



aktiv.

Raunehaugen 36, 5722 DALEKVAM

**Raunehaugen | Sjarmerende hytte
med 3 soverom | Flott beliggenhet
| Naturparadis | Tradisjonell
hyttestil |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 26 100,-
Total ink omk.: Kr 1 016 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 600,-
Selger: Bjarte Dyngjeland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 62/62 kvm
Tomtstr.: 958 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1506240071

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Raunehaugen 36. En sjarmerende fritidseiendom i svært naturskjønne omgivelser. Dette er et oppussingsobjekt med et stort potensial for den rette kjøperen. Eiendommen ligger i et rolig hyttefelt, omgitt av daler og skogsområder, og tilbyr fantastiske turmuligheter året rundt. Dette vil være et perfekt tilfluktssted for de som søker et sted å koble av fra hverdagens stress.

Eiendommen i korte trekk:

- Hytten har behov for oppussing og modernisering.
- 3 soverom, som gir god plass til familie og venner
- Stue med kjøkkenandel
- Vedovn i stue og gang
- Fantastiske omgivelser og mange flotte turmuligheter
- El toalett montert i 2024

(Ny takstrappport tas Onsdag 18. mars.)

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	83
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Bad/toalettrom, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod/entrè

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmann

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig i flg festekontrakten. For korrekt areal mål kartforretning rekvireres.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

958 m²

Tomtebeskrivelse

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og

bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Årlig festeavgift

Kr 2 600

Festetid

Det er etablert festekontrakt 01.10.1964

Avtalt utløp av festekontrakten er 80 år fra kontraktsignering

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert i 2016, neste avtalte regulering er i 2026.

Fstekontrakt datert

02.01.2025.

Beliggenhet

Velkommen til Raunehaugen 36! Raunehaugen ligger i naturskjønne omgivelser i Vaksdal kommune, cirka 38 km fra Vaksdal sentrum eller 1.5t unna Bergen og 40 minutter unna Voss. Eiendommen tilbyr en fredelig og avsides beliggenhet, som gir en flott mulighet til å nyte roen og stillheten i naturen. Hytten ligger i et hyttefelt omringet av vakre fjell, daler, innsjøer og skogsområder, dette er ett perfekt sted for deg som ønsker en fritidseiendom omgitt av vakker natur og helt ypperlige turmuligheter like utenfor døren. Om sommeren er det sol og muligheter for å fiske i stille fjellvann og når vinteren kommer, forvandler området seg til et snødekket eventyrland. Langrennsløpene snor seg gjennom dalen, og de vakre snødekte trærne skaper en magisk atmosfære. Dette er et ekte naturparadis.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er et hyttefelt.

Barnehage/Skole/Fritid

Alpin

- Voss Resort Fjellheisar

- Kjøretid: 40-50 min
- Skitrek i anlegget: 10

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport, ny takstrapport tas Onsdag 18. mars.

Byggemåte

Hytten er selbygget i 1965 av en snekker og senere utbygget av han og hans sønn som var tømrer ifølge selger. Boligen fikk byggetillatelse i 1974

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.12.2024 av Kjell Erik Bjorheim.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert El toalett

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

Ja

Beskrivelse: Fuktmerke ved vanninntak

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært mus inne tidligere. Ikke observert siste 5 årene

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

Ja

Beskrivelse: Kan lades ved parkeringsplass

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Ikke ferdigattest på byggetidspunktet

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

Ja

Beskrivelse: Tilknyttet veilag. Kan komme krav om brøytetilskudd etc

Innhold

Bad/toalettrom, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod/entrè

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking

Saltak.

Yttertaket er tekket med takplater.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er bulker og skader på synlige steder på takplater.
- Det mangler mønebeslag på deler av taket.
- Deler av yttertak er snødekt, ikke undersøk nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende malt trekledning.

Stående rettkant 6" trekledning, liggende 6" enkelfalset trepanel.

Det er noe lite luftting i nedre del av kledning. Ikke registrert musenbånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten luftting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis noe malingslitt overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Noen vinduer med enkelt glass i trekarmer.

Et nyere vindu i boligen, ellers er det eldre vinduer. Registrert årstall i vinduer er 1988 og 1997.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 8,1 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

Utgang til altan fra gang på ca 3,9 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 88 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Noe slitt overflater på dekke.
- Snødekket altan, begrenset undersøkelser av disse.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Dekke bør kontrolleres skikkelig når snøen er borte.

Dører

Ytterdør av tre til boligen. Delt tredør til entrè/bod.

Altandør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altaner.

Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres

INNVENDIG

Overflater

Innvendige tak har malt og umalt panel.

Innvendige vegger med baderomsplater, umalt og malt panel.

Gulv har tregulv og fliser.

Bod/entrè er uisolert. Ikke platet overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Noe brukslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normal behandling av overflater.

Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Stein foran ovn.

Vedovn i gang. Stein foran ovn. Stålpipes til denne.

Brannmur og pipe forblendet med stein.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Rekvirent opplyser at pipen er byttet i stue i 1974.

Godkjent i 23 av brannvesenet etter å ha montert plate bak ovn i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stålpipes står skjevt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Kontroll av pipen. Ukjent om denne er satt skjevt pga konstruksjoner i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne

eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Det er knirk og skjevheter i gulvene. Også noe skjevheter i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt i stue og gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller

Det står delvis åpent under fritidsboligen. Det var snødekket og ikke tilgjengelig for kontroll under befarigen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke gjort undersøkelser eller kontroll av arealet under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dette kan være en risikokonstruksjon og må undersøkes mer når dette kan gjennomføres.

Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er ikke montert ventilator over kokeplater. Utlufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Naturlig ventilt via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap igang skrusikringer og jordfeilbryter. Hovedbryter på 25 A.

4 kurser:

- 1× 13 amp.
- 3 x 10 amp

Spørsmål til eier:

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

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

- Det er ikke gitt opplysninger fra eier.

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

- Ukjent

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

- Ukjent

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?

- Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

- Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

- Nei

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?

- Ja, El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro. Eldre anlegg i fritidsboligen som må sjekkes av godkjent elektrofirma eller Eltakstmann.

Generell kommentar til elektriske anlegget:

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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen står på ringmur av naturstein.

Det er ikke drenering rundt boligen. Det er vannsig under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmur av naturstein.

Tomten og området rundt boligen var snødekket under befarigen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tomten og området rundt boligen var snødekket under befarigen. Det er derfor ikke gjort undersøkelser eller kontroll under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det må gjøres mer undersøkelser når det ikke er snødekket terreng og område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Gråvann til grøft i grunn.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det er ikke søkt kommunen om innlagt vann eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Vannkvalitet må dokumenteres

- Avløpsanlegget må sjekkes.

- Det bør søkes kommunen om innlegging av avløp og vannledninger

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller nedløp på boligen.

Vindskier og regnbord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler takrenner og nedløp på boligen.

- Det er stedvis råteskader på vindskier og regnbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det bør monteres takrenner og nedløp for å lede vann bort fra boligen.

- Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

- Det må utbedres vindskier og regnbord med råteskader.

- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet inneholder elektrisk toalett og servant i benk.

Baderomsmøbler med malte tre fronter.

Badet er ikke oppført som et bad etter dagens forskrifter. Ikke lufting fra badet.

Det er enkel løsning i dusjsone med avløp til servant som sluk. Ikke montert dusj.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier i dusjnisje.

Skal bare tas i bruk til dusjing må dette oppgraderes til dagens forventning og forskrift til baderom.

Det er fall mot sluk i dusj sone.

Toalettet er montert i 2024 i flg rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte tre fronter. Skrog av finér. Nedfelt utslagsvask.

Laminat benkeplate.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Benkeplaten står løst og ut fra veggen.

- Det er skader på skrog i skap under vask.

- Avløpet av plast under vask. Opphengt med snøring/tau.

- Det står bøtte under avløp til kjøkken som tyder på tidligere lekkasje.

- Det var ikke vann tilkoblet under befaringen.

- Løst blandebatteri til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger er av kobber og hageslange.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Løsning med kobling til hageslange må utbedres.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- El-toalett montert i 2024
- Varmekabel i vannrør

Parkering

Røyskatlia hyttelag kan kontaktes angående parkeringsplass før bommen og en parkeringsplass nedenfor hytten til 2200,-

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Festeavgift 2024: 2600,- Avgiften er indexregulert. Overtakelse skal godkjennes av grunneier, det kan tenkes at de prøver å øke leien.
- Brøyting av veien dekkes foreløpig av midler i veilaget.
- Veien i området er privat, men hytten har ikke vei helt frem.
- Selger opplyser om at "Det er delvis innlagt vann fra brønn med rør med varmekabel" og at anlegget ikke helt virker som det skal

Energi

Oppvarming

Elektrisk panelovn og 2 stk vedovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 886

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 3 082

Eiendomsskatt år

2024

Andre utgifter

- Renovasjon er 1197,- per år.
- Feiing 463,2

Info vannavgift

Eiendommen er ikke tilknytt kommunalt vann eller avløp (ikke etablert i området).

Eiendommen er ikke tilknytt kommunal slamtømmeordning.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 2, festenummer 34 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/70/2/34:

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 600

Gjelder fra dato: 23/09-1990

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om hogst

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Bestemmelse om beiterett

Gjelder feste

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Forbud mot næringsvirksomhet
Gjelder feste

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om fellesanlegg

30.01.2025 - Dokumentnr: 111030 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4628 Gnr:70 Bnr:2

19.03.2025 - Dokumentnr: 315425 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:70 Bnr:2
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Innlagt vann fra brønn med rør med varmekabel.
- Selger opplyser om at brønnen burde vært dypere og at det burde vært pumpe.

Regulerings- og arealplaner

For egedomen gjeld følgende planar/planvedtak:

1. Kommuneplan

- I følge dei overordna planane er arealbruken for egedomen fastsett til:
Fritidsbebyggelse (BF-3)

2. Finst det reguleringsplan(ar) som femner om egedomen eller del av denne?

- Ja
- Egedomen ligg innanfor reguleringsføremaal "Fritidsbebyggelse – frittliggende" i Detaljreguleringsplan for Tjørnahaugen hyttefelt, vedteken i 2014 (tomt nr. B18).

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

- Nei

4. Opplysningar om aktuelle planar:

- Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området?

- Nei

Detaljreguleringsplan for Tjørnahaugen hyttefelt i Vaksdal kommune:

1. Generelt

1.2 Det regulerte området er, i medhald av Plan- og bygningslova § 12, avsett til følgjande føremål:

Byggjer- og anleggsområde, § 12-5, 1. ledd

- Frittliggjande fritidsbustad

- Kø

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd

- Køyreveg

- Parkeringsplassar

Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd

- Naturområde

Bruk og vern av vassdrag, § 12-5, 6. ledd

- Friluftsområde i vassdrag

Omsynssoner, § 12-6.

- Bandleggingssone H 710_1 Forbod mot bygg og anlegg

2. Felles føresegner :

2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.

2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.

2.3 Dersom det under arbeid i feltet kjem fram uregistrerte

2.4 Nedgravde ledningar for el.forsyning, vassforsyning og avløpsanlegg kan førast fram i byggjeområda og i naturområda. Dersom det etter gravearbeid skulle oppstå skjemmande skade, pliktar den som står for arbeidet å syta for at skaden vert utbetra.

2.5 Byggjeavfall skal leverast til godkjend avfallsmottak.

3. Byggjeområde for fritidsbustader (jfr. PBL § 12-5, pkt. 1 og § 12-7)

3.1 I planområdet er det regulert inn 30 byggjeområde som tomter for frittliggjande fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.

3.2 Som hovudregel kan det på kvar tomt førast opp bygningar med ei samla grunnflate på 100 m² inkl. overbygd terrasse. Grunnflata kan delast på inntil 3 bygningar. På byggjeområdet B29 kan det førast opp ei vertikaldelt hytte med 2

einingar og ei samla grunnflate på 160 m². Det kan ikkje førast opp uthus / anneks på denne tomta. Nokre av dei noverande fritidseigedomane er tidlegare bygde ut med areal som overstig maksimalgrensa. Det kan ikkje reknast med at kommunen vil imøtekoma søknad om dispensasjon frå arealkrava dersom grunngevinga er presedens.

3.3 skal plasserast med minimum 4 meter avstand til føremålsgrense. Bygningar med grunnflate inntil 15 m², kan plasserast med avstand minimum 2 m frå grense. For slike mindre bygningar må det liggja føre fråsegn frå nabo dersom avstanden til naboen si byggjegrænse vert mindre enn 8 meter, og dei må førast opp i samsvar med brannforskriftene i Plan- og bygningslova.

3.4 Bygningar skal planleggjast og førast opp med vekt på god estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Gavlar skal plasserast på bygningen sine kortsider. Største breidd på synleg, avsluttande gavlvegg er 7,6 meter. Mindre utbygg kan gå ut over denne breidda. Hyttene skal vera i éin etasje, men dei kan ha hems. Maksimal høgd er sett til 6,0 meter rekna frå ferdig golv i 1. høgda til overkant møne. Største høgd på synleg grunnmur skal vera 1,2 meter målt i vertikalprojeksjon frå ferdig golv i 1. høgda til terreng 1 meter frå grunnmur.

3.5 Hytter skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre delav bygningar kan ha annan vinkel og anna form.

3.6 Bygningar skal vera kledde med stein eller trematerialar. Trekledning og listverk skal handsamast med beis i brun, svart eller grå farge, eller stå utan overflatehandsaming. Takflater skal vera tekte med torv, tre eller skifer.

3.7 Det er ikkje tillete med større terrasse enn 25m². Terrassar skal i størst mogeleg grad leggjast ned på terrenget, og kan langs kantane raga maksimalt 1,0 meter over planert terreng. Terrassar skal i utgangspunktet byggjast utan rekkverk. Der det av tryggleisomsyn trengst sikring, skal rekkverksløyisinga byggjemeldast.

3.8 Oppsetting av nye gjerde er ikkje tillete. Heller ikkje flaggstenger, skjemmande skilt, portalar o.likn.

3.9 Terrenget i byggjeområda skal i størst mogeleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon. Skråningar og skjeringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort annan avtale med tilgrensande eigarar. Eventuelle terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein. Tekniske føringar i terreng som VA-leidningar og el.kablar kan leggjast på tilgrensande eigedomar.

3.10 Byggjesøknad skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1: 500 eller større. Prosjektering av situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

Situasjonsplanen skal visa:

- Plassering av hus med plan som viser tak og møneretning
- øgdeplassing av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane.
- Terrengplanering og terrengmurar med høgder.

3.11 Kvar hytteeining skal ha tilgang på 2 biloppstillingsplassar, ein i det felles parkeringsarealet på austsida av Bergsdalselva og ein inne i feltet.

4. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL § 12-5, pkt. 2 og § 12-7)

4.1 Køyreveg :

4.1.1 Tilkomstvegen som fører inn i feltet kan nyttast til motorisert transport av grunneigar og av dei hytteeigarane som har andel i han. Vegen vert stengd med bom på austsida av Bergsdalselva. Parkering langs vegen er ikkje tillete. Vegen skal vera open for allmenn gangtrafikk.

4.1.2 Regulert vegareal har breidd 3 meter. Skuldrar, grøfter, skjeringar og fyllingar inngår i tilgrensande reguleringsføremål. Etter at vegen er ferdig opparbeidd, skal grøfter, skråningar og fyllingar stellast til, dekkast med jord og såast til med grassort som høver.

4.1.3 Detaljert plan for kryssing av Bergsdalselva skal leggjast fram for NVE for godkjenning før søknad om byggjeløyve vert sendt til Vaksdal kommune og Voss kommune

4.2 Parkeringsplassar i hyttefeltet:

Dei tretti biloppstillingsplassane viste i planen skal fordelast slik:

- Parkeringsareal A : Tomtene 1, 2, 3, 8 og 9.
- Parkeringsareal B: Tomtene 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 og 15.
- Parkeringsareal C : Tomtene 16, 17 og 18.
- Parkeringsareal D: Tomtene 20, 24, 25, 26, 27 og 30.
- Parkeringsareal E: Tomtene 21, 22, 23, 28 og 29 (2 stk)

Dersom nokre av hytteeigarane ikkje ynskjer å ta del i køyrevegen, vil dei respektive parkeringsplassane ikkje verta opparbeidde.

5. Grønstruktur (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)

Arealet mellom hyttetomtene skal nyttast til naturområde til for hyttebrukarane og for ålmenta. Området skal elles gje tilkomst til hyttene og det kan lagast til gangstiar. Traséar for desse vert fastsette av grunneigar. Vegetasjonen i desse områda skal i størst mogeleg grad takast vare på, men avgrensa hogst for å skaffa utsikt og betra soltilhøve kan utførast i samråd mellom grunneigar og hytteeigar.

6. Bruk og vern av vassdrag (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 6)

Areala skal brukast til rekreasjon og leik for for hyttebrukarane og for ålmenta

7. Omsynssoner (jfr. PBL § 12-6)

- Bandleggingssone H 710_1:
- Langs Bergsdalselva er det i ei 15 meter brei stripe forbod mot bygningar og anlegg anna enn tiltak som fylgjer av vegkryssinga

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på egedomen.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

26 100 (Omkostninger totalt)

43 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 033 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 035 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 70.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

24 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr
1 700 Trykte salgsoppgaver
3 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

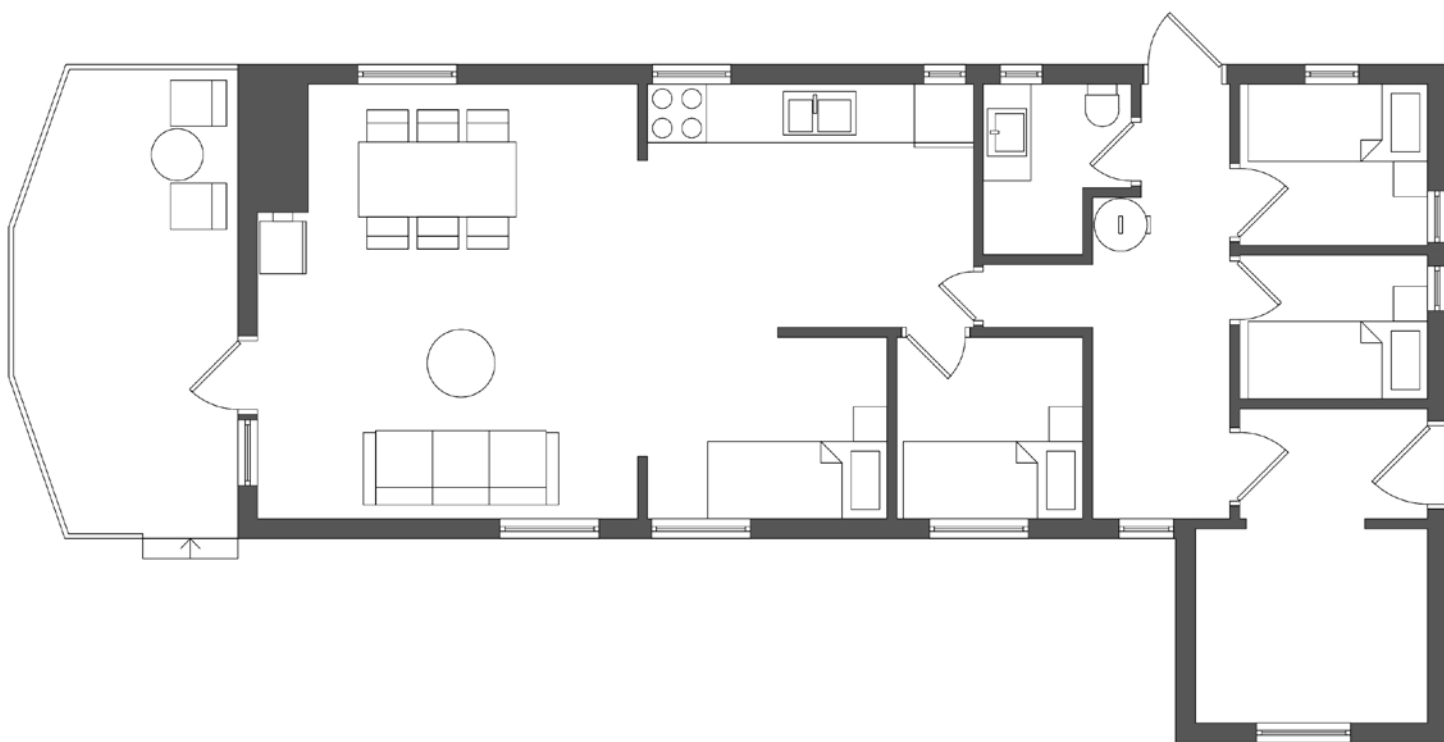
Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

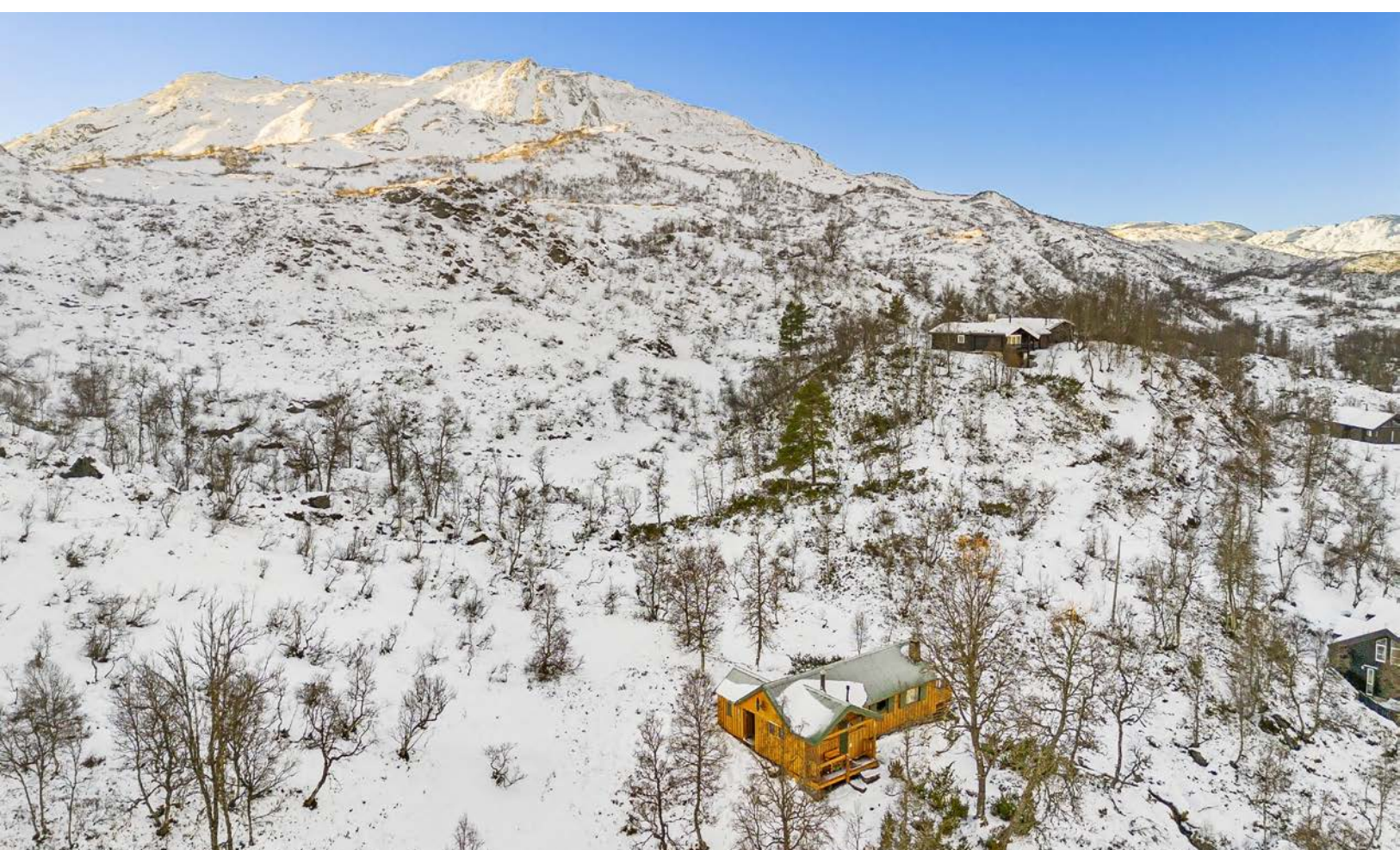
Salgsoppgavedato

12.03.2026



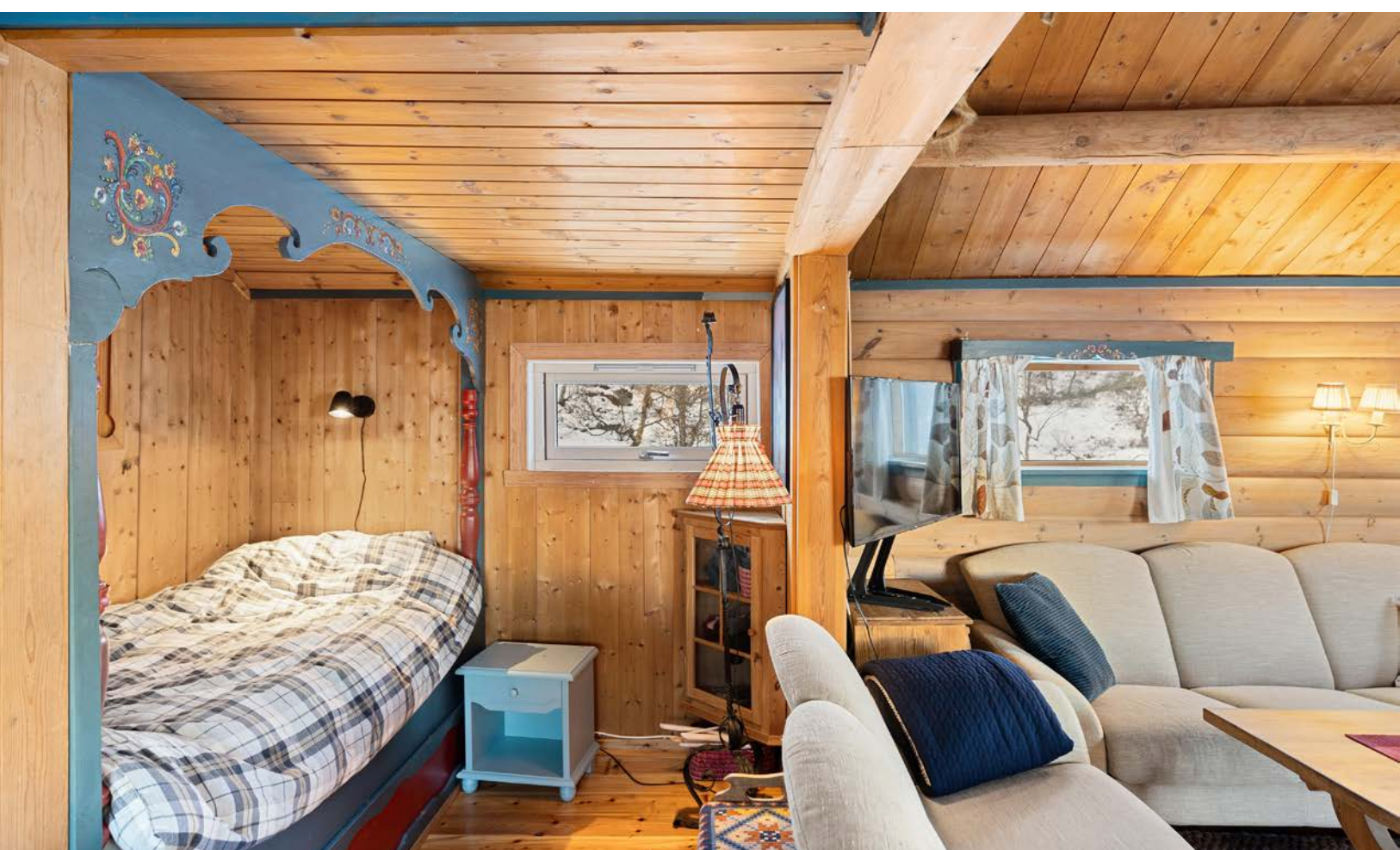
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





















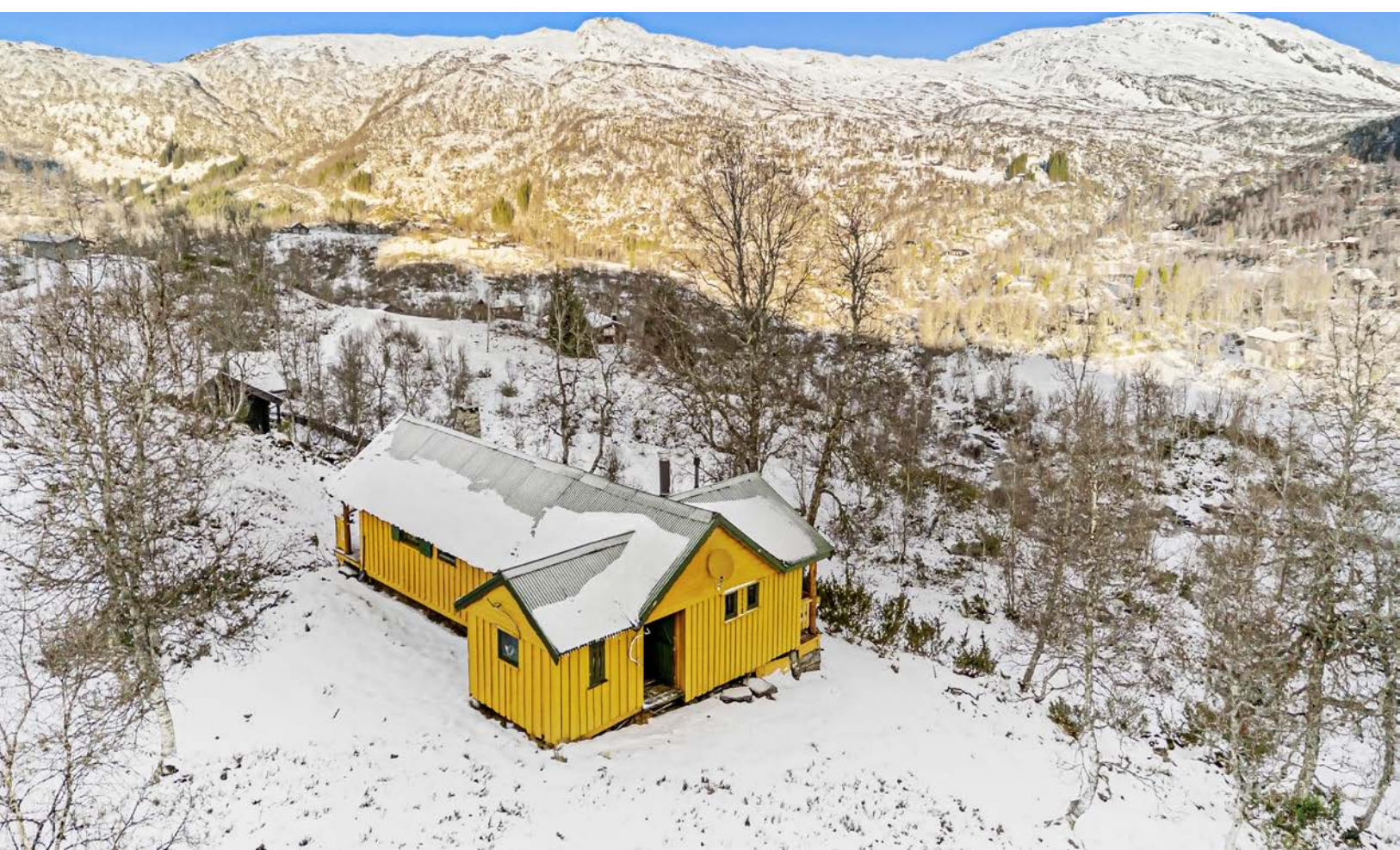






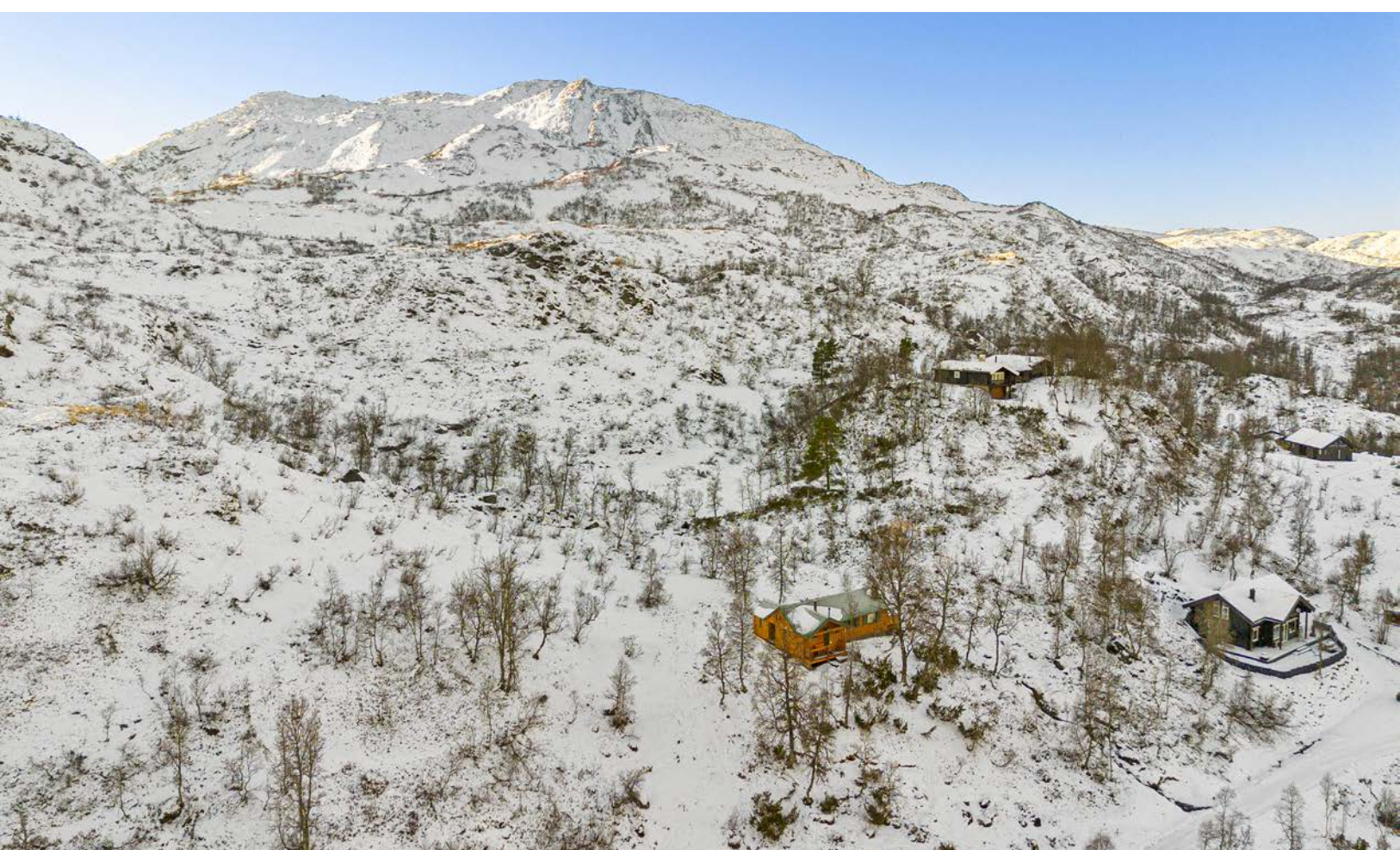




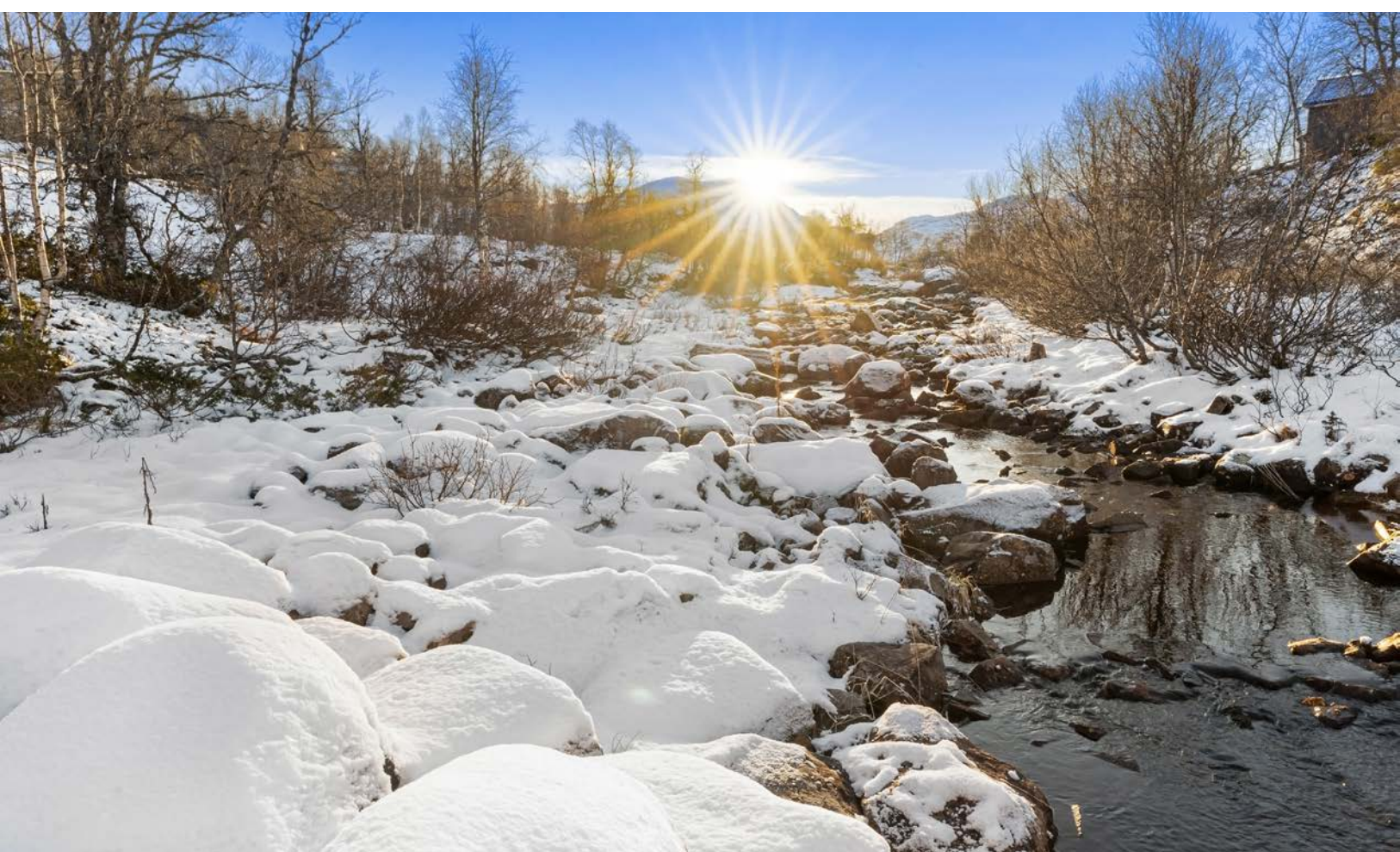


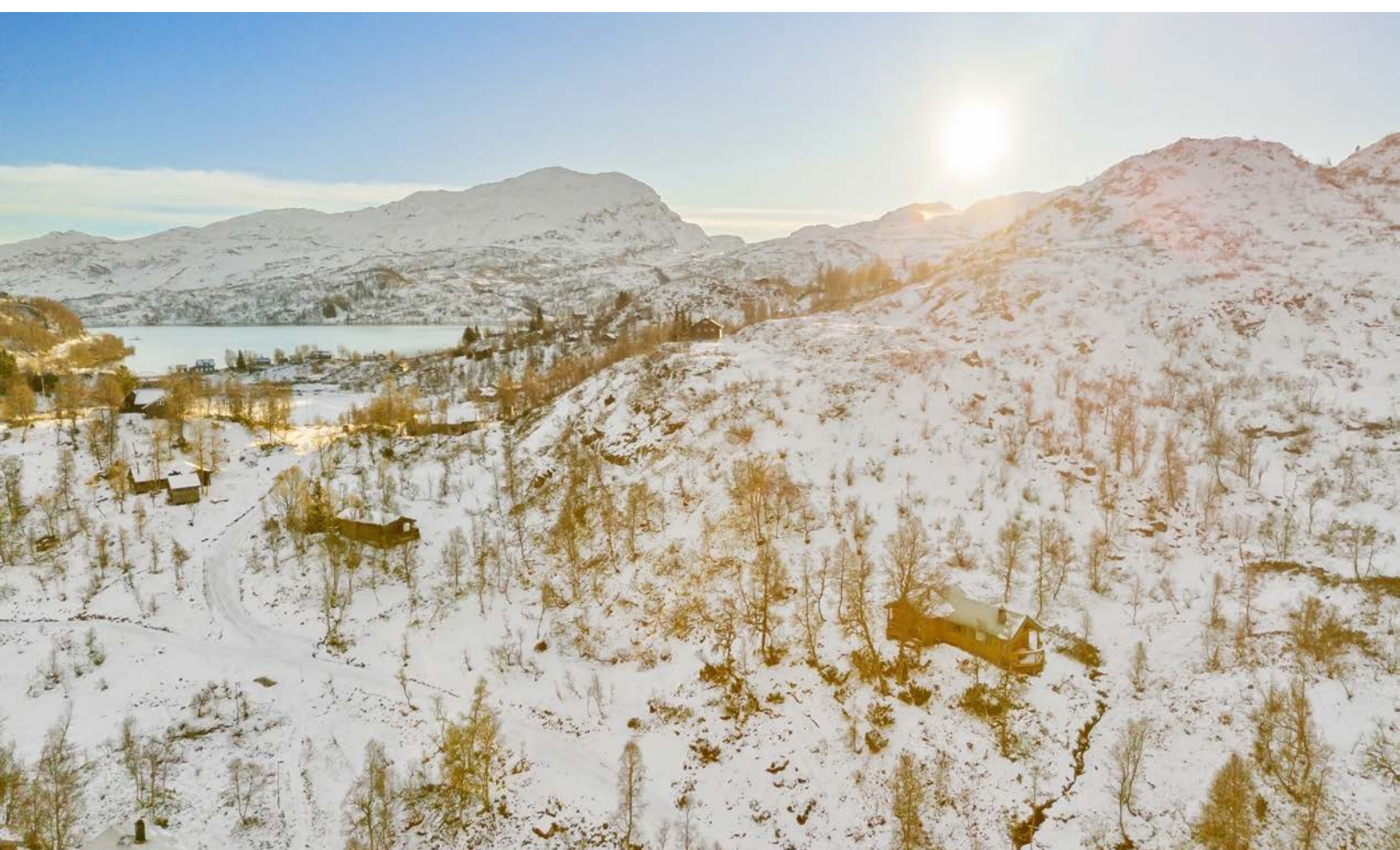
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Raunehaugen 36, 5722 DALEKVAM
 VAKSDAL kommune
 gnr. 70, bnr. 2, fnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 18858-1658

Referansenummer: HK6117

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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 eksemplarstilling 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1974, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal enkel standard. Det er behov for oppgraderinger/modernisering.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1974, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Bygget bærer preg av noe dårlig vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard.

Bygget er er oppussing/rehabiliteringsprosjekt. En del løsninger bærer preg av egeninnsats og hobbyarbeider.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svipt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

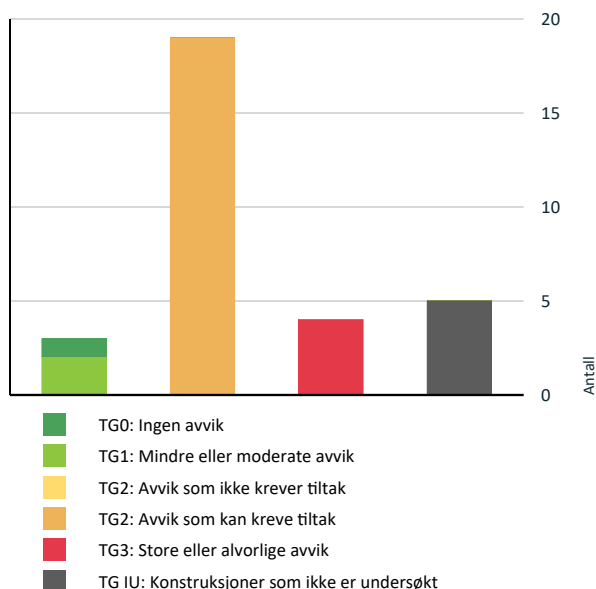
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

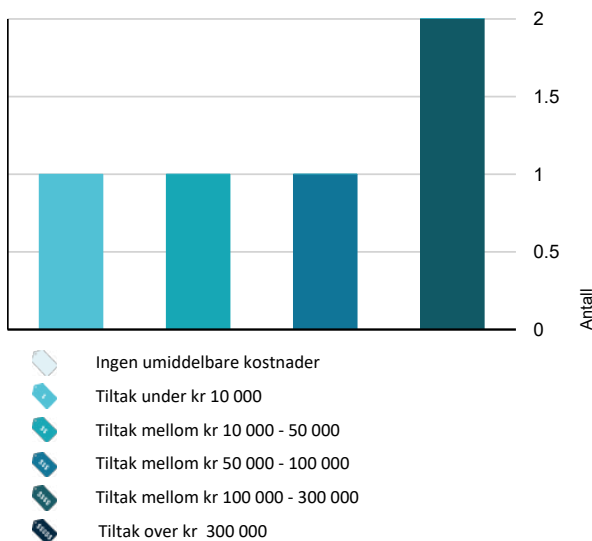
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 17.12.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1965

Kommentar

I flg rekvisitent.

Anvendelse

Bolig til fritidsbruk

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Opplyst av rekvisitent.
1988	Tilbygg	Opplyst av rekvisitent.
1997	Tilbygg	Opplyst av rekvisitent.



Det mangler mønebeslag på deler av yttertak.



Det er bulker og skader på yttertak.



Yttertaket er delvis snødekket.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Yttertaket er tekkt med takplater.

Yttertaket besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er bulker og skader på synlige steder på takplater.

Det mangler mønebeslag på deler av taket.

Deler av yttertaket er snødekket, ikke undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller nedløp på boligen.
Vindskier og regnbord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner og nedløp på boligen.

Det er stedvis råteskader på vindskier og regnbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres takrenner og nedløp for å lede vann bort fra boligen.

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Det må utbedres vindskier og regnbord med råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader på vindskier.



Det er ikke montert takrenner eller nedløp på boligen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende malt trekledning. Stående rettkant 6" trekledning, liggende 6" enkelfalset trepanel. Det er noe lite lufting i nedre del av kledning. Ikke registrert musenbånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

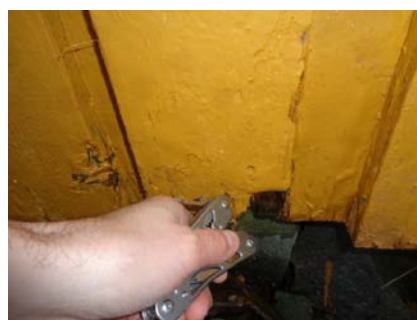
Stedvis noe malingslitt overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.



Råteskader på kledning.



Råteskader på kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Synlig rundtømmer i stue.

Det ble ikke registrert svikt i konstruksjoner. Skjevheter i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Noen vinduer med enkelt glass i trekarmer.

Et nyere vindu i boligen, ellers er det eldre vinduer. Registrert årstall i vinduer er 1988 og 1997.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.



Kondensmerker i vinduspuster og i karmen.



Eldre vinduer i boligen.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre til boligen. Delt tredør til entrè/bod.
Altandør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altanen.
Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.



Elde og slitasje på altandører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 8,1 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

Utgang til altan fra gang på ca 3,9 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 88 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe slitt overflater på dekke.

Snødekket altan, begrenset undersøkelser av disse.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dekke bør kontrolleres skikkelig når snøen er borte.



Store åpninger i rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige tak har malt og umalt panel.
Innvendige vegger med baderomsplater, umalt og malt panel.
Gulv har tregulv og fliser.

Bod/entrè er uisolert. Ikke platet overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe brukslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normal behandling av overflater.

✚ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Det er knirk og skjevheter i gulvene. Også noe skjevheter i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt i stue og gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

✚ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

✚ TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Stein foran ovn.

Vedovn i gang. Stein foran ovn. Stålpipe til denne.

Brannmur og pipe forblendet med stein.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmur.

Rekvirent opplyser at pipen er byttet i stue i 1974.

Godkjent i 23 av brannvesenet etter å ha montert plate bak ovn i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålpipe står skjevt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av pipen. Ukjent om denne er satt skjevt pga konstruksjoner i bygget.



Vedovn i stue.



Vedovn i gang.



Stålpipe i gang. Denne står noe kjevt i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

! TG 2 Kryp kjeller

Det står delvis åpent under fritidsboligen. Det var snødekket og ikke tilgjengelig for kontroll under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjort undersøkelser eller kontroll av arealet under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan være en risikokonstruksjon og må undersøkes mer når dette kan gjennomføres.



Ikke tilgjengelig tilkomst under fritidsboligen.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer. Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet inneholder elektrisk toalett og servant i benk.

Baderoms møbler med malte tre fronter.

Badet er ikke oppført som et bad etter dagens forskrifter. Ikke lufting fra badet.

Det er enkel løsning i dusjsone med avløp til servant som sluk. Ikke montert dusj.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier i dusjnisje.

Skal bare tas i bruk til dusjing må dette oppgraderes til dagens forventning og forskrift til baderom.

Det er fall mot sluk i dusj sone.

Toalettet er montert i 2024 i flg rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke laget skikkelig slukløsning på badet.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte tre fronter. Skrog av finér. Nedfelt utslagsvask. Laminat benkeplate.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Benkeplaten står løst og ut fra veggen.

Det er skader på skrog i skap under vask.

Avløpet av plast under vask. Opphengt med snøring/tau.

Det står bøtte under avløp til kjøkken som tyder på tidligere lekkasje.

Det var ikke vann tilkoblet under befaringen.

Løst blandebeholder til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert ventilator over kokeplater. Utlufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og hageslange.

Rørslaget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Løsning med kobling til hageslange må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann tilkoblet med hageslange.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Det er satt bøtte under avløp på kjøkken.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilt via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmtvannstank

Det er ikke registrert varmtvannsbereider i fritidsboligen.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap igang skrusikringer og jordfeilbryter. Hovedbryter på 25 A. 4 kurser:

1x 13 amp.

3 x 10 amp.

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.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei
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?
Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro. Eldre anlegg i fritidsboligen som må sjekkes av godkjent elektrofirma eller El-takstmann.

Generell kommentar

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

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.



Sikringsskap i gang.



Kursbeskrivelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Fritidsboligen står på ringmur av naturstein. Det er ikke drenering rundt boligen. Det er vannsig under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Ikke etablert drenering rundt fritidsboligen.

Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmur av naturstein.
Tomten og området rundt boligen var snødekket under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten og området rundt boligen var snødekket under befaringen. Det er derfor ikke gjort undersøkelser eller kontroll under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres mer undersøkelser når det ikke er snødekket terreng og område.

Forstøtningsmurer

Tomten er snødekt og eventuelle forstøtningsmurer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.
Det er stedvis åpnet under og rundt fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Gråvann til grøft i grunn.
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke søkt kommunen om innlagt vann eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør søkes kommunen om innlegging av avløp og vannledninger.

Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Andre tomteforhold

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

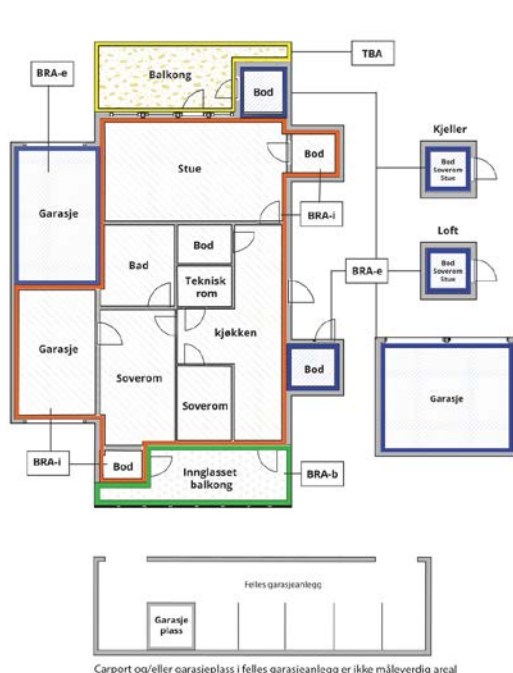
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/toalettrom, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod/entrè		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i boligen er mellom 1,93 og 1,99 meter. Stedvis høyde til møne.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	70	2	34	0	1000 m ²	I flg. festekontrakten datert 01.10.1964, fornyet 24.12.2024.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Raunehaugen 36

Hjemmelshaver

Bortfester: Åsne Tesdal Rødland.
Feste Gunnar Emil Dyngeland's bo

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig i flg festekontrakten.
For korrekt areal mål kartforretning rekvireres.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjørnahaugen i Bergsdalen, Vaksdal kommune. Fine turmuligheter i området både vinter og sommer. Fiske muligheter i området. Utsikt mot nærområdet.

Cirka 22 km til Dale sentrum og 33 km til Voss sentrum med alle daglige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat vei nedenfor fritidsboligen.

Medlem av veilag. Det er ikke opplyst om fellesavgifter.

Tilknytning vann

Vann fra brønn. Det er lagt varmekabel til vannrør.

Det er opplyst av brønnen burde vært dypere og vannpumpe montert.

Det er ikke søkt kommunen om vann til fritidsboligen.

Tilknytning avløp

Avløp til grøft i grunn. Gråvannledninger.

Det er ikke søkt kommunen om avløp til fritidsboligen.

Regulering

Eiendommen ligg innfor reguleringsformål "fritidsbebyggelse - frittliggende" i Detaljreguleringsplan for Tjørnahaugen hyttefelt, vedteken i 2014 (tomt nr. B18)

Om tomten

Parkering på felles biloppstillingsplass. En sommerparkering nedenfor fritidsboligen.

Tomten rundt boligen er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Parkeringen koster 2200,- i året.

Det foreligger ingen ferdigattest eller mellombels bruksløyve i kommunearkiva.

Det er fremlagt byggesøknad fra 1974.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.

Fritidsbolig på et plan.

Standard

Boligen trenger oppussing/modernisering for å tilfredsstillere dagens forventninger til bokvaliteter.

Vedlikeholdskostnader og oppgraderinger må påregnes.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dette gjelder dødsbo, det følger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema med.	Finnes ikke		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/HK6117>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Bjarte Dyngjeland

Boligen

Raunehaugen 36

5722 Dalekvam

4628-70/2/34/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Hyttetoalettrom. Enkel løsning. Ikke membran. Utløp fra vask direkte til terreng. Elektrisk toalett installert i 24

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: satt inn elektrisk toalett. Bruker vanlig stikkontakt og luft via eksisterende luftekanal

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje i tak over gang/bad etter skade på takplate
Vannmerker under kjøkkenbenk. Ikke utbedret pt
Vannlekkasje ved pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hamlagrø Hytteservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sutak og plater på skadestedene. Montert papp.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Skjevhet i vegg mot nord samt gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har vært mus inne tidligere. Ikke observert de siste 4 årene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Vannrør til vegg/gulv kjøkkenbenk. Ikke pumpe eller trykk.



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pålegg om brannsikker plate bak ovn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: satt på brannsikker plate. Godkjent av Kommunen og avvik lukket.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Kommunen finner ikke dokumenter

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Overdragelse av tomtefeste må godkjennes av grunneier.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Raunehaugen 36

Høyde over havet

601 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 36 min	🚗
🚆 Bulken stasjon Linje R40	33 min	🚗 23.8 km
🚆 Seimsgrend stasjon Linje R40	33 min	🚗 23.5 km
🚆 Hamlagrøosen Linje 921	14 min	🚶 1.1 km
🚆 Alexander Grieghytta Linje 921	16 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 33 min	🚗
Stavanger	5 t 45 min	🚗

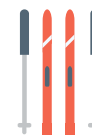
Ladepunkt for el-bil

🚗 Vaksdal Kommunehus	34 min	🚗
🚗 Dale Sentrum	34 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 157 m
- 17 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 41 min
- Skitrekk i anlegget: 10



Sport

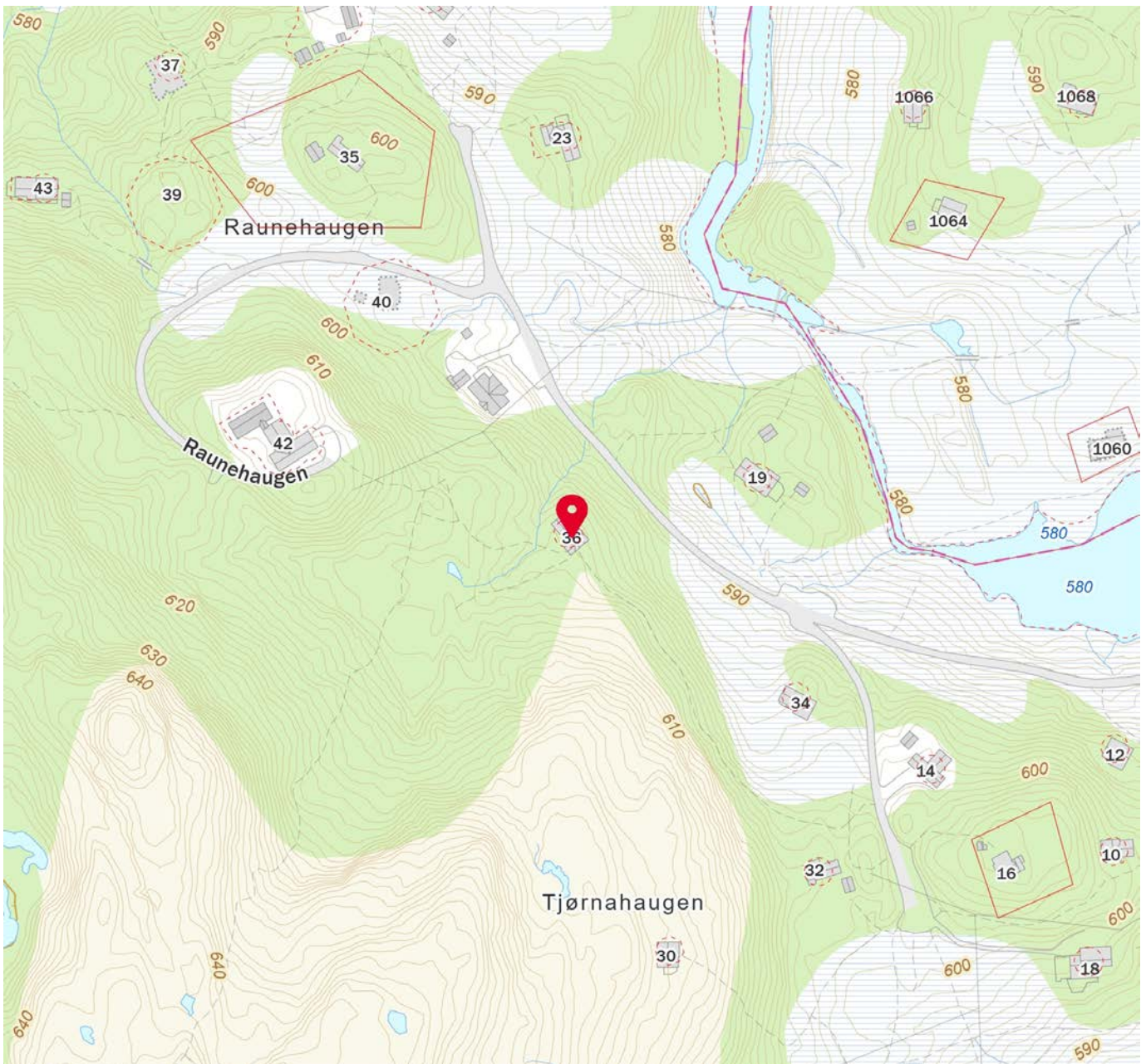
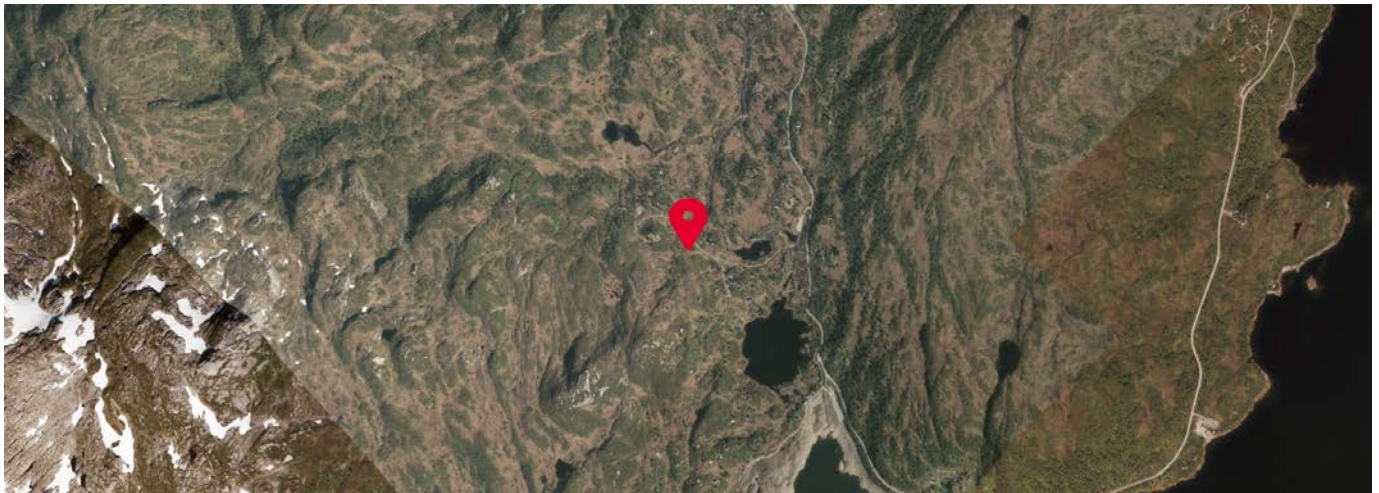
🏀 Bergsdalen skule Aktivitetshall	17 min	🚗 11.4 km
🏀 Dale barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	34 min	🚗 22.4 km
🏊 NEXT Dale	34 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	34 min	🚗 22.5 km
Spar Dale Søndagsåpent	34 min	🚗 22.6 km

Varer/Tjenester

🏪 Dale apotek	34 min	🚗
---------------	--------	---





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 70 Bnr.: 2 Fnr.: 34 Snr.:
Adresse:	Raunehaugen 36, 5722 Dalekvam

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

1. Kommuneplan

I følge dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:
Fritidsbebyggelse (BF-3)

2. Finst det reguleringsplan(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei ☐ Ja ☒

Eigedomen ligg innanfor reguleringsføre mål «Fritidsbebyggelse – frittliggende» i
Detaljreguleringsplan for Tjørnahaugen hyttefelt, vedteken i 2014 (tomt nr. B18).

**3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som
ikkje er oppdatert i plankartet?**

Nei ☒ Ja ☐ Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei ☒ Ja ☐

Kommentar:



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 (FØRESEGNSSOMRÅDE)	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 retningslinjer, datert 15.10.2018

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

Retningslinjene 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 ynskemål for utviklinga i planperioden. Retningslinjene skal også leggjast 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, føresegnar og ein planomtale med konsekvensutgreiing, jamfør plan- og bygningslova § 4-2 andre ledd. Jamfør § 1-5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggjast 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 føresegnar 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 byggevarer, 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 veggiv 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 tilknytning 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 pløydjupn, 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

Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest 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 m³ 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 retningslinjer

1. Generelle føresegner
1.1. Verknader av planen (heimel: pbl § 1-5)
1.1.1. <u>Tilhøvet til andre planar:</u> a) Denne planen gjeld ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett i denne planen. b) Der det er samsvar mellom føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen gjeld føresegnene for vedteken reguleringsplan for dei tilhøva som ikkje er regulert gjennom føresegner i denne planen, og som ikkje er i strid med Plan og bygningslova.
Retningsline
Arealformåla i kommuneplanen teiknar i hovudsak hovudføremålet til underliggende 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, byggjegrænse 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. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar 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 trafiksikker tilkomst sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar.
1.4. Rekkefølgekrav (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. <u>Byggegrense mot sjø:</u> c) Innanfor byggegrensa mot sjø, som vist i plankartet, gjeld pbl § 1-8 «Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag» d) Der det er fastsett byggegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen. e) Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggeforbodet 100m frå strandlina. f) Reguleringsplanar kan fastsette andre byggegrensar.

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

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 personbilkparkerings kan fastsettest 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 uteoppfallsareal

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

1.5.11. Kvalitetskrav til uteoppfallsareal: Privat og felles uteoppfallsareal som skal reknast med som nødvendige minimumsareal, jf. 1.4.8, skal ha følgjande 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. <u>Unntak frå hovudregelen kan gjerast dersom:</u> - Tiltaket legg opp til særskild god arkitektur som aukar kvaliteten til sine omgjevnader. - Tiltaket inneber særleg gunstige og innovative løysingar for energiforbruk. - Tiltaket kan dokumentere særleg nyskapande bruk av materialar og/eller byggjetechnikkar.
1.6.5.	<u>Støy</u> Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging med rettleiar ² , skal leggjast 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 prinsipppløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaufsføring overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkking. VA-rammeplan skal godkjennast av Vaksdal kommune og vil vera styrande for seinare detaljprosjektering.
1.8.2.	<u>Skredfare</u> - 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 rekkefølgekrav. - 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.	<u>Tiltak i sjø</u> - 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. - 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. <i>Pbl. § 11-7. nr. 1.</i>
2.2. Bustad
2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. <i>Pbl. § 11-7. nr. 1.</i>
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 følgjande vilkår: a) Søknad kan gjelde for inntil 3 bueiningar b) Det er utarbeidd utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal, jf §§ 1.4.6 og 1.4.8 er teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar. c) Tilhøve til transportnettet, mellom anna trygg skuleveg er dokumentert d) Tilhøve til anna lovverk etter kommunen si vurdering er dokumentert. <i>Pbl 11-7 nr.1</i>
2.2.3. <u>Særskilt for område B-1 Dalegarden</u> a) Som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan for B-1 skal det utarbeidast ein analyse som tek sikte på utvikle området som eit bustadkonsept med fokus på landbruks- og kulturverdiar. <i>Pbl. §11-9 nr 8.</i> b) Bustadane i området skal etablerast med fokus på energisparing. <i>Pbl. §11-9 nr 8.</i> c) Området skal utviklast med varierte bustadtypar der minimum 30% av einingane skal vere særleg tilpassa barnefamiliar. <i>Pbl. §11-9 nr 5.</i> d) I samband med reguleringsplanarbeidet skal det utarbeidast støyanalyse for området i tråd med gjeldande rettleiarar. <i>Pbl. §11-9 nr 8.</i> e) Omsynet til grunnvassførekomsten som nyttast som drikkevassskjelde i området skal dokumenterast før reguleringsplan kan vedtakast. <i>Pbl. §11-9 nr 8.</i>
2.3. Fritidsbustad
2.3.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. <i>Pbl § 11-7 nr. 1.</i>
2.3.2. <u>Utforming av fritidsbustad:</u> a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomte er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar. b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena 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. <i>Pbl. § 11-9 nr. 5.</i>
2.3.3. <u>Særskilt for område BF-1 Lid</u> a) Nye hytter kan etablerast innanfor rammene av reguleringsplan 2009001- Heiane hyttefelt, Lid i Bergsdalen. b) Nye hytter på uregulert areal innanfor BF-1 kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend. <i>Pbl. § 11-9 nr.1</i>

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

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

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

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

4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3)
4.1. Grønstruktur generelt
4.1.1. Formålet gjeld område sett av til generell grønstruktur. Pbl. §11-7 nr.3
4.1.2. Areal sett av til generell grønstruktur kan opparbeidast for allmenn tilgjenge til park, friområde eller turdrag. Detaljar kring utforming og funksjon vert fastsett i reguleringsplan. Pbl. §11-9 nr.8
4.2. Naturområde
4.2.1. Formålet gjeld naturområde nært tettbygd område der ålmenta skal ha tilgang, men naturleg vegetasjon skal dominere. Pbl. §11-9 nr.3
4.2.2. Det er tillate å etablere mindre turstiar med breidde under 2m og utan fast dekke i området, utan reguleringsplan som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg. Pbl. §11-10 nr. 1
4.3. Park
4.3.1. Formålet gjeld område som kan opparbeidast til park i tilknyting til tettbygde område. Pbl. §11-7 nr. 3
4.3.2. Områda skal opparbeidast som allment tilgjengelege møteplassar med stor grad av universell utforming. Detaljar kring utforming vert fastsett i områdereguleringsplan, unnateke område GP-1, Kuvika ved Bolstadstraumen. Pbl §11-9 nr. 8
4.3.3. <u>Særskilt for område GP-1 Kuvika:</u> a) Formålet gjeld ålment tilgjengeleg friluftsområde med tilgang til sjø. b) Eventuelle tiltak skal legge særskilt til rette for universell utforming. Pbl. §11-7 nr. 3
Retningsline
Parkar i kommunen, anten dei ligg i arealformål <u>park</u> eller <u>generell grønstruktur</u> , 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)**5.2.3. 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 lokalisast 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 lokalisast slik at verdiar knytt til strandsona vert vesentleg forringa.
- e) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggast 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 bustadeigedom.
- 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. <u>Utforming av fritidsbustad:</u>	a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m², og tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar. b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena 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. <u>Kriterium for lokalisering:</u>	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. <u>Veg og parkering:</u>	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 lokalisast etter same kriterium som i føresegn 5.3.4 Pbl. § 11-9 nr.5
Retningsline	
Felles parkeringsplass skal dimensjonast 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. <u>Tiltak på eksisterande fritidsbustadar i LNF-spreidd:</u>	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. <u>Nye tiltak kan ikkje lokalisast i konflikt med freda kulturminne.</u> 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. <u>Særskilt for område LSF-9 Brørvik</u>	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. <u>Formålet gjeld spreidd busetnad/fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.</u>	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 fritidsbustadar
LS-1: Langhelle	2	LS-4: Høvik	2
LS-2: Nese	2	LS-5: Lid	4
LS-3: Nesheim	3	Totalt	13

Pbl. § 11-11 nr.2

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

Pbl. §11-11 og 11-9

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

Pbl. §11-11 og 11-9

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

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)
7.1. Sikringssoner (H100)
7.1.1. Sikringssoner gjeld følgjande område a) <u>Sikringssone drikkevatn (H110)</u> 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) <u>Sikringssone for grunnvassforsyning (H120):</u> • 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) <u>Aktsemdområde skred (H 310 1)</u> 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 forskrift⁴. b) <u>Faresone skred (H310 2):</u> 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) <u>Faresone skred (H310 3):</u> 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) <u>Faresoneskred (H310 4):</u> 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) <u>Faresone flaum (H320)</u> 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 forskrift⁴. 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. <u>Sona viser som bandlagte område:</u> 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) (retningslinjer). 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 korallførekomsten. 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 finnst 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.

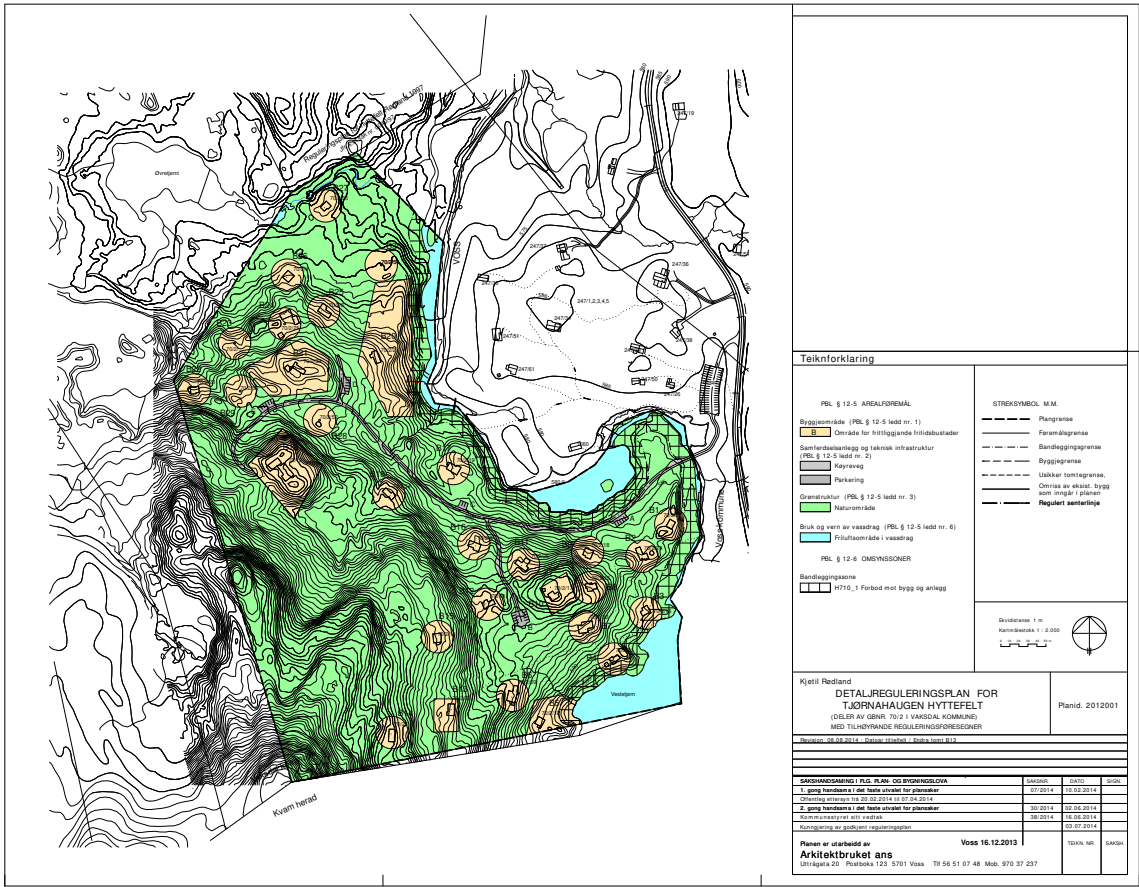
Pbl §11-9 nr.5

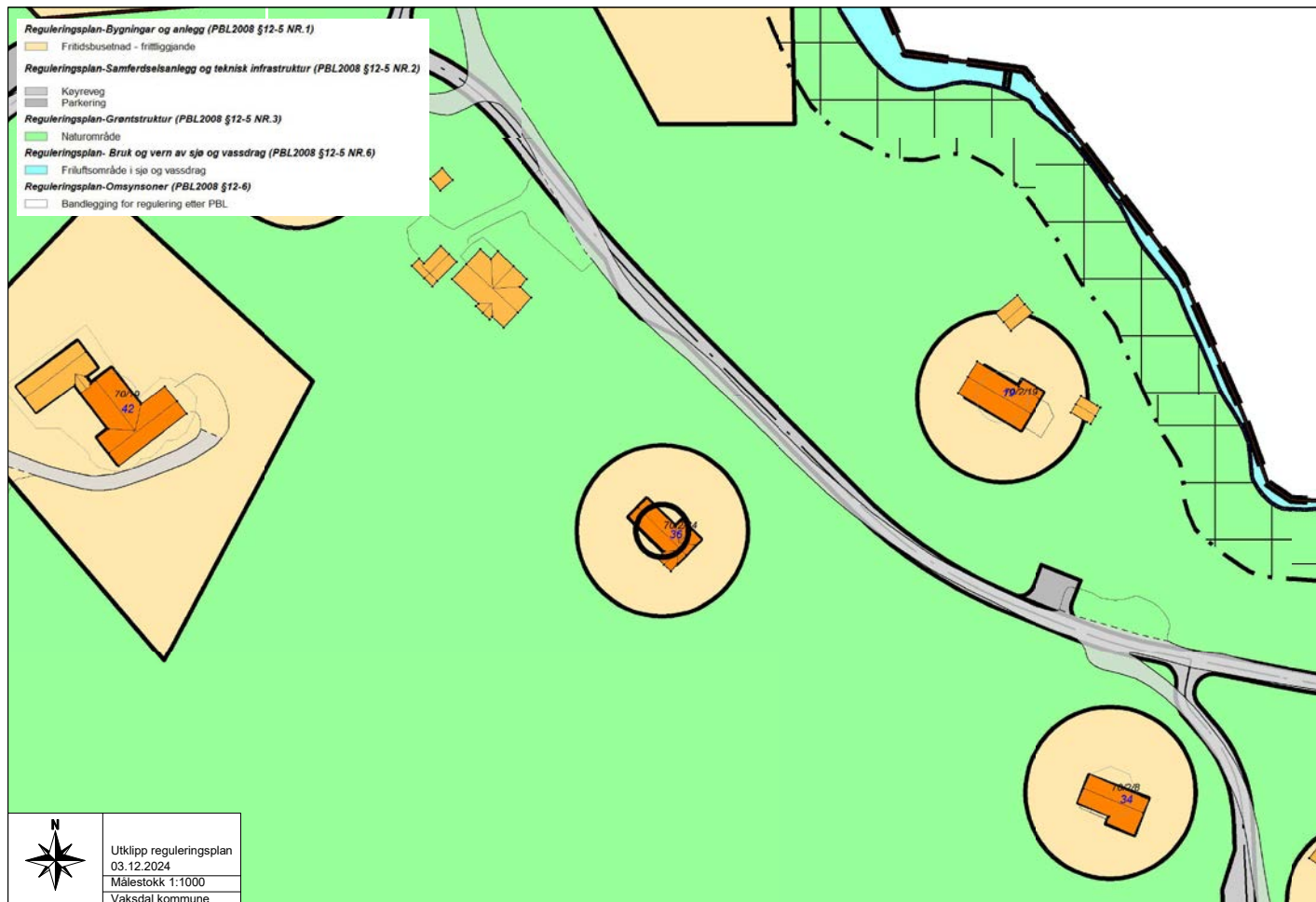
- 8.1.3. I søknad om utlegging av flytebryggjer skal det dokumenterast at tiltaket ikkje bidreg til auka privatisering av strandsona.

Pbl §11-9 nr.6

Retningslinjer

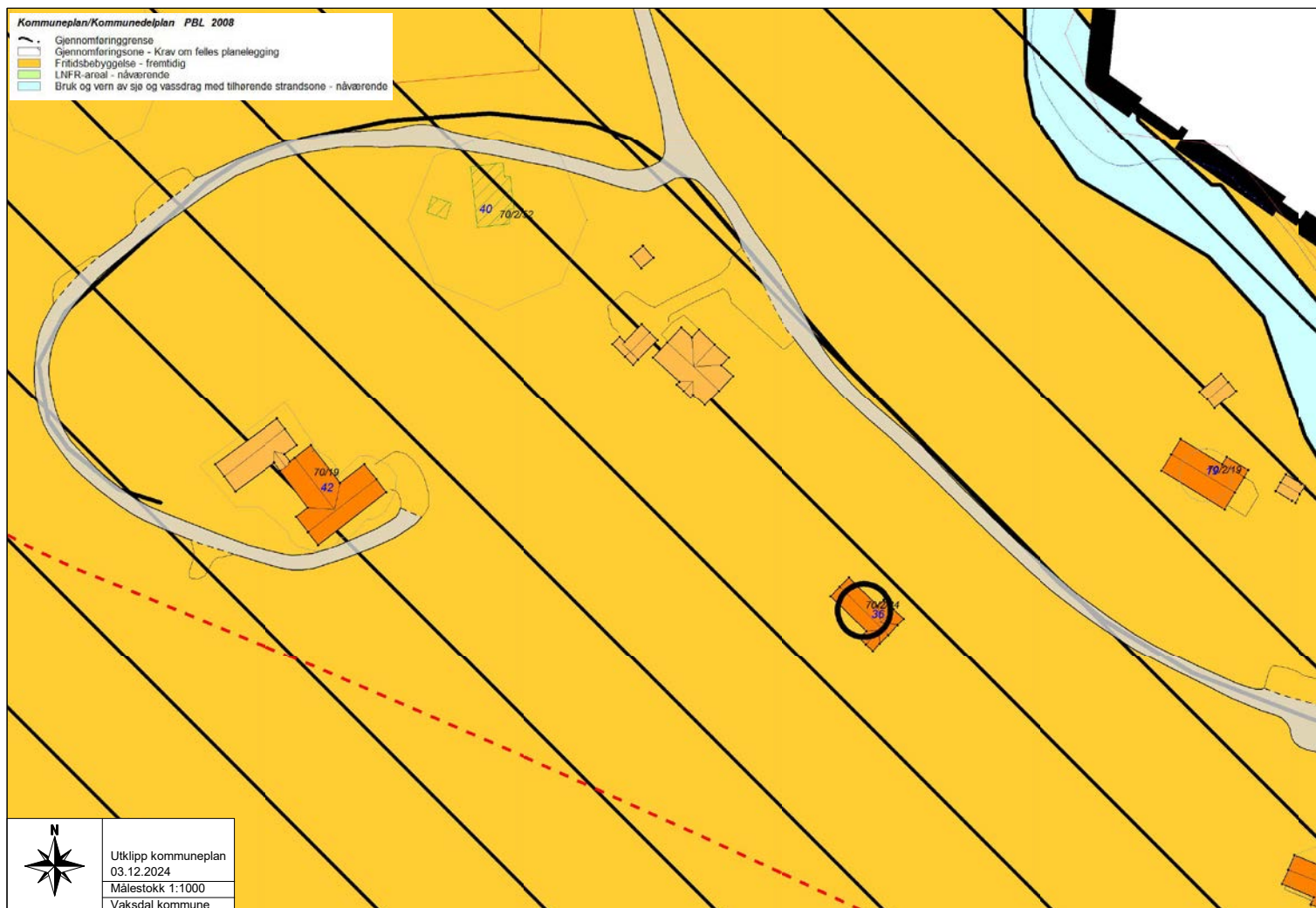
- Hensikten med føresegnene under punkt 8 er å opne for mindre flytebrygger i strandsoner som i stor grad er privatisert.
- Føresegnene gjeld berre i område der det er vurdert at slike tiltak ikkje har vesentleg negative konsekvensar for landskap, naturmangfald, kultur- eller nærmiljø.
- Hensikten med § 8.1.2 er å oppmunde til fellesskapsløyisingar 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.

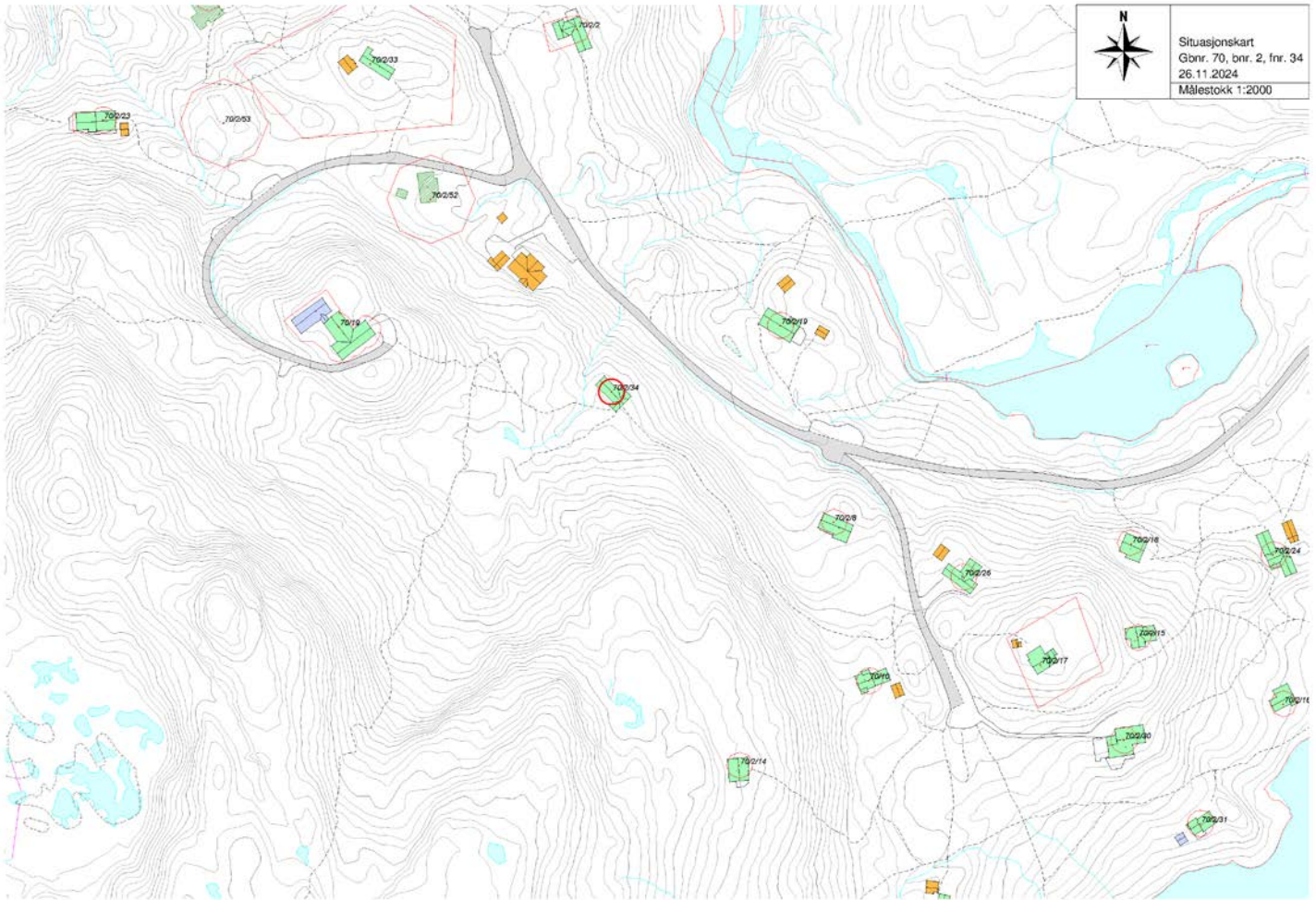


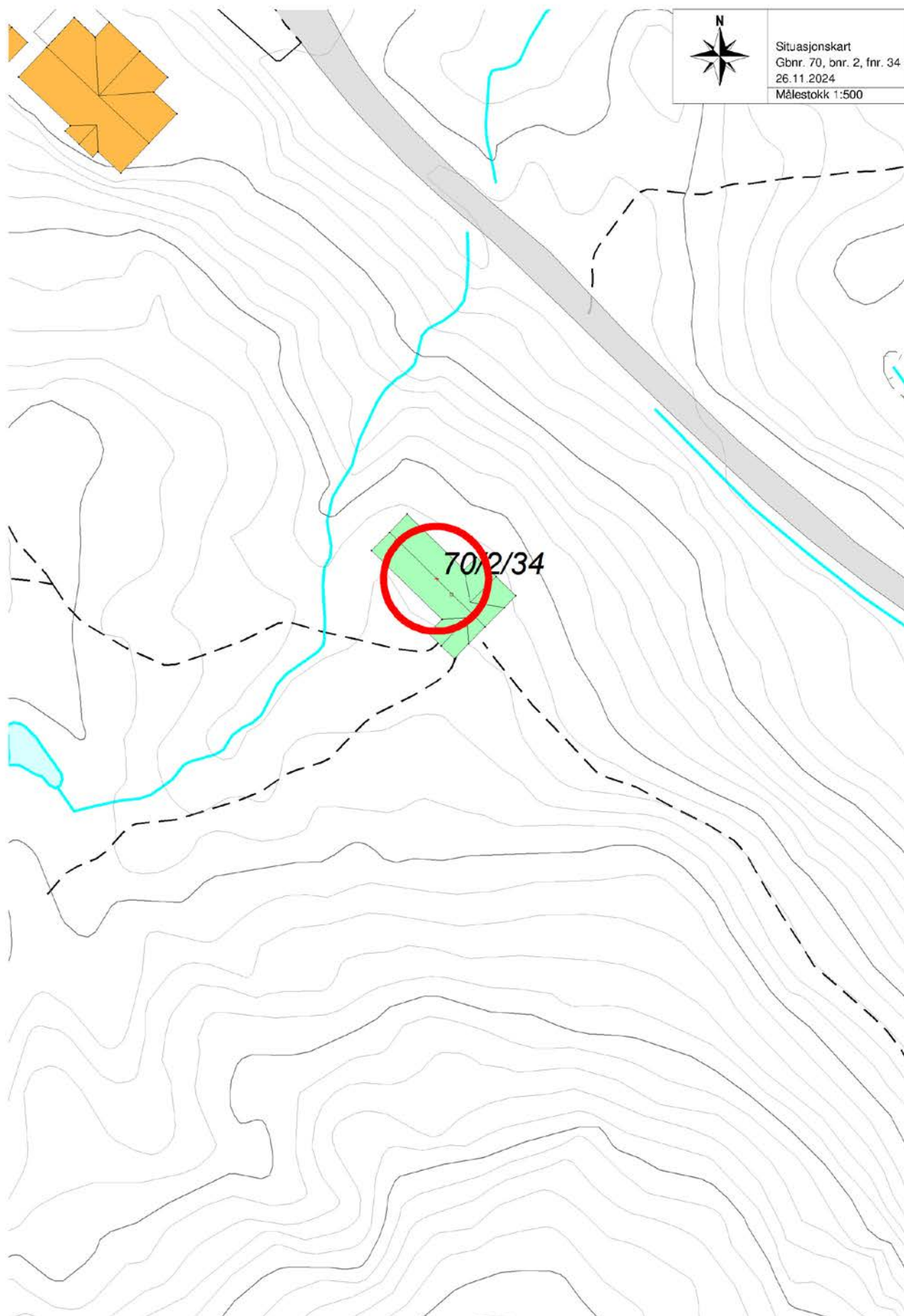




Situasjonskart
Gbnr. 70, bnr. 2, fnr. 34
26.11.2024
Målestokk 1:2000







Åsne Tesdal Rødland
Bergsdalsvegen 1890
5722 Dalekvam

Vår referanse:
1506240071

Vår saksbehandler:
Kine Rasmussen

Telefon:
454 49 069

Vår dato:
02.01.2025

**Salg av Raunehaugen 36, 5722 Dalekvam,
gnr. 70, bnr. 2, fnr. 34 (Ideell andel 1/1) i Vaksdal kommune
Eier: Bjarte Dyngeland**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2600 kroner Forfallsdato: 1/6 - 25

Neste avtalte regulering: 2026

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2016

Avtalt utløp av festekontrakten: 80 år fra kontraktsinngang

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei er ajour per 2024

Hvis Nei: utestående beløp 2600 kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Raunehaugen 36
5722 DALEKVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre