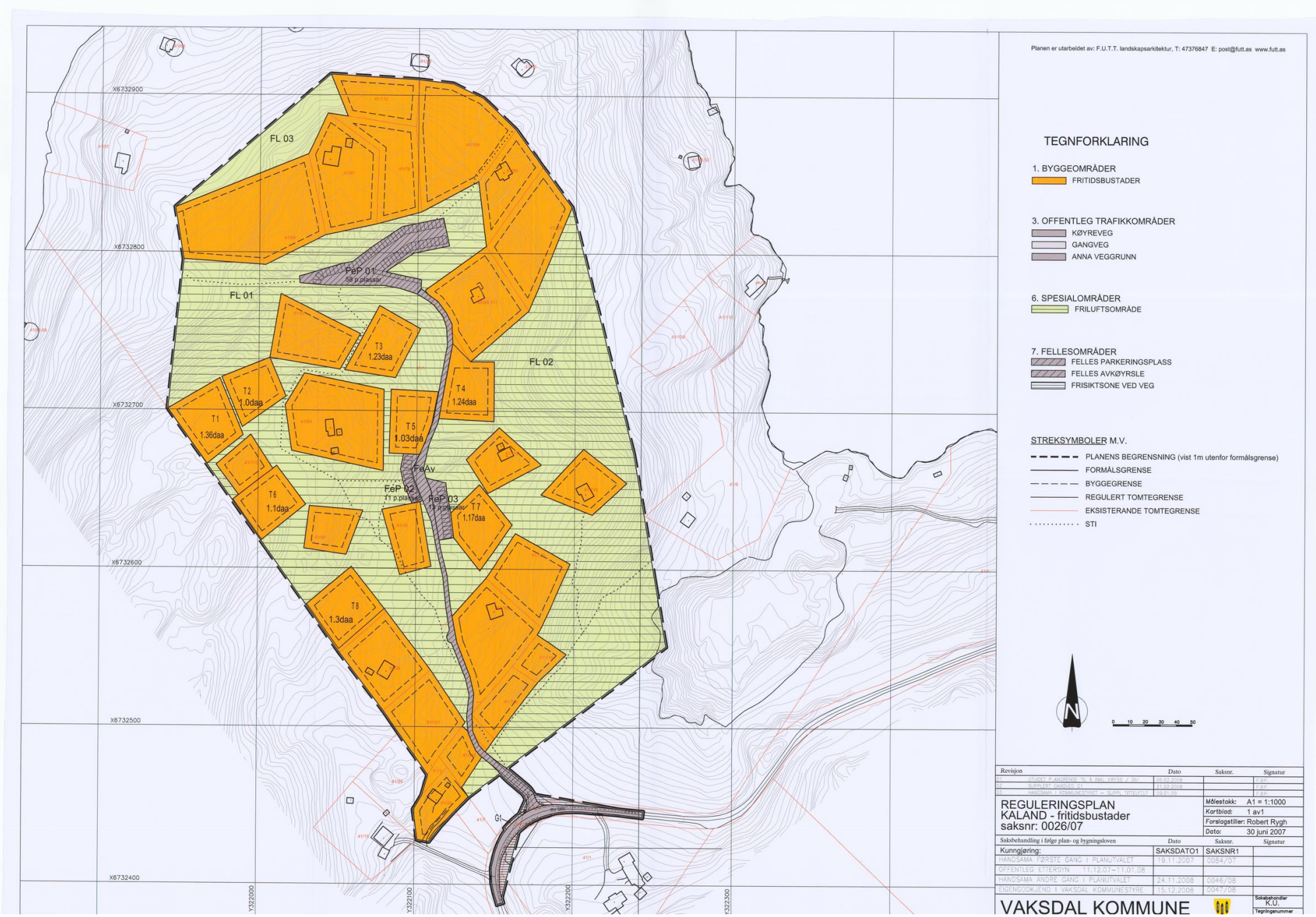
Reguleringsplanen for kaland fritidsbustader omfattar del av RV 569 og regulerer eit kryss som tillet adkomst til området som regulerast.

Statens vegvesen ynskjer at trafikktryggleik for mjuke trafikantar, kryssing av riksvegen, kollektivtransport, og trongen for busslomme omtalast i saksdokumentasjonen.

**Eksisterande situasjon**:
- RV 569 har ein ÅDT på ca 230 – 250.
- Det er ca 4 - 6 bussturar tur retur på RV 569
- Det er eit skilt på nordsida av vegen, ved dagens avkjørsel, som markerer ein busshaldeplass. Det er ingen busslomma. Bussen stoppar som regel etter behov. Det er ikkje markert nokon busshaldeplass på sørsida av vegen.

**Vurdering**:
Når det er ein slik lav ÅDT er det ikkje behov for busslomme eller fotgjengerovergang. Det er behov for ein gangveg for å hindra at passasjerar stig av og på bussen i grøfta.

**Tiltak**:
Det etablerast ein gangveg (G1, se reguleringsplan) ved sida av krysset for å tilby ei trygg av og opp- og nedstigning-stad ved busshaldeplassen som er flytta.


X6732900
X6732800
X6732700
X6732600
X6732500
X6732400
Y322000
Y322100
Y322200
Y322300
FL 03
FL 01
FL 02
FeP 01
58 p.plassar
FeP 02
11 p.plassar
FeP 03
11 p.plassar
FeAv
T1
1.36daa
T2
1.0daa
T3
1.23daa
T4
1.24daa
T5
1.03daa
T6
1.1daa
T7
1.17daa
T8
1.3daa
Gf
Planen er utarbeidet av: F.U.T.T. landskapsarkitektur, T: 47376847 E: post@futt.as www.futt.as
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
FRITIDSBUSTADER
3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDER
KØYREVEG
GANGVEG
ANNA VEGGRUNN
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES AVKØYRSLE
FRISIKTSONE VED VEG
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING (vist 1m utenfor formålsgrense)
FORMÅLSGRENSE
BYGGEGRENSE
REGULERT TOMTEGRENSE
EKSISTERANDE TOMTEGRENSE
STI
N
0 10 20 30 40 50
Revisjon
Dato
Saksnr.
Signatur
01 UTVIDET PLANGRENSE TIL Å INKL. KRYSS / OV 05.02.2008 T.B.R.
02 SUPPLERT GANGVEG R1 21.02.2008 T.B.R.
03 HANDSAMA I KOMMUNESTYRET – SJØPL. TITTELEST 03.01.09 T.B.R.
REGULERINGSPLAN
KALAND - fritidsbustader
saksnr: 0026/07
Målestokk: A1 = 1:1000
Kartblad: 1 av1
Forslagstiller: Robert Rygh
Dato: 30 juni 2007
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Dato
Saksnr.
Signatur
Kunngjøring:
SAKSDATO1
SAKSNR1
HANDSAMA FØRSTE GANG I PLANUTVALET 19.11.2007 0054/07
OFFENTLEG ETTERSYN 11.12.07–11.01.08
HANDSAMA ANDRE GANG I PLANUTVALET 24.11.2008 0046/08
EIGENGODKJEND I VAKSDAL KOMMUNESTYRE 15.12.2008 0047/08
VAKSDAL KOMMUNE
Saksbehandler
K.U.
Tegningsnummer

**VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400**

**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR**

## Planstatus

| | |
|---|---|
| **Eigedom:** | Gnr.: 41 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.: |
| **Adresse:** | Kalandsklubben 18, 5727 Stamnes |

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

1. **Kommuneplan**

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

   Fritidsbebyggelse

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

   Eigedomen er regulert til:

   Fritidsbebyggelse i Reguleringsplan for «Kaland fritidsbustader» frå 2008.

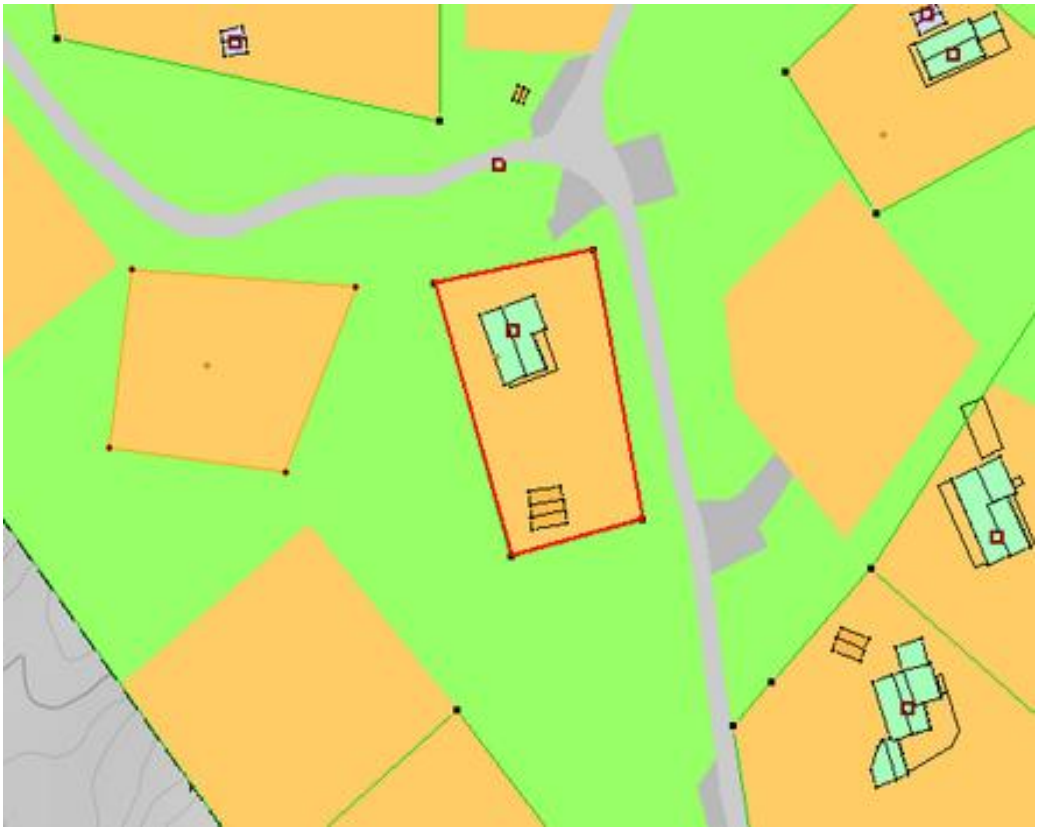
3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?
   Nei [x] Ja [ ] Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei [ ] Ja [x]
   Kommunen har motteke søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess, sak 2026/756.
   Forslag til endring vil ikkje endre planføremål for den aktuelle eigedomen.
   Planforslag kan ettersendast om ynskjeleg

**Kommentar:**
Utklipp planforslag:

**VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400**

**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR**



**Vaksdal kommune**
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722
**Telefon**

Utskriftsdato: 03.08.2026

# Opplysningar til eigedomsmeklar

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

## Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 42
**Adresse:** Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES
**Referanse:** 37-0097/26

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

| Avgift | Grunnlag | Årleg avgift |
|---|---|---|
| Brannsyn, feiing | | 487 |
| Eigedomsskatt | | 4264 |

| Kommentar |
|---|
| Totale årlige avgifter = 4751kr |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

**Vaksdal kommune**
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722
**Telefon**

Utskriftsdato: 03.08.2026

# Opplysningar til eigedomsmeklar

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

## Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 42
**Adresse:** Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES
**Referanse:** 37-0097/26

## Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

## Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

| Kommentar |
| --- |
| Ingen utestående restanser. Neste faktura kommer i slutten av august med forfall den 20.09.26 og gjelder for 3 kvartal av 2026. |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

**Vaksdal kommune**
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722
**Telefon**

Utskriftsdato: 20.07.2026

# Opplysningar til eigedomsmeklar

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

## Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 42
**Adresse:** Kallandsklubben 18, 5727 STAMNES
**Referanse:** 37-0097/26

| | |
|---|---|
| **Veg** | Eigedomen er tilknytta privat veg. |

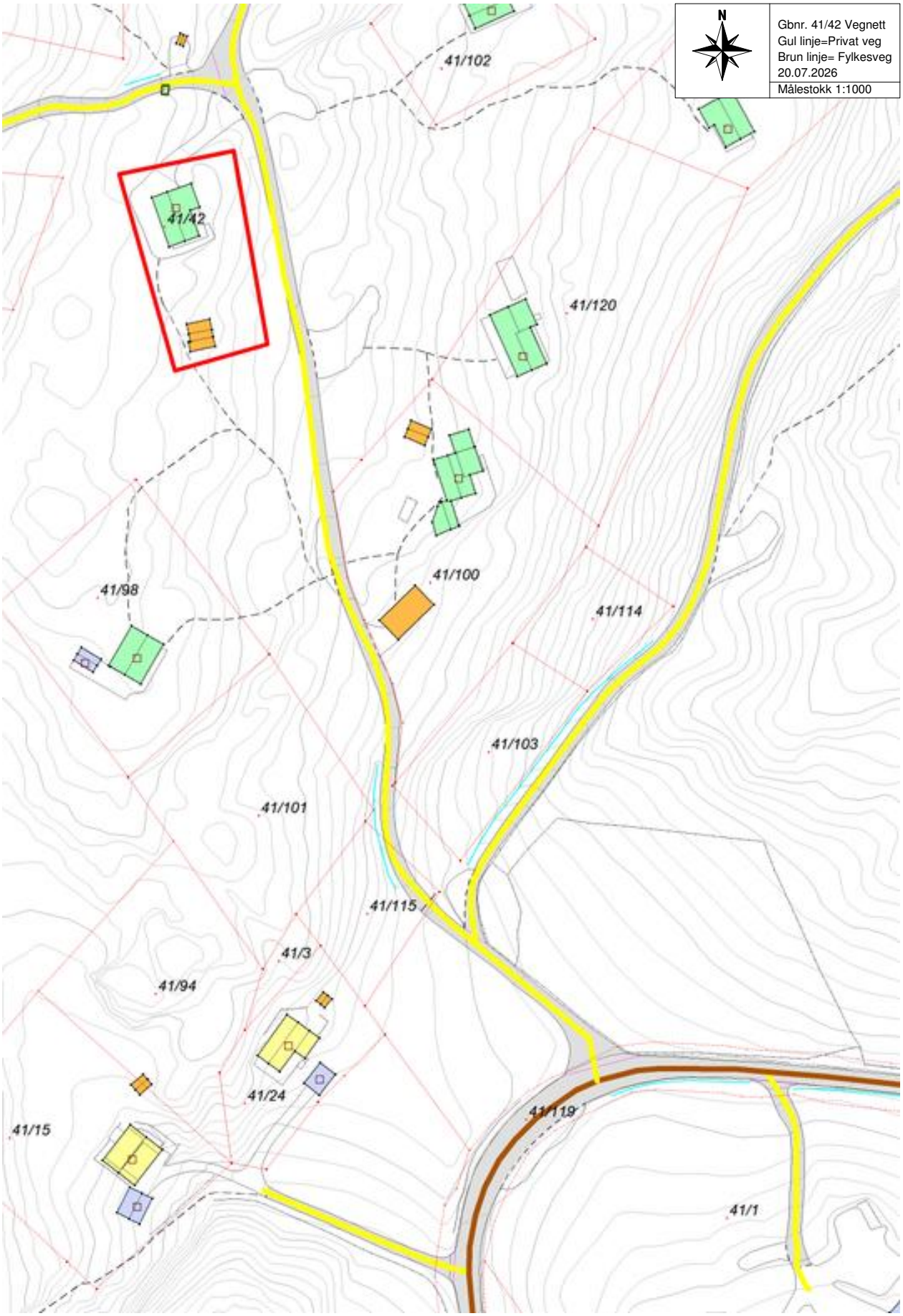
| **Kommentar** |
|---|
| Det er Ingen dokumentasjon på innlagt vatn og avløp |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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


N
Gbnr. 41/42 Vegnett
Gul linje=Privat veg
Brun linje= Fylkesveg
20.07.2026
Målestokk 1:1000
41/102
41/42
41/120
41/98
41/100
41/114
41/103
41/101
41/115
41/3
41/94
41/24
41/15
41/119
41/1

| Vaksdal kommune | **FERDIGATTEST**<br>Etter plan-og bygningslova |
|---|---|
| Ansvarleg søkjar: Mjåtvedt<br>Solhytten AS, v/ ~~Kjetil Ekren~~<br>Postboks 335 Forus,4067 Stavanger | Tiltakshavar<br>Robert Rygh<br>Mannsverk 4, 5094 Bergen |

**Ferdigattest er gjeve for:**

| Eigedom/ adresse | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Kaland | 41 | 42 | |

**Spesifikasjon:**

Bygg/ tiltak: Nybygg fritidsbustad

**Vedtak gjort av:** Vaksdal kommune – sak KOM 0156/05 – ark.sak: 05/00718 – 003/kl

**14.07.2006 – ferdigmelding frå ansvarleg søkjar.**

| **Dato sluttkontroll:** | **Kontrollansvarleg(e)** |
|---|---|
| 14.05.2006 | Robert Rygh ( personleg godkjenning)<br>(UTF/KUT) Tømrerarbeid |
| 15.06.2006 | Asbjørn Øye Skjerve<br>(UTF/KUT ) Grunn-og terrengarbeid, mur-og betongarbeid<br>Plassering |

Kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon, for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i eller i medhald av plan-og bygningslova.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring krev serskild løyve.

**Merknader:**

Det er føretatt eit skifte av ansvarshavande når det gjeld UTF/KUT –grunn-og terrengarbeid, mur-og betongarbeid og plassering. Ved slike endringar, skal kommunen ha melding og godkjenne ny ansvarhavande.
Kommunen har ellers ingen merknader.

VAKSDAL KOMMUNE

Stad Dalekvam Dato: 31..08.2006 Stempel/underskrift Kristin Lid

K.V

Kommunens saksnr | Side av

# Ferdigmelding

**Gjelder**

| Eiendom/ byggested | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 41 | 42 | | | | |
| Adresse: KLUBBEN, STAMNES | | | | | Postnr | Poststed |

**Det anmodes om**

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

| Oppvarming | Energikilde | | |
|---|---|---|---|
| [x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) | [x] Elektrisitet | [ ] Varmepumpe | [ ] Ikke relevant |
| [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel | [ ] Gass | |
| [x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.) | [ ] Fjernvarme | |
| | [ ] Solenergi | [ ] Annen | |

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen | D | - | ☑ |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E | - | ☑ |
| Kontrollerklæringer | G | 1 - 2 | ☐ |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter | I | - | ☑ |
| Andre vedlegg | J | - | ☑ |

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver: SOLHYTTEN A/S

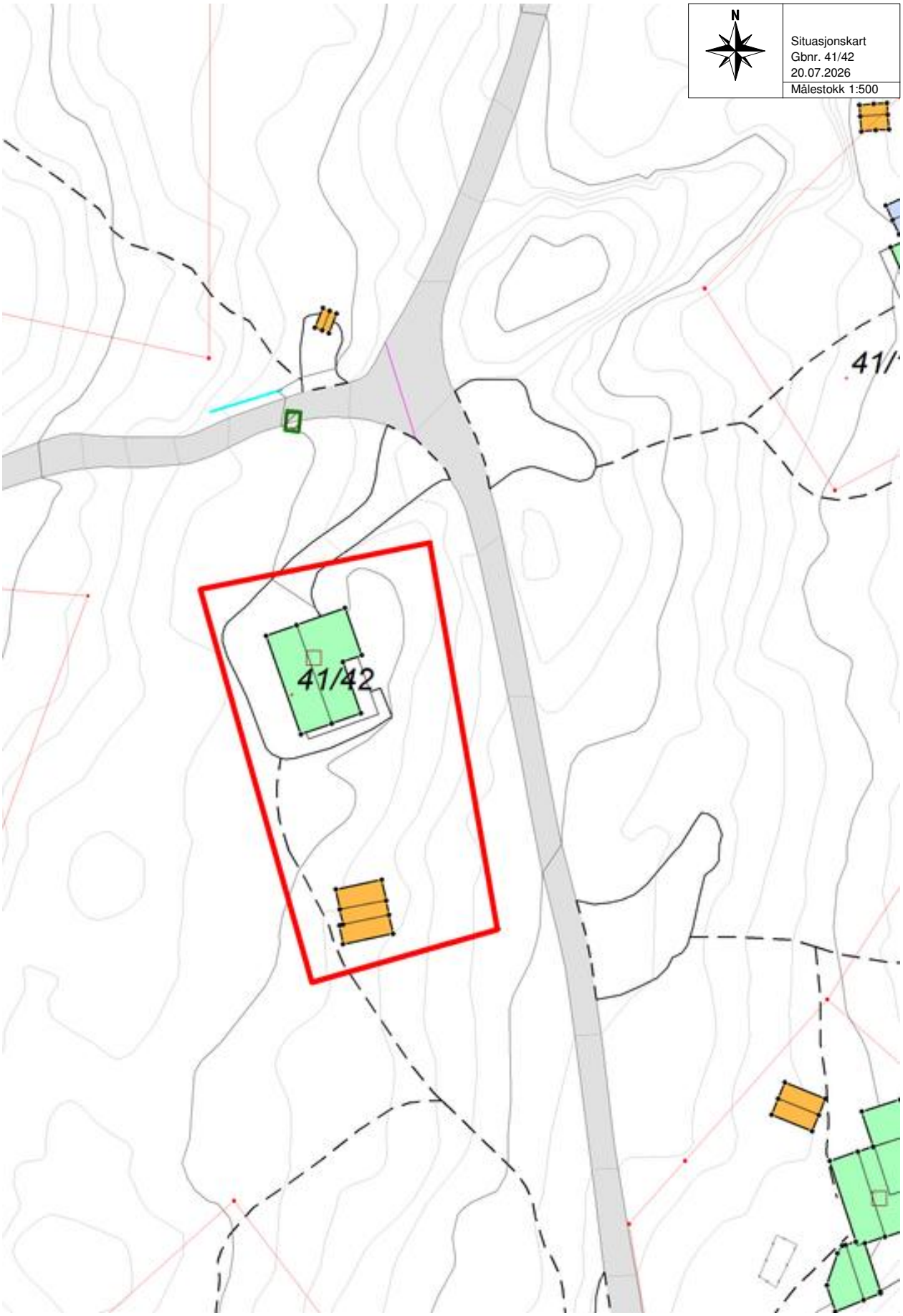
Dato: 14/7-06 Underskrift:

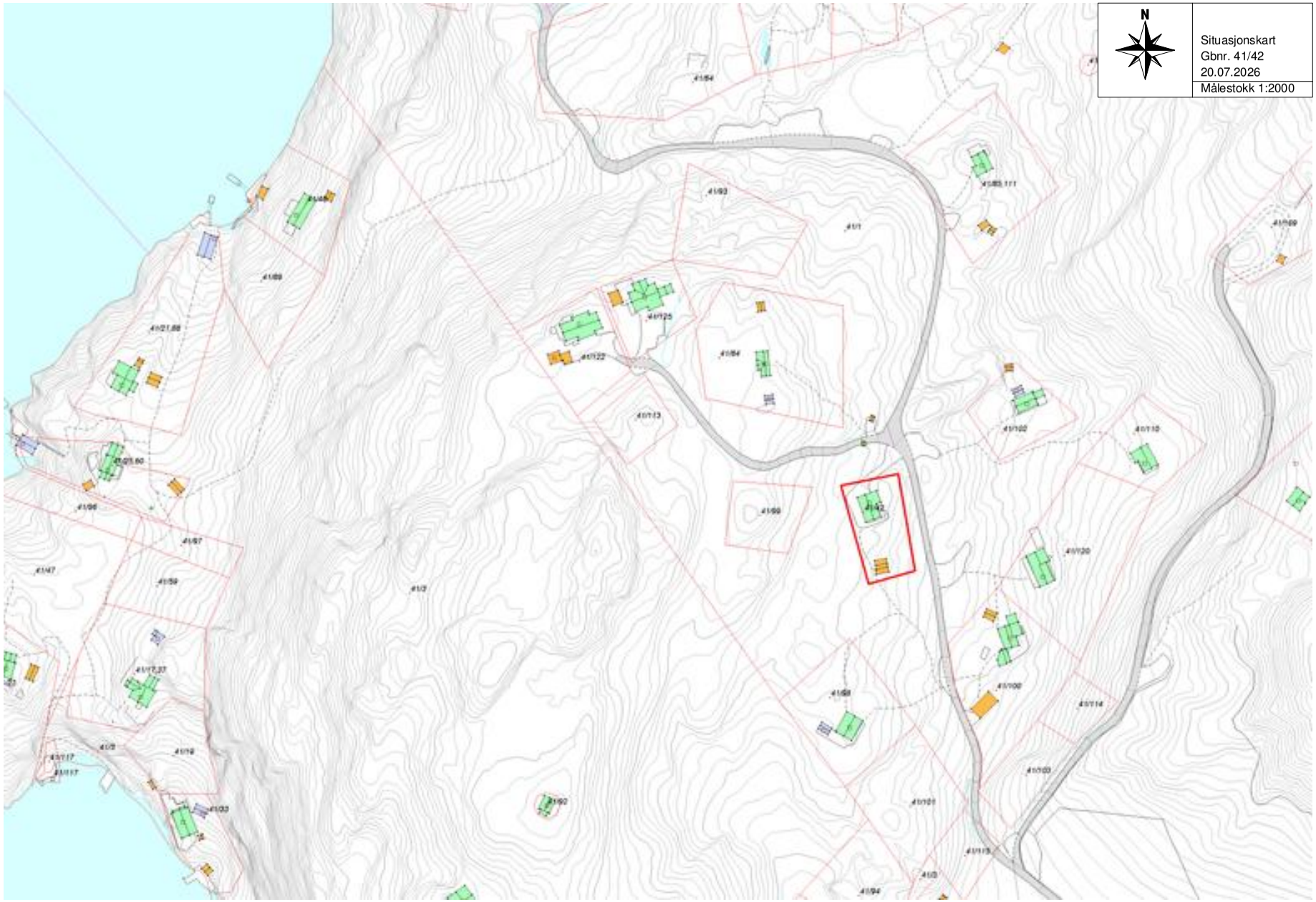
Gjentas med blokkbokstaver: W. MJÅTVEDT

VARDAL KOMMUNE
Arkivsak: 05/00718 Saksbeh: KL
14 JULI 2006
Ark.kode P: BYGG
Ark.kode S:
Løpenr: 4131 Dok.nr: 4

© NBR nr 5167 Juli-2003


N
Situasjonskart
Gbnr. 41/42
20.07.2026
Målestokk 1:1500


N
Situasjonskart
Gbnr. 41/42
20.07.2026
Målestokk 1:500
41/42


N
Situasjonskart
Gbnr. 41/42
20.07.2026
Målestokk 1:2000

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 41, Bruksnr 42 | **Kommune:** | 4628 | Vaksdal |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Kallandsklubben 18, gatenr 1110<br>5727 Stamnes | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 303<br>3 | Stamneshella nord<br>Eidsland |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 7080903 | Stamnes og Eidsland |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Klubben | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 25.07.1962 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 951,3 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4628/41/42 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 25.07.1962 | Avgiver | 4628/41/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4628/41/42 | 0,0 |
| Jordskifte | Forretning: | | Mottaker | 4628/41/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4628/41/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/84 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/98 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/100 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/101 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/102 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/110 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/41/120 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4628/45/55 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kallandsklubben 18 | Fritidsbolig | 62,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.08.2005 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 03.08.2005 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | 62,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 62,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.06.2006 |
| Vannforsyning: | Privat ikke innlagt | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 9836500 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | 62,0 | 62,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 41, Bruksnummer 42 i 4628 VAKSDAL kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 20.07.2026 kl. 12.27 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 20.07.2026 kl. 12.26 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2006/388772-1/200 18.08.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
**CARLSSON ELIN MARIE**
FØDT: 19.05.1954 IDEELL: 1/2
**FYKSE JOHN**
FØDT: 28.12.1946 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:**

1962/3480-3/51 25.07.1962 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2005/7767-1/51 02.09.2005 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/8583-1/51 26.09.2005 **JORDSKIFTE**
sak nr. 16/2003-12.00
Avslutta: 10.06.2005
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/388816-1/200 18.08.2006 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

## GRUNNDATA

1962/3480-1/51 25.07.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4628 GNR: 41
BNR: 1

2020/113849-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1251 GNR: 41 BNR: 42

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.

TINGLYST
DAGBOKNR: 388833
18 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Jarle Vik
5727 Stamnes

Robert Rygh
Mannsverk 4
5094 Bergen

Stamnes 25.12.2005

# Bekreftelse

Eier av gnr.41 brn.42 har rett til å opparbeide 2 stk parkeringsplasser på grn.41 bnr.1 parkeringsplassen skal ligge i tilknytting til eiendommen etter avtale med grunneier.

Eier av grn.41 brn.42 har rett til å opparbeide / benytte vei fra hovedvei til gnr.41 brn.42 over hovedbruket gnr.41 brn. 1

Eier av gnr.41 brn. 42 har rett til å opparbeide/ drenere spillvann fra slamavskiller på eiendom gnr.41 brn.1 Eier av gnr.41 brn.42 har også rett til å legge vannrør / drenering frem til slamavskiller på hovedbruket gnr.41 brn.1

Med vennlig hilsen

Jarle Vik
Pnr. 030455-[redacted]

Vi bekrefter herved at underskriver er over 18 år, og har underskrevet dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

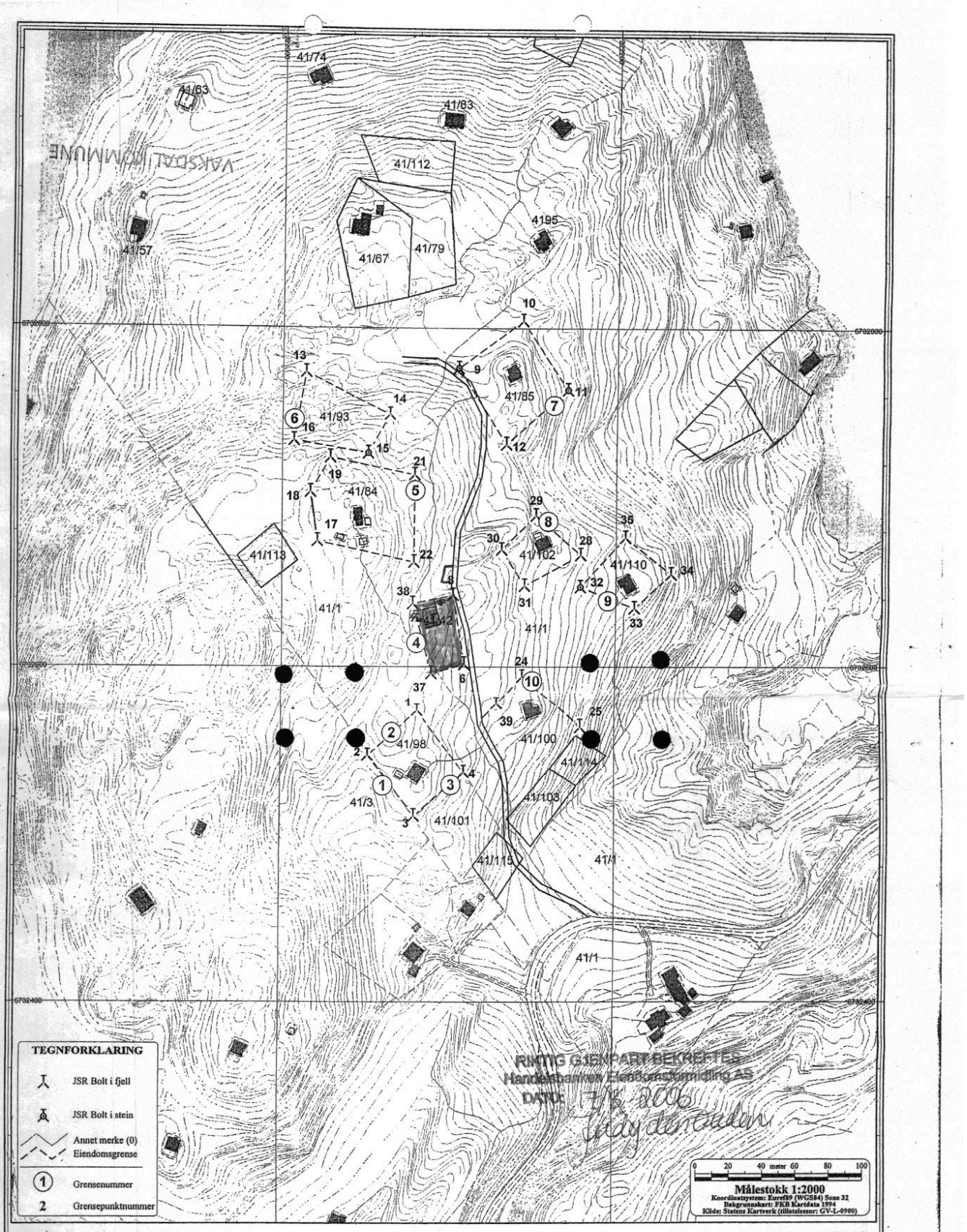
1. Handelsbanken Eiendomsformidling AS Ellen Økland

Adr.: Ellen Økland

2. Judy den Ouden

Adr.: Handelsbanken Eiendomsformidling AS Judy den Ouden

Doknr: 388833 Tinglyst: 18.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




**NORD OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT JORDSKIFTERETT**

Jordskiftekart over

# KALAND, GNR. 41

i Vaksdal kommune

Sak KOM 0156/05

VAKSDAL KOMMUNE

**SAK NR. 16/2003**
**Avsluttet 10.06.2005**
**Kartarkivnr. 124845**
Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 41
Teknisk saksbehandler -
Avd. ing. Linda Benjaminsen

Areal er 951kvm ifg Handelsbanken Eiendomsm.

Returneres til v/ Jody Ann Osden, Hf 21/8-06
Handelsbanken Eiendomsformidling AS
Postboks 500 Sentrum
5805 BERGEN
Org. nr.: **956 119 480** Ref. nr.: **2045**

TINGLYST
DAGBOKNR: 388772
18 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

# Skjøte [1)]

Oppdragsnr. 206022

**1. Eiendommen(e) 2)** Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1251 | VAKSDAL | 41 | 42 | | | 1/1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | X Nei | Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | Nei | Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | Nei | Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrifter og bekreftelser | Nei | Ja |
| Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d | Nei | Ja |

Beskaffenhet: X **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig-eiendom X **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig: X **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 1.400.000,- ***EnMillionFireHundreTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**

Kr 400.000

Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 25 09 55 [redacted] | Robert Rygh | 1/1 |

Doknr: 388772 Tinglyst: 18.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 19 05 54 [redacted] | Elin Carlsson | X Ja ☐ Nei | 1/2 |
| 28 12 46 [redacted] | John Fykse | X Ja ☐ Nei | 1/2 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bruksrett til gråvann avskiller som ligger på gnr.41, bnr.120.

Utsteders dato og underskrift (ved fullmektig):

Robert Rygh

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

**Kjøper/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?**

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?**

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato: Bergen 10/8-2006

**Utsteders underskrift 7)** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ROBERT RYGH

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

**Bortfesters underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Handelsbanken Eiendomsformidling AS
Allehelgensgate 4, 5016 Bergen
Tlf. 55 54 00 00

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Nr. 860 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

Dagbok nr.
03480 25.7.62
NORDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

# Skyldskifte.

Laur- dag den 19. mai 19 62. heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Kalland

g.nr. 52. b.nr. 1 med skyld mark 1,60 i Bruvik herad. Skyldskifte er kravt av Anders Kalland og Hermand Kalland som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~xx~~ner som[2])

Ved tenesta møtte[3]) Seljarane . ~~Xxx~~ Kjøparane møtte ikkje, men det fyrelag skriv frå dei at Anders Kalland har fullmakt til å ta vare på deira interesse. Andre interesserte var det ikkje.

Mennene valde til formann Olav Neset.

De n fråskilde luten av garden har desse grensene: [4])

Grenselina tek til i det vestlege hyrna av parsellen der kross vart hoggen i skarv. Går derifrå i austleg leid 15,oo m. til kross hoggen i skarv, vidare same leid 15,oo m. til kross hoggen i skarv. Gjer vinkel og går vidare i nordleg leid 21,oo m. til kross hoggen i skarv, gjer vinkel og går so vidare i vestleg leid 25,5o m. til kross hoggen i skarv. Gjer vinkel og går vidare i sydleg leid 15,oo m. til kross hoggen i skarv, vidare same leid 12,oo m.

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldskiftelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

attende til utgangspunktet.

Kjøparane får rett å grava brønn og leggja fram ~~xxxxxxxxx~~ vannledning over seljarane sin eigedom.

Kjøparane får rett til gangveg over seljarane sin ~~xxxxxxx~~ eigedom frå hovudvegen og fram til parsellen etter nerare overeinskomst mellom partane . Kjøparane får rett å nytta seljarane sin noverande gangveg frå hovudvegen og fram til ~~xx~~ sjøen.

Gjerdehald kviler på kjøparen.

Kjøpara : Seljara :

O. Lange Anders Kalland.

H. Vatle Herman Kalland.

Opplysningar om vidd:

1. Om den fråskilde parsellen:

Dyrka jord .....m²/dekar, naturleg eng og kulturbeite .....m²/dekar, produktiv skog .....m²/dekar, anna vidd 665.....m²/~~dekar~~, i alt ..665....m²/~~dekar~~.

2. Om det hovedbruket har att:

Dyrka jord .....m²/dekar, naturleg eng og kulturbeite .....m²/dekar, produktiv skog .....m²/dekar, anna vidd .....m²/dekar, i alt .....m²/dekar.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? ja.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? nei.

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? nei.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? ikkje spurt.

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? Byggetuft

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ? nei.

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at~~

~~xxxx

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Olav Neset
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Neset
Olav J. Straume. Sigurd Kallestad

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på

Dei fråskilde lut har fått g.nr. 52 b.nr. 42

Fylkesjordskyldnemnda for Sunnfjord i Selje
den 26/3-63.

For tinglysinga kr.

TINGLYST
26 SEPT. 2005
NORDHORDLAND TINGRET
DAGBOKNR.: 8583

Doknr: 8583 Tinglyst: 26.09.2005 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Nord- og Midhordland jordskifterett

# Rettsbok

**Tinglysingsutdrag**

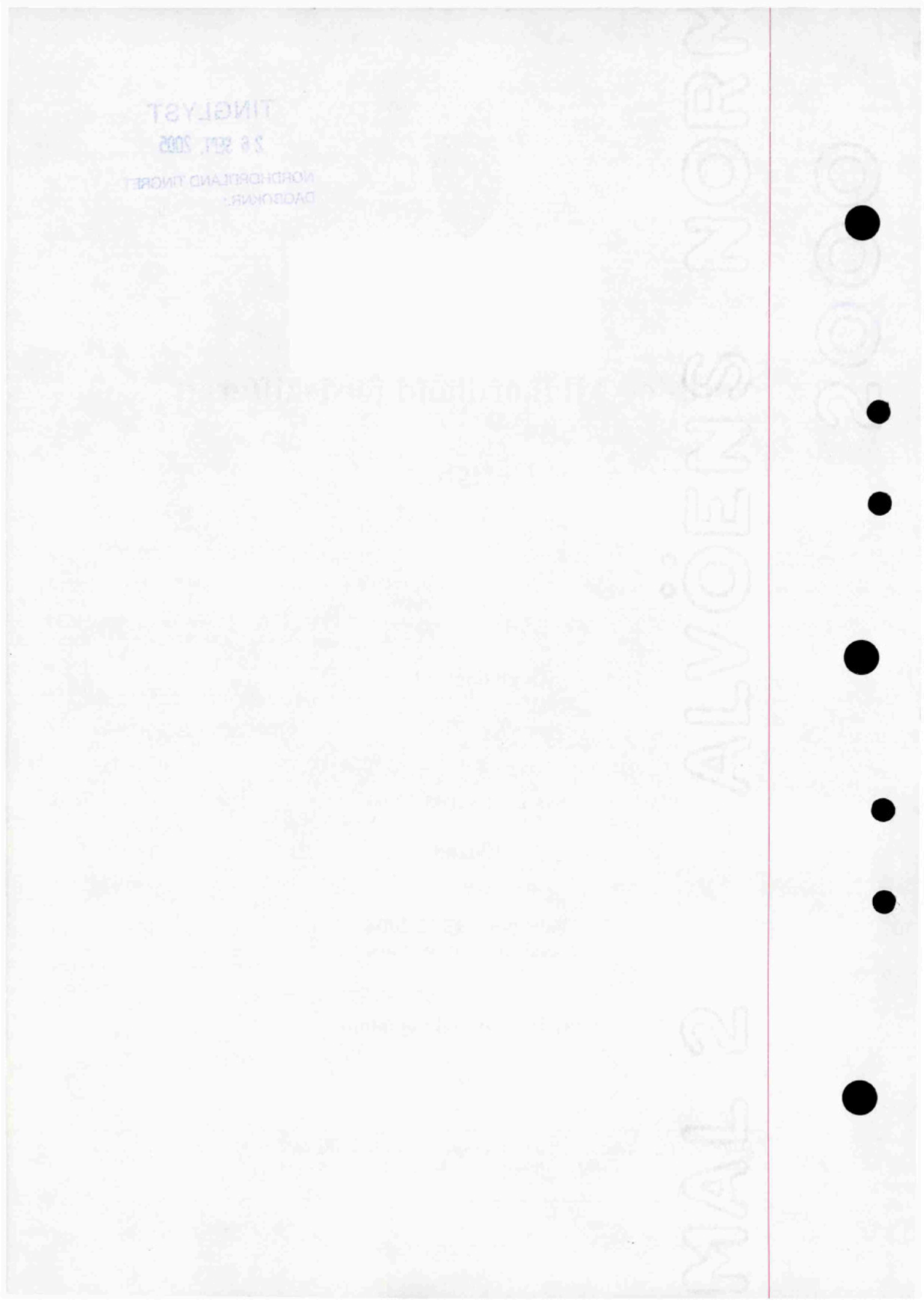
**Sak nr. 16/2003-12.00**

**Kaland**

**Påbegynt: 15.12.2004**
**Avslutta: 10.06.2005**

**Gnr. 41 i Vaksdal kommune**

*Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 fyrste ledd.*



**Rettsmøtedag:** 10.06.2005
**Stad:** Statens hus i Bergen kommune.
**Sak nr.:** 16/2003-12.00 Kaland - utsett frå 15.12.2004.

**Saka gjeld:** Krav om skjønn etter veglova § 53 og grensegang.

**Jordskiftedommar:** Vidar Bergtun, som einedommar etter jordskiftelova § 9 andre ledd.

**Protokollførar:** Jordskiftedommaren

**Saka er kravd av:** Svein Flagtvedt

**Til handsaming:** Avslutte saka

**Partar:**
Eigar av gbnr 41/1, Jarle Magne Vik, Kaland, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/21, 88, Nils Bryn, Haugateigen 12, 5700 VOSS
Eigar av gbnr 41/23, 47, 59, Knut Hernes, Nyresveien 56, 5700 VOSS
Eigar av gbnr 41/25, Torbjørn Røyrvik, Einevegen 8, 6854 KAUPANGER
Eigar av gbnr 41/42, Margot Oddbjørg Vatle, Eikåkerv 3, 5770 TYSSEDAL
Eigar av gbnr 41/42, Jorunn Lange, ved Margot Oddbjørg Vatle
Eigar av gbnr 41/48, 41/89, Wenche R Waldemarsen, Postboks 306, 5702 VOSS
Eigar av gbnr 41/57, Wenche Vedå, Rindaveien 2A, 5722 DALEKVAM
Eigar av gbnr 41/57, Willy Vedå, Rindav. 2A, 5722 DALEKVAM
Eigar av gbnr 41/63, Andrzej Woznikowski, Vardev 92 C, 5141 FYLLINGSDALEN
Eigar av gbnr 41/64, Moris Bengt Blindheim, Skulevegen 19, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/67, 79, 112, Svein Flagtvedt, Grønnestølsbk 6, 5073 BERGEN
Eigar av gbnr 41/74, 75, Jan Inge Gausdal, Hamrehaugen 38 B, 5161 LAKSEVÅG
Eigar av gbnr 41/74, 75, Per Helge Gausdal, Storskaret 4, 6006 ÅLESUND
Eigar av gbnr 41/83, Torbjørn Dale, Ospeholtet 16, 5724 STANGHELLE
Eigar av gbnr 41/84, Olav Mjaavatten, Søndre Skogvei 65A, 5055 BERGEN
Eigar av gbnr 41/84, Lisa Reid Mjaavatten, Søndre Skogvei 65A, 5055 BERGEN
Eigar av gbnr 41/85, 111, Leif Myrdal, Arnatveitv 118, 5262 ARNATVEIT
Eigar av gbnr 41/93, Karl Magne Lid, Brinken 15, 5142 FYLLINGSDALEN
Eigar av gbnr 41/95, Jorun Jensen, Lien 34, 5057 BERGEN
Eigar av gbnr 41/98, Gunnar Yrjan Bruvik, Flatane 10, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/100, Robert Rygh, Mannsverk 4, 5094 BERGEN
Eigar av gbnr 41/101, Magnar Sigvald Flatås, Flatane 4, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/102, Marit Haga, Øvrebøveien 20, 5710 SKULESTADMO
Eigar av gbnr 41/103, Oddlaug Kaland, Stamnes, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/110, Marit Nelly Angeltvedts dødsbu
Eigar av gbnr 41/110, Atle Johnny Angeltvedt, Åmundsleitet 2, 5115 ULSET
Eigar av gbnr 41/113, Bjørn Magnar Flatås, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/115, Aagot Eva Apeland, 5585 SANDEID
Eigar av gbnr 41/115, Aase Marta Oda Vik, Vik, 5727 STAMNES

**Naboar:**
Eigar av gbnr 41/3, Evelyn Takvam, Søråshøgda 370,, 5235 RÅDAL

.....

vedk. heimelsoverføring er tinglyst 02.09.2005 – med dagboknr. 7767

## IV. Avtale mellom Kalandsklubben hyttelag og eigar av gbnr 41/1.

Etter det saksførebuande møtet i desember 2004 har partane inngått ein avtale som vert innteken i jordskifteretten si rettsbok:

*"Det er i dag inngått følgende avtale mellom eier av gnr.41 , bnr. 1, Jarle Vik og Kalandsklubben hyttelag som representerer hytteeierne.*

1. *Bakgrunn*
   *Hytteeierne har behov for kjøreveg fra riksveien til sine hytteeiendommer. I den forbindelse har hytteierne inngått avtale med eier av gnr. 41 bnr. 1 om at vegen skal legges over bnr.1*

2. *Eier av gnr 41 bnr 1 aksepterer at hytteeierne har følgende rettigheter:*
- *rett til å opparbeide vei med bredde på 3 meter med tillegg av grøft/skjæring*
- *rett til å opparbeide to parkeringsplasser pr hytte som skissert på vedlagte kart*
- *rett til å opparbeide gangveier med en bredde på inntil 1,5 meter frem til hyttene og til sjøen, som vist på vedlagte kart. Gangveien skal i hovedsak gå hvor det i dag er sti til den enkelte hyttene, det etableres felles gangveier der det er mulig.*
- *rett til å legge ledningsnett og kabler i veggrøften*
- *rett til å sette opp bom mellom bnr 103 og bnr 115*

3. *Veitraséen skal gå slik at det tas hensyn til eksisterende fradelte hyttetomter og at det tas hensyn til ytterligere fradelingsmuligheter for eier av bnr 1. Hyttelaget forplikter seg til å sikre at det ikke skjer parkering langs vegen utenfor parkeringsplassene.*

4. *Dersom eier av bnr 1 oppnår tillatelse til å utvinne sand på den del av veitraséen som ligger på innmarken og det er aktuelt å utvinne sand, plikter hytteeierne å flytte veitraséen for egen kostnad mot eiendomsgrensen på bnr 1 i syd/øst.*

5. *Hytteeierne disponerer rettslig og fysisk over veien ved å kunne gi andre hytteiere tillatelse til å bruke veien, mot at det for hytteeiere uten veirett, betales vederlag etter pkt. 6 nedenfor.*

6. *Hytteierne betaler følgende vederlag:*

   *Det betales ikke vederlag for hytteierne som allerede har vegrett i sine adkomstdokumenter, dette gjelder: gnr 41 bnr 67 (Flagtvedt), gnr 41 bnr 74 (Gausdal), gnr 41 bnr 84 ( Mjaavatten), gnr 41 bnr 85 (Myrdal) samt evt andre som kan fremlegge tilsvarende dokumentasjon.*

   *De øvrige hytteeierne betaler kr 3 000,- til Jarle Vik for bruk av grunn til vegrett.*

*Hytteeiere som på et senere tidspunkt ønsker å kjøpe seg inn betaler kr. 3 000 justert for endring i konsumprisindeksen fra 1. juni 2005 til betaling skjer.*

*Vederlag for hytteeiere som gått inn som deltakere i veiprosjektet fra starten, betales før arbeidet med vegen tar til. Hyttelaget krever inn vederlaget og betaler dette til Jarle Vik, sammen med oppdatert liste over hvem som har betalt for veirett. Hyttelaget vil ikke gi noen hytteeier rett til bruk av veien uten at vedkommende har betalt for veirett. Hyttelaget forplikter seg til å ikke å la noen hytteeiere bruke veien, uten at vederlaget til grunneieren for veiretten er betalt.*

7. *Jarle Vik har rett til å benytte veien til jordbruksformål, utvinning av skog m v uten å betale forholdsmessig andel av kostnader til opparbeidelse. Transport av tømmer m v skal skje ved opplasting på traktor evt lastebil og ikke ved at tømmer trekkes langs veien. Tilsvarende skal utkjøring i terreng skje på en måte som ikke skader veien, eier av bnr 1 gis rett til å opparbeide avkjørsler til skogbruksformål. Eier av bnr 1 foretar utbedring av alle skader som veien evt blir påført ved bruk til skogbruksformål.*

   *Eier av bnr 1 betaler sin forholdsmessige andel av løpende vedlikehold av veien i forhold til bruken, dersom veien benyttes til jord- og skogbruksformål.*

   *For annen bruk enn nevnt ovenfor, herunder utparsellering av tomter må grunneier eller evt kjøpere av tomter som fradeles, kjøpe seg inn i opparbeidet vei med en forholdsmessig andel, basert på bygge- og andre kostnader knyttet til etablering av vei, justert etter endringen i pengeverdien målt ved endring i konsumprisindeksen, fra det tidspunkt veien er ferdig. Dersom grunneier tar i bruk området ved veien til andre formål enn jordbruk, skal han kunne bruke den delen av veien som er nødvendig for dette, mot å kjøpe seg inn med en forholdsmessig andel i den delen av den veien som det er aktuelt å bruke.*

8. *Partene er enige om at Nord og Midhordland jordskifterett fastsetter vegtrasé, avkjørsel m v og besørger innhentet nødvendige tillatelser for bygging av vegen. Partene er enige om at jordskifteretten settes med jordskiftedommer som enedommer. Eier av gnr 41 bnr 1 utsteder fullmakt til hyttelagets leder som kan undertegne på de nødvendige søknader til offentlig myndighet. Fullmakt følger som vedlegg 2 til avtalen.*

9. *Foruten at hytteierne dekker gebyr for jordskifteretten, dekker partene hver sine utgifter i saken. For øvrig begjæres saken for jordskifteretten hevet som forlikt.*

10. *Denne avtale og jordskifterettens avgjørelse kan tinglyses på gnr 41 bnr 1. Av tinglysingstekniske årsaker forplikter Jarle Vik seg til å undertegne en erklæring som kan tinglyses på den enkelte eiendom/hovedbruket hvor det henvises til nærværende avtale vedrørende vegrett. Hytteeierne betaler kostnadene med tinglysing.*

*Kaland 15/3 2005*

*Jarle Vik (sign.)*

*Bergen 3 mars 2005*

*Willy Vedå (sign.)*
*leder i Kalandsklubben hyttelag*

*Vedlegg:* 1. *Kart som viser veitrasé, gangvei og parkeringsplasser*
2. *Fullmakt til hyttelagets leder*
3. *Erklæring vedrørende tinglysing for den enkelte eiendom"*

## V. Avtale mellom Kalandsklubben hyttelag og eigarar av gbnr 41/115.

I samband med utstikking av vegen inn i hyttefeltet er det inngått slik avtale, jf dok nr 19:

*"Ved bygging av vei i Kallandsklubben vil deler av denne bli lagt innpå gnr. 41/115. Som kompensasjon vil eier av gnr. 41/115 få vederlagsfritt bruksrett til vei. Denne kompensasjonen består i byggekostnader og bruksrett. Eier av gnr. 41/115 må imidlertid være med på vedlikeholdsutgifter på veien når tomta vert tatt i bruk.*

*Stamnes 31/5 2005*
*For eierne av gnr. 41/115* *For Kallandsklubben hyttelag*
*Aase Vik (sign.)* *Willy Vedå (sign.)"*

## VI. Avtale om vegrett for gbnr 41/42.

I samband med grenseavtale mellom eigar av gbnr 41/1 og ny eigar av gbnr 41/42, vart det også inngått ein avtale om vegrett for gbnr 41/42, jf dok nr 18:

*"...*
*Partane er vidare samde om at gbnr 41/42 har vegrett over gbnr 41/1 fram til parsellen.*

*Stamnes 30-5-05* *Jarle Vik (sign.)* *Robert Rygh (sign.)"*

## VII. Grenseskildring.

| | |
|---|---|
| Jordskiftesak nr. : | 16/2003-12.00 Kaland |
| Kommune: | Vaksdal |
| Vedteken av: | Nord- og Midhordland jordskifterett |
| Koordinatsystem: | Euref89(WGS84) Sone 32 |

I den etterfølgjande grenseskildringa er dei oppgjeve retningane i høve til sant nord med 400 g (gon) inndeling av sirkelen. Dei oppgjevne avstandane er horisontalmålt. Grensa og grensemerka er avsette på kart i målestokk 1:2000, kartarkivnr. 124845. Det er berre nytta godkjente grensemerke av aluminium påstempla jordskifteretten sitt merke.

Ved måling av grensepunkt er det brukt GPS (Javad/Topcon) med krav til kvalitet i samsvar med jordskifterettens prosedyre for utføring av RTK måling i områdetype 3b, skog/utmark med kartkvalitet FKB-C. Maksimalt tillatt punktdeformasjon for områdetype 3b er på 2,0 meter. Målte grensemerke skal ha ein målenøyaktigheit som skal liggja på 1/3 og mindre av overståande feilgrense. Basestasjon for GPS – Landsnettpunkt Kaland B32T0302.

**Grense: 1**
mellom gnr. 41 bnr. 3 Kaland på sørvest sida
og gnr. 41 bnr. 98 Flatås på nordaust sida

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i grenselinja mot gnr. 41 bnr. 101 i | | | | | |
| 3 | Jsr bolt i fjell | | | 6732509.9 | 322080.1 |
| | | 358 | 45.9 | | |
| 2 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732546.3 | 322052.2 |

**Grense: 2**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland på nordvest og nordaust sida
og gnr. 41 bnr. 98 Flatås på motsette sider

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i grenselinja mot gnr. 41 bnr. 3 i | | | | | |
| 2 | Jsr bolt i fjell | | | 6732546.3 | 322052.2 |
| | | 53 | 39.6 | | |
| 1 | Jsr bolt i fjell | | | 6732572.8 | 322081.7 |
| | | 158 | 46.5 | | |
| 4 | Jsr bolt i fjell i grenselinja til gnr. 41 bnr. 101 der grensa endar. | | | 6732535.8 | 322109.9 |

**Grense: 3**
mellom gnr. 41 bnr. 101 Thor-rèn på søraust sida
og gnr. 41 bnr. 98 Flatås på nordvest sida

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 4 | Jsr bolt i fjell | | | 6732535.8 | 322109.9 |
| | | 254 | 39.5 | | |
| 3 | Jsr bolt i fjell i grenselinja til gnr. 41 bnr. 3 der grensa endar. | | | 6732509.9 | 322080.1 |

**Grense: 4**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 42 Klubben

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 6 | Jsr bolt i fjell | | | 6732601.5 | 322109.7 |
| | | 283 | 20.5 | | |
| 37 | Jsr bolt i fjell | | | 6732596.0 | 322090.0 |
| | | 383 | 43.0 | | |
| 38 | Jsr bolt i fjell | | | 6732637.4 | 322078.4 |
| | | 87 | 24.6 | | |
| 8 | Jsr bolt i fjell | | | 6732642.4 | 322102.5 |
| | | 189 | 41.5 | | |
| 6 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732601.5 | 322109.7 |

**Grense: 5**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 84 Nordhaug

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 17 | Jsr bolt i fjell | | | 6732674.4 | 322021.0 |
| | | 391 | 29.2 | | |
| 18 | Jsr bolt i fjell | | | 6732703.3 | 322016.8 |
| | | 34 | 23.5 | | |
| 19 | Jsr bolt i fjell | | | 6732723.5 | 322028.8 |
| | | 113 | 51.4 | | |
| 21 | Jsr bolt i fjell | | | 6732713.5 | 322079.3 |
| | | 200 | 51.5 | | |
| 22 | Jsr bolt i fjell | | | 6732661.9 | 322079.1 |
| | | 314 | 59.3 | | |
| 17 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732674.4 | 322021.0 |

**Grense: 6**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 93 Knausen

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 14 | Jsr bolt i fjell | | | 6732748.7 | 322064.2 |
| | | 233 | 25.9 | | |
| 15 | Jsr bolt i stein | | | 6732726.1 | 322051.3 |
| | | 310 | 45.0 | | |
| 16 | Jsr bolt 1 m opp i fjellknaus | | | 6732733.3 | 322006.9 |
| | | 11 | 41.0 | | |
| 13 | Jsr bolt i fjell | | | 6732773.7 | 322013.7 |
| | | 129 | 56.4 | | |
| 14 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732748.7 | 322064.2 |

**Grense: 7**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 85, 111 Furuknatten

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 10 | Jsr bolt i fjell | | | 6732804.3 | 322143.3 |
| | | 260 | 47.4 | | |
| 9 | Jsr bolt i stein | | | 6732776.4 | 322105.0 |
| | | 164 | 53.7 | | |
| 12 | Jsr bolt i fjell | | | 6732731.2 | 322134.0 |
| | | 54 | 48.7 | | |
| 11 | Jsr bolt i stor stein | | | 6732763.6 | 322170.4 |
| | | 363 | 49.0 | | |
| 10 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732804.3 | 322143.3 |

**Grense: 8**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 102 Skogly

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 31 | Jsr bolt i fjell | | | 6732647.9 | 322145.3 |
| | | 68 | 38.2 | | |
| 28 | Jsr bolt i fjell | | | 6732666.1 | 322178.8 |
| | | 346 | 35.6 | | |
| 29 | Jsr bolt i fjell | | | 6732689.6 | 322152.1 |
| | | 250 | 28.9 | | |
| 30 | Jsr bolt i fjell | | | 6732669.3 | 322131.5 |
| | | 164 | 25.4 | | |
| 31 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732647.9 | 322145.3 |

**Grense: 9**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 110 Maritbu

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i | | | | | |
| 35 | Jsr bolt i fjell | | | 6732676.3 | 322205.5 |
| | | 143 | 34.7 | | |
| 34 | Jsr bolt i fjell | | | 6732654.7 | 322232.7 |
| | | 252 | 29.6 | | |
| 33 | Jsr bolt i fjell | | | 6732634.5 | 322211.1 |
| | | 324 | 34.8 | | |
| 32 | Jsr bolt i siden på stor stein | | | 6732647.1 | 322178.7 |
| | | 47 | 39.6 | | |
| 35 | Jsr bolt i fjell der grensa endar. | | | 6732676.3 | 322205.5 |

**Grense: 10**
mellom gnr. 41 bnr. 1 Kaland
og gnr. 41 bnr. 100 Seljestuen

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (gon) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensa tek til i kommunal bolt det nordlegaste hjørne av gnr. 41 bnr. 114 og går | | | | | |
| | | 34.4 | 5.2 | | |
| 25 | Jsr bolt i fjell | | | 6732563.0 | 322179.6 |
| | | 346 | 46.9 | | |
| 24 | Jsr bolt i fjell | | | 6732594.0 | 322144.5 |
| | | 246 | 22.7 | | |
| 39 | Jsr bolt i fjell | | | 6732577.0 | 322129.4 |

grensa held fram i same retning (246 g) til vegkanten og føl denne slik den er avlagt på jordskiftekartet til det vestlegaste hjørne av gnr. 41 bnr. 103, der grensa endar. (Bnr 100 si yttergrense mot søraust er mot bnr 103 og 114. Desse grensene er skildra i målebreva for dei nemnde eigedomane.)

## VIII. Jordskiftekostnader

.....

## IX. Forkynning og anke

Rettsboka vert forkynt partane etter reglane om postforkynning.
Fristen for å nytte rettsmiddel er ein månad rekna frå den dato rettsboka er forkynt partane.

## X. Tinglysing

Saka skal tinglysast på fylgjande eigedomar i Vaksdal kommune.

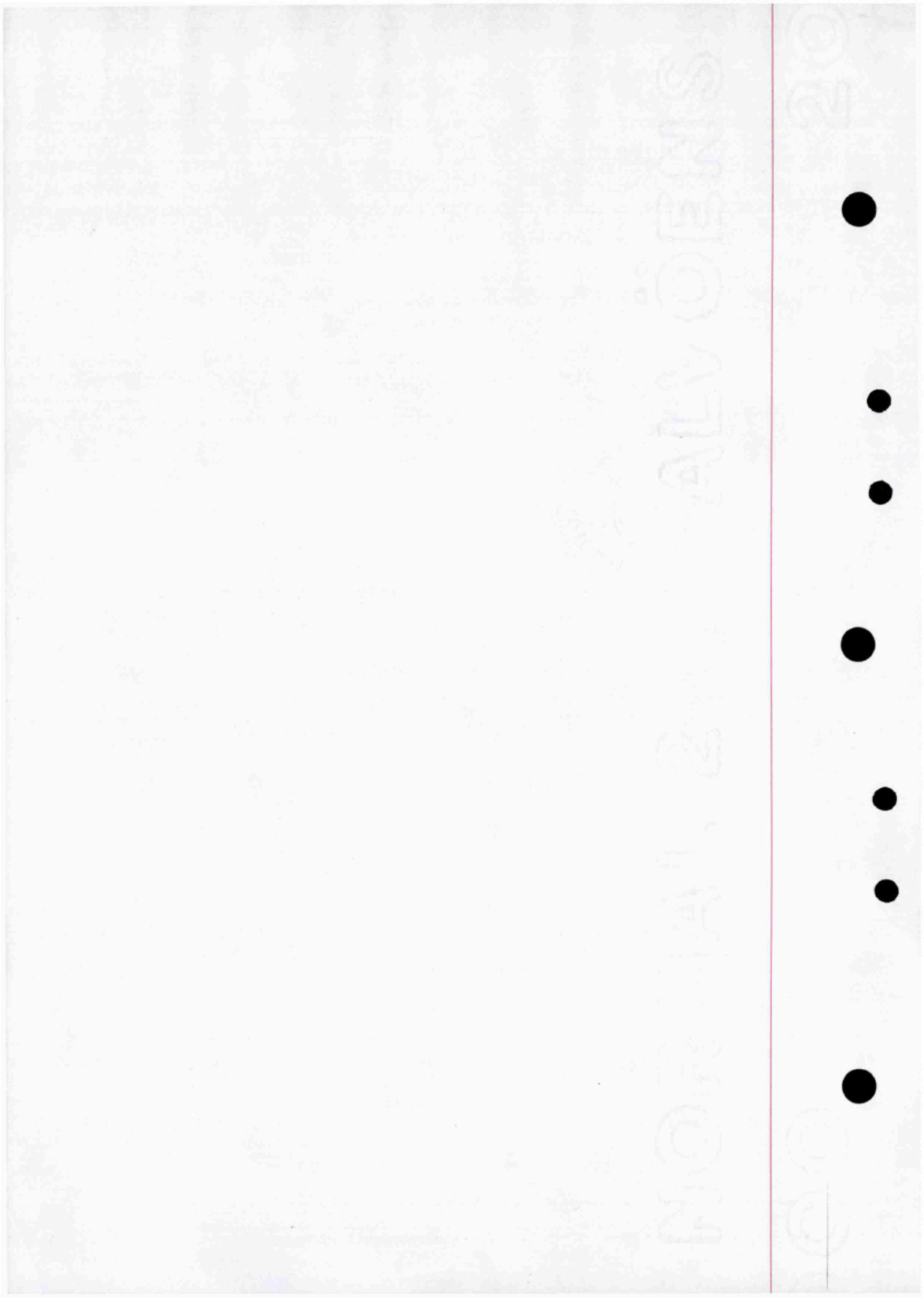
Gnr 41, bnr 1, 3, 21, 23, 25, 42, 47, 48, 57, 59, 63, 64, 67, 74, 75, 79, 83, 84, 85, 88, 89, 93, 95, 98, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 115.

Retten heva.
Bergen, 10.06.2005

Vidar Bergtun (s)

Rett utskrift:

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT



TINGLYST
- 2 SEPT. 2005
NORDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 7767

# Nord- og Midhordland jordskifterett

# Rettsbok

Doknr: 7767 Tinglyst: 02.09.2005 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

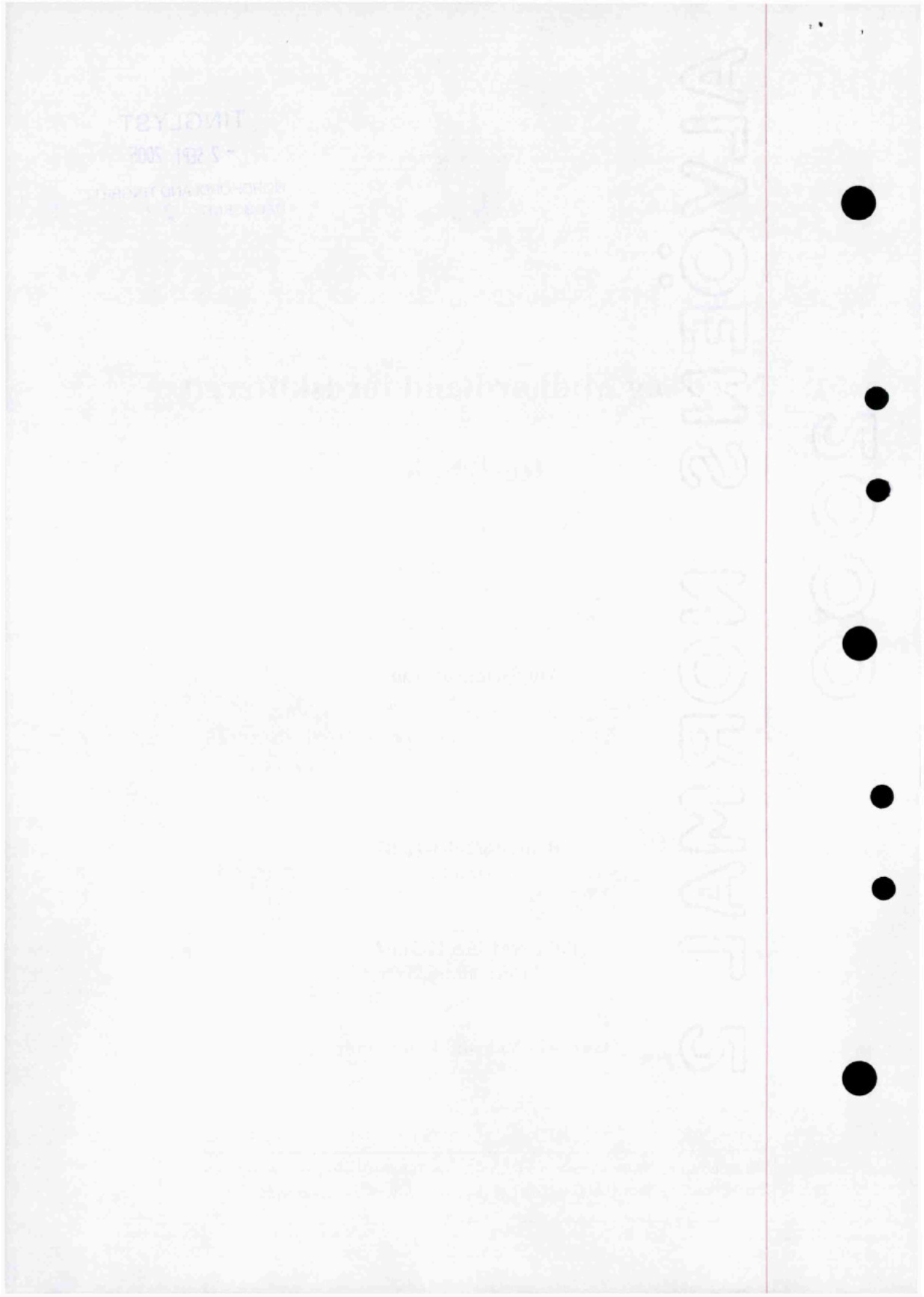
**Tinglysingsutdrag**

**Sak nr. 16/2003-12.00**
**Kaland**

**Påbegynt: 15.12.2004**
**Avslutta: 10.06.2005**

**Gnr. 41 i Vaksdal kommune**

*Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 fyrste ledd.*



## JORDSKIFTERETTSMØTE

**Rettsmøtedag:** 10.06.2005
**Stad:** Statens hus i Bergen kommune.
**Sak nr.:** 16/2003-12.00 Kaland - utsett frå 15.12.2004.

**Saka gjeld:** Krav om skjønn etter veglova § 53 og grensegang.

**Jordskiftedommar:** Vidar Bergtun, som einedommar etter jordskiftelova § 9 andre ledd.

**Protokollførar:** Jordskiftedommaren

**Saka er kravd av:** Svein Flagtvedt

**Til handsaming:** Avslutte saka

**Partar:**
Eigar av gbnr 41/1, Jarle Magne Vik, Kaland, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/21, 88, Nils Bryn, Haugateigen 12, 5700 VOSS
Eigar av gbnr 41/23, 47, 59, Knut Hernes, Nyresveien 56, 5700 VOSS
Eigar av gbnr 41/25, Torbjørn Røyrvik, Einevegen 8, 6854 KAUPANGER
Eigar av gbnr 41/42, Margot Oddbjørg Vatle, Eikåkerv 3, 5770 TYSSEDAL
Eigar av gbnr 41/42, Jorunn Lange, ved Margot Oddbjørg Vatle
Eigar av gbnr 41/48, 41/89, Wenche R Waldemarsen, Postboks 306, 5702 VOSS
Eigar av gbnr 41/57, Wenche Vedå, Rindaveien 2A, 5722 DALEKVAM
Eigar av gbnr 41/57, Willy Vedå, Rindav. 2A, 5722 DALEKVAM
Eigar av gbnr 41/63, Andrzej Woznikowski, Vardev 92 C, 5141 FYLLINGSDALEN
Eigar av gbnr 41/64, Moris Bengt Blindheim, Skulevegen 19, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/67, 79, 112, Svein Flagtvedt, Grønnestølsbk 6, 5073 BERGEN
Eigar av gbnr 41/74, 75, Jan Inge Gausdal, Hamrehaugen 38 B, 5161 LAKSEVÅG
Eigar av gbnr 41/74, 75, Per Helge Gausdal, Storskaret 4, 6006 ÅLESUND
Eigar av gbnr 41/83, Torbjørn Dale, Ospeholtet 16, 5724 STANGHELLE
Eigar av gbnr 41/84, Olav Mjaavatten, Søndre Skogvei 65A, 5055 BERGEN
Eigar av gbnr 41/84, Lisa Reid Mjaavatten, Søndre Skogvei 65A, 5055 BERGEN
Eigar av gbnr 41/85, 111, Leif Myrdal, Arnatveitv 118, 5262 ARNATVEIT
Eigar av gbnr 41/93, Karl Magne Lid, Brinken 15, 5142 FYLLINGSDALEN
Eigar av gbnr 41/95, Jorun Jensen, Lien 34, 5057 BERGEN
Eigar av gbnr 41/98, Gunnar Yrjan Bruvik, Flatane 10, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/100, Robert Rygh, Mannsverk 4, 5094 BERGEN
Eigar av gbnr 41/101, Magnar Sigvald Flatås, Flatane 4, 5265 YTRE ARNA
Eigar av gbnr 41/102, Marit Haga, Øvrebøveien 20, 5710 SKULESTADMO
Eigar av gbnr 41/103, Oddlaug Kaland, Stamnes, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/110, Marit Nelly Angeltvedts dødsbu
Eigar av gbnr 41/110, Atle Johnny Angeltvedt, Åmundsleitet 2, 5115 ULSET
Eigar av gbnr 41/113, Bjørn Magnar Flatås, 5727 STAMNES
Eigar av gbnr 41/115, Aagot Eva Apeland, 5585 SANDEID
Eigar av gbnr 41/115, Aase Marta Oda Vik, Vik, 5727 STAMNES

**Naboar:**
Eigar av gbnr 41/3, Evelyn Takvam, Søråshøgda 370,, 5235 RÅDAL

---

**Prosessfullmektig:**
Advokat Ernst Nordtveit, Nordre Knappen 87, 5355 KNARREVIK
Representerer Jarle Magne Vik.

Advokatfirma Kyrre ANS, v/advokat Eivind Pundsnes, Pb 953 Sentrum, 5808 BERGEN
Representerer Torbjørn Røyrvik, Knut Hernes, Marit Haga, Wenche Vedå, Svein Johannes Flagtvedt, Magnar Sigvald Flatås, Marit Nelly Angeltvedts dødsbu, Atle Johnny Angeltvedt, Torbjørn Dale, Leif Myrdal, Nils Bryn, Wenche R Waldemarsen, Andrzej Woznikowski, Jan Inge Gausdal, Per Helge Gausdal, Olav Mjaavatten, Lisa Reid Mjaavatten, Willy Vedå og Robert Rygh.

Eigedomane ligg i Vaksdal kommune.

**Fylgjande dokument blei lagt fram:**

1. Prosesskriv, datert 04.01.2005, frå advokat Eivind Pundsnes vedlagt pristilbod frå Asbjørn Skjerve.
2. Diverse fullmakter i samband med grenseoppgang for tomter langs planlagd vegtrase.
3. Prosesskriv, datert 15.04.2005, frå advokat Eivind Pundsnes vedlagt avtale mellom Jarle Vik og Kalandsklubben hyttelag.
4. Innkalling til saksførebuande rettsmøte, vedlagt kart over planlagd vegtrase og grenser for tomter langs vegen.
5. Fullmakt datert 23.05.2005, frå Lisa Reid Mjaavatten til Olav Mjaavatten.
6. Kjøpekontrakt, datert 24.05.2005, for gbnr 41/42 i Vaksdal kommune.
7. Kvittering for motteken kjøpesum.
8. Semje, datert 30.05.2005, mellom Jarle Vik og Robert Rygh.
9. Avtale, datert 31.05.2005, mellom Kalandsklubben hyttelag og eigarar av gbnr 41/115.

Dokumenta blei gjennomgått i nødvendig grad.

.....

**Saksførebuande rettsmøte den 24.05.2005.**

.....

Det vart vidare drøfta grensejustering for bnr 42 og bnr 100 for å tilpassa desse tomtene den planlagde vegen. Dei nye grensene går fram av grenseskildringa under og jordskiftekartet som er vedlegg til rettsboka. Når det gjeld bnr 42 vart det i løpet av møtet ny eigar av denne tomta, sjå heimelsoverføring under. Det er vidare innlevert ei grensesemje mellom Jarle Vik og ny eigar av denne tomta, jf dok nr 18.

.....

Etter å ha drøfta saka i dag gjorde retten slikt

**vedtak:**

Denne saka vart kravd som vegskjønn etter veglova § 53. Etter at partane inngjekk ein avtale har dei omformulert dette kravet til å gjelda vegplanlegging og grensegang for dei tomtene som ligg langs den planlagde vegtraseen.

Retten har ingen merknader til denne omformuleringa av kravet og syner til at behovet for grensegang for tomtene er relevant og at fleire av grensene var uklare.

Retten er også av den formeining at det i samband med saka bør gjennomførast dei heimelsoverføringar og grensejusteringar som har kome i stand som eit resultat av denne saka. Retten vil også ta inn i rettsboka dei avtalar som er inngått som del av gjennomføringa av denne saka.

**slutning:**

- Sak 16/2003 – 12.00 – Kaland vert å fremje som grensegangssak for dei tomtene som ligg langs den planlagde vegtrase i Kalandsklubben.
- Saka er klar for avslutning og vert å gjennomføre som det går fram av kap I-X under.

# I. Heimelsoverføring for gbnr 41/42.

I samband med saka er det gjennomført eit eigarskifte på gbnr 41/42, jf dok nr 16 og 17. Jordskifteretten gjennomfører heimelsoverføringa som del av saka.

| Kommunenr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| 1251 | 41 | 42 |

Areal: 0,665 daa (oppgjeve i skylddelinga)
Representasjonspunkt i Euref89(WGS84) Sone 32: X=6732620 Y=322094
Bruk av grunn: Hyttetomt
Salsverdi: 5000,-

**Vert overdrege frå:**

| Fødselsnummer | Namn | Ideel andel |
|---|---|---|
| 121025[redacted] | Jorunn Lange | 1/2 |
| 120428[redacted] | Margot Vatle | 1/2 |

**Vert overdrege til:**

| Fødselsnummer | Namn | Ideel andel |
|---|---|---|
| 250955[redacted] | Robert Rygh | 1/1 |

# II. Heimelsoverføring for gbnr 41/41.

I samband med sal av hyttetomt frå Olav Moris Flatås til Robert Rygh i 2003 vart gbnr 41/41 utegløymd ved overskøytinga. Dette er begge partar samde om og dei ynskjer at jordskifteretten skal føreta heimelsoverføringa av bnr 41 som del av saka. Det skal ikkje betalast dokumentavgift for denne heimelsoverføringa.

| Kommunenr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| 1251 | 41 | 41 |

Areal: 0,665 daa (oppgjeve i skylddelinga)
Representasjonspunkt i Euref89(WGS84) Sone 32: X=6732570 Y=322155
Bruk av grunn: Hyttetomt
Salsverdi: 0,- (oppretting av feil i samband med overskøyting)

**Overdras frå:**

| Fødselsnr. | Namn | Ideel andel |
|---|---|---|
| 140233[redacted] | Olav Morris Flatås | 1/1 |

**Overdras til:**

| Fødselsnr. | Namn | Ideel andel |
|---|---|---|
| 250955[redacted] | Robert Rygh | 1/1 |

## III. Krav om samanføying.

Fylgjande eigedomar vert kravd samanføydd i medhald av § 4-3 i delingslova av 23.06.1978:

| Kommunenr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| 1251 | 41 | 41 |
| 1251 | 41 | 100 |

Eksisterande bruk etter samanføyinga:

| Kommunenr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| 1251 | 41 | 100 |

Jordskiftedommaren attesterer for at vilkåra for samanføying er tilstades.

.....

Retten heva.
Bergen, 10.06.2005

Vidar Bergtun (s)

Rett utskrift: Vidar Bergtun

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

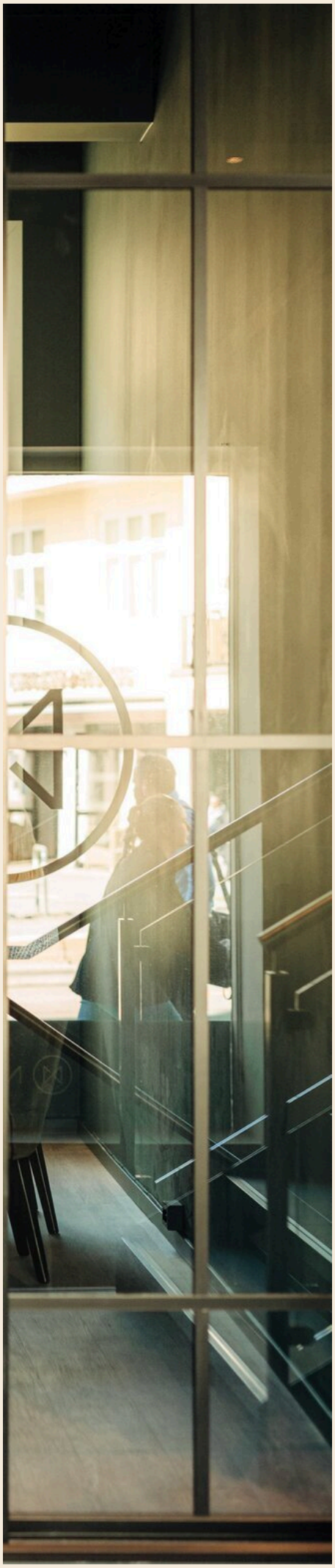
Velkommen til

# Nordvik Hardanger

Våre eiendomsmeglere er for deg som skal selge eller kjøpe bolig, hytte, småbruk, landbrukseiendom, tomt eller nybygg i en av Norges mest varierte regioner. Med over 30 års samlet erfaring har vi inngående kjennskap til markedet fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang, Kvinnherad, Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har spesielt god kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herland, og vi vet hva som kreves for å omsette eiendommer i et marked som stiller helt andre krav enn bykjernen.  Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og god synlighet mot handlegaten, og er et naturlig møtepunkt for alle på boligjakt i Hardanger og Voss-regionen. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

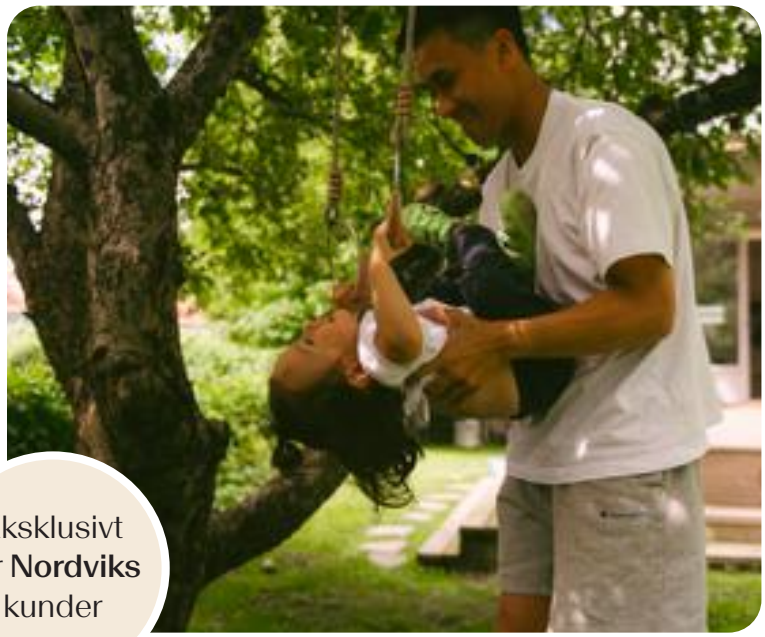
Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
**941 43 236**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 37-0097/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kallandsklubben 18 5727 STAMNES
Matrikkel: Gnr 41, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Vaksdal 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