

Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL

Vikedal - Næring/kontorbygg med potensiale for boligutvikling



aktiv.



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Karmsund Offshore AS

Salgsobjekt: Kontor
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1779.6 m²

Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 30
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1402250004

Vikedal - Næring/ kontorbygg med potensiale for boligutvikling

Næring/kontorbygg i sentrum av Vikedal. Eiendommen er under seksjoneringsprosess og salgsobjektet utgjør snr. 1; kontor/bankbygg over tre etasjer. Bygget er uten leietakere.

Bygget er på tre etasjer med grunnflate bruksareal på ca. 350 kvm. Tidligere i benyttet av Haugesund sparebank som bank/kontorlokaler. Kan nyttes videre som det står som kontor/næringsvirksomhet.

Det er potensial for boligutvikling; Reguleringsbestemmelser angir at det er tillatt boligformål 2. etasje. Det er utarbeidet skisse/tegninger for å bygge om 2. etasje til ca. 360 kvm bolig ; 4 leiligheter, med bruksareal på 65-85 kvm + fellesareal, boder og balkonger. Felles takterasse. Tegningene er ikke godkjent/omsøkt. Se vedlagte illustrasjoner og tegninger som forslag til løsning.

1. etasje har to innganger og delt med to kontorseksjoner.

"Banklokalet" er inndelt med noe kontor/lettvegger - muligheter for et stort åpent areal.

2. etasje har hybelleilighet, toalettrom, kontor/forsamlingslokale, kjøkken m.m.

Kjeller: Boder, lager/tilfluktsrom, teknisk.

Felles parkering.

Eiendommen ble oppført med gode materialvalg og har hovedsakelig standard fra byggeår 1982. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger - se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Prosjekttegning	27
Situasjonsplan	28
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	33
Eiendomskart	43
Eiendomsgrenser	45
Planopplysninger	47
Kommuneplan	50
Reguleringsendring 13.08.2013	52
Reguleringsendring/bestemmelser 13.08.2013	53
Vedtak endring 13.08.2013	54
Reguleringsplan	59
Reguleringsbestemmelser 26.08.1982	61
Eiendomsrapport	66
Kommunale gebyr	69
Vegstatus	72
Originale tegninger	73
Midlertidig brukstillatelse	79
Tegninger/illustrasjon boligprosjekt (ikke omsøkt)	80
Situasjonsplan og seksjoneringstegninger	86
Vedtekter sameiet	92

Om eiendommen

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 349 kvm Boder, lager og trapperom

1. etasje: 356 kvm Kontor, toalettrom, entrè, bøttekott, bod, gang og trapperom

2. etasje: 363 kvm Møterom, kontorer, bad, toalettrom, bøttekott, garderober og trapperom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ca. 18 kvm er fellesareal i mellombygg. Se seksjoneringstegning vedlagt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er beregnet ut fra innvendige mål.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1779.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Uteareal er definert som fellesareal, men seksjonseierne vedlikeholder utvendig areal som naturlig tilhører/omkranser sin seksjon.

Beliggenhet

Beliggende i sentrum av Vikedal, med svært god profilering inntil fylkesvei 46.

Årsdøgntrafikk oppgitt til 2.300.

Sentral lokasjon både for kontor/arbeidsplasser og for eventuell boligmuligheter.

Adkomst

Adkomst direkte inn fra hovedvei og med parkering ved bygget. Det er også offentlig parkeringsplass inntil hovedvei/gangvei.

Bebyggelsen

Området består av næring- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kvala Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1982. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskillere i trebjelkelag. Mønte takkonstruksjoner som er tekket med takstein. Bygningen er isolert iht byggetidens forskrifter. Vinduer i trerammer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.12.24 av Lars Strand, Kvala takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Kjeller: Boder, lager/tilfluktsrom og trapperom

1. etasje: Kontor, toalettrom, entrè, bøttekott, bod, gang og trapperom

Loft: Møterom, kjøkken, kontorer, bad, toalettrom, bøttekott, garderober og trapperom

1. etasje: Mellombygg/fellesareal med utvendig inngang (toalettrom, ikke i bruk).

Standard

Bygningen er i normal stand iht. alder, med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er registrert skader utvendig og innvendig på bygget slik at utgifter til reparasjon eller ombygging må påregnes.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskillere i trebjelkelag. Mønte takkonstruksjoner som er tekket med takstein. Bygningen er isolert iht byggetidens forskrifter. Vinduer i trerammer.

Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygning er gitt av selger. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen. For øvrig vises til rapportens beskrivelser.

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 TG3:

Yttervegger:

Det er registrert råteskader i ytterveggkledning og gesimsbord.

Takkonstruksjon:

Takpannene har passert forventet levetid og er preget av overflate slitasje. Det er registrert utettheter i tekkingen som har ført til råteskader i gesimsen.

Reparasjonskostnader må påregnes.

Overflater innvendige gulv, hybelbad:

Det er ikke fall til sluk og det er terskel på gulvet ved dusjen som hindrer vannsøl i å renne til sluk. Gulvbelegget er utett ved døra.

Forhold som har fått TG2:

Vegger mot grunn

Drenering

Vinduer

Ytterdører

Trapper

Kjøkkeninnredning

VVS-installasjoner

Sanitærinstallasjoner

Varmepumper

Overflater generelt.

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven. Det oppfordres til å undersøke eiendommen sammen med teknisk fagkyndig person.

Parkering

Felles parkeringsplass med snr. 2 og Coop prix. Det er tinglyst avtale om felles bruk og vedlikehold.

Dersom eiendommen blir ombygd/i bruk for boligformål kreves det ihht reguleringsbestemmelser sykkelparkering og 1,5 p-plass pr boenhet. Ny plan på parkeringssituasjon må løses etter enighet med snr. 2 og Coop/naboeiendom.

Diverse

Eiendommen er under seksjoneringsprosess. Selger tar forbehold om at salg ikke kan gjennomføres før seksjonering er tinglyst.

Det opprettes et sameie med to seksjoner, der snr. 1 utgjør salgsobjekt/bankbygget og snr. 2 utgjør nabo-kontorbygg(ENWA). Hver av seksjonseierne er fullt ansvarlig for

vedlikehold og utskiftninger på sine bygg, utvendig og innvendig. Se vedlagte vedtekter for sameiet. Eierbrøk for snr. 1 utgjør 74/100, som tilsvarer andel areal av totalt areal på eiendommen.

Det vil om nødvendig innbetales felleskostnader.

Ved en eventuell boligutvikling/ombygging av 2. etasje må eiendommen reseksjoneres. Tegninger som er utarbeidet for leilighetene viser takterrasse som går over snr 2 - det er ikke en aktuell mulighet i dag å bygge over snr. 2.

Dagens fellesareal/mellombygg er tenkt heis/trapperom.

En ombygging som påvirker snr. 2 må godkjennes av seksjonseieren.

Energi

Oppvarming

Bygningen er oppvarmet av varmepumper og panelovner. Varmepumper fungerer men selger tar forbehold om tilstand/levetid.

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 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 34 079

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det er lagt inn avgifter basert på eierbrøk 74/100. Oppgitt beløp i salgsoppgaven er for hele eiendommen og stipulert beløp for 2025 til kr 46.053.

Ettersom eiendommen blir seksjonert, men har felles vannmåler, må det monteres måler som angir forbruk for hver seksjon for lik fordeling.

Fakturert beløp 2024 var kr 16.428, med fradrag for avregning vann og avløp. Ettersom eiendommen ikke har vært i bruk er det usikkert hva som vil utgjøre faktisk kommunale avgifter (basert på forbruk vann/avløp) for denne eiendommen. Det kan derfor forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 21 645

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Oppgitt eiendomsskatt er basert på eierandel av oppgitt beløp kr 29.250,-.

Info formuesverdi

Formuesverdien av næringsseiendom skal for inntektsåret 2023 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Er eiendommen utleid tas det utgangspunkt i faktisk utleieinntekt. Er eiendommen ikke utleid verdsettes utleieverdien etter sjablong. Eiendommen skal da verdsettes etter beregninger fra Statistisk sentralbyrå der det tas utgangspunkt i beliggenhet, hva eiendommen benyttes til og eiendommens areal. Du må oppgi disse opplysningene i skattemeldingen for å få beregnet formuesverdien

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 66, bruksnummer 30, seksjonsnummer 1 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1938/300629-1/47 - 11.06.1938 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/4378-1/47 - 19.07.1971 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

1982/5916-1/47 - 27.07.1982 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

1983/5805-1/47 - 06.07.1983 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR BNR. 40 Å BRUKE 50 TILFLUKTSROMSPASSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 67, bnr. 40 (Coop prix) har bruksrett til tilfluktsromplasser.

2003/4925-1/47 18.06.2003 BEST OM GARASJE/PARKERING
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Se vedlagt dokument - felles bruk og vedlikehold av parkeringsareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn (hovedbygg - sidebygg)
datert 01.08.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Felles innkjørsel/parkering med 67/40 (Coop Prix).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til sentrumsformål og i reguleringsplan "Vikedal sentrum, Osen" fra 26.08.1982 regulert til bolig/forretning/kontor.
Hensynssone H320 - flomfare.
Ihht reguleringsplan kan det "tillates innredet leilighet for vaktmester eller annet betjeningspersonell". Bygningen ble oppført med hybelleilighet i 2. etasje.

Det er i endring 13.08.2013 reguleringsbestemmelser som angir boligformål 2. etasje.
Se vedlagt.

Det foreligger tegninger på leiligheter i 2. etasje, totalt 360 kvm; felles trappegang/ inngang 1. etasje, 4 leiligheter i 2. etasje og med takterrasse over eksisterende kontorbygg. Leilighetene er tegnet med et bruksareal på ca. 65-85 kvm + fellesareal, boder og balkonger. Bygningene og etasjene har flere innganger og er naturlig adskilt som gir muligheter for seksjonering av næringslokalene.

Tegningene må ansees som et potensial/mulighet i eiendommen. Tegning/prosjekt er ikke omsøkt og selger tar derfor forbehold om offentlig godkjenning. Kjøper må selv kontakte offentlig myndighet for å undersøke potensial og ønsket muligheter i eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Det legges til grunn at budgivning skjer 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 100 (Omkostninger totalt)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

04.12.2025

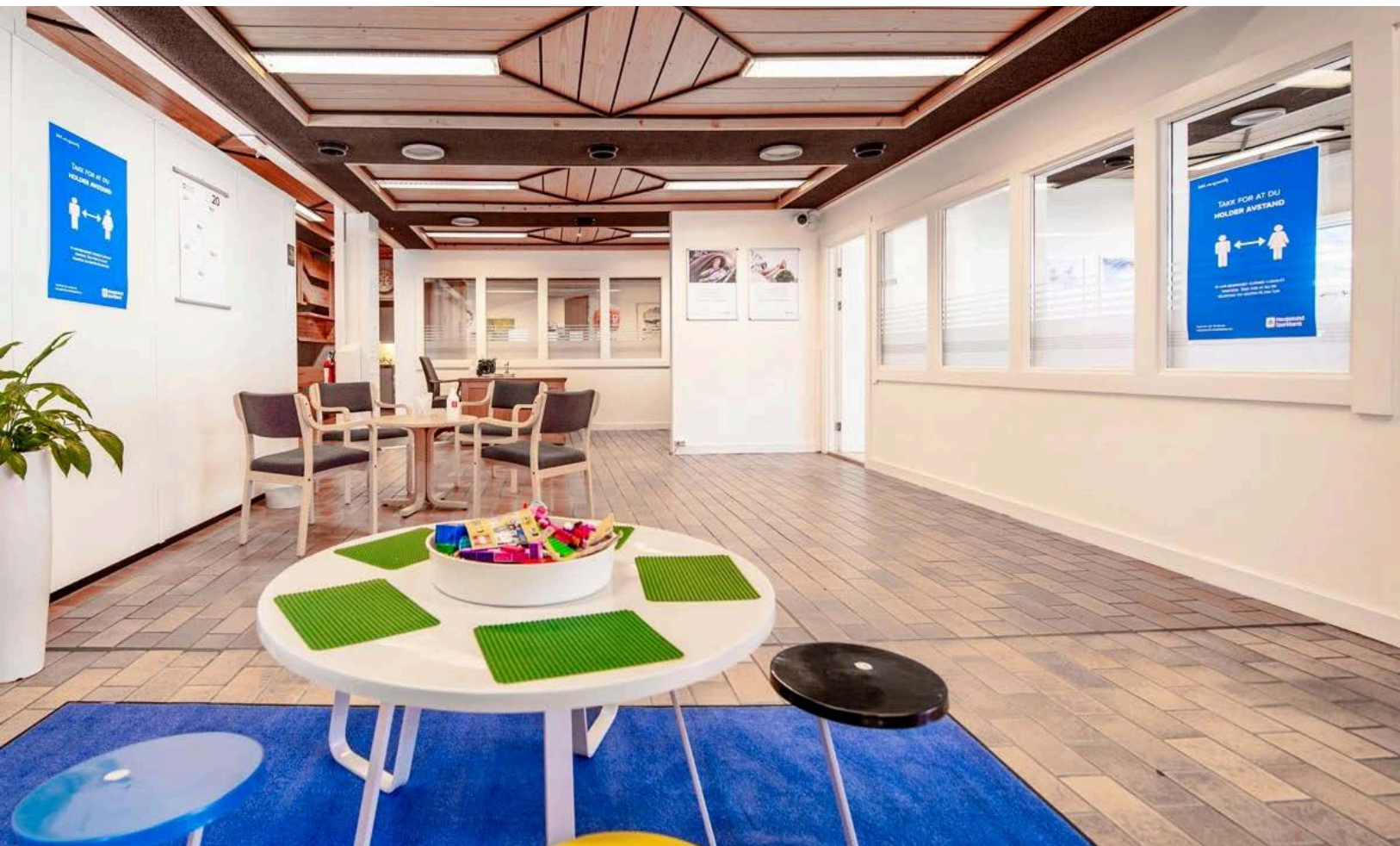


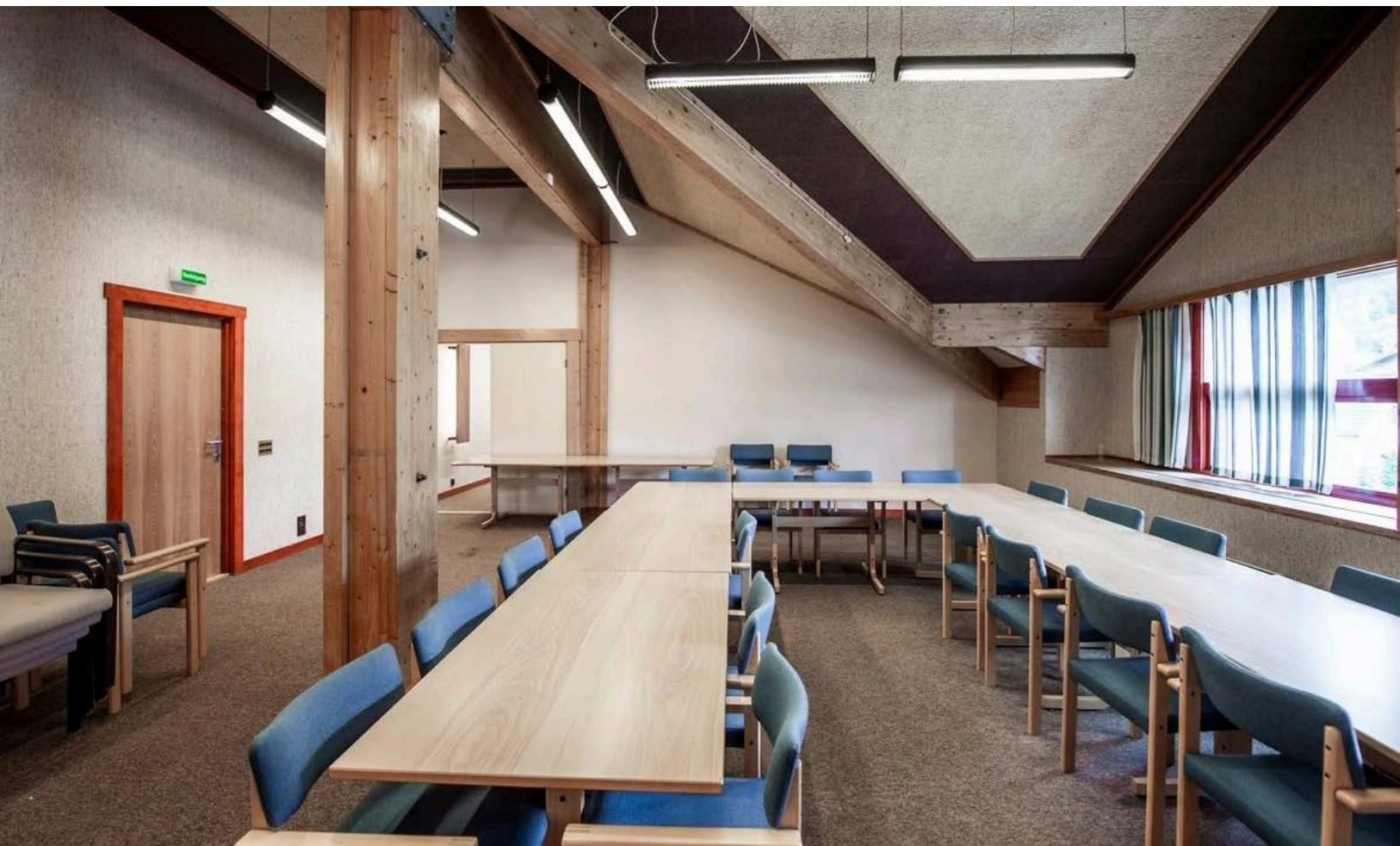


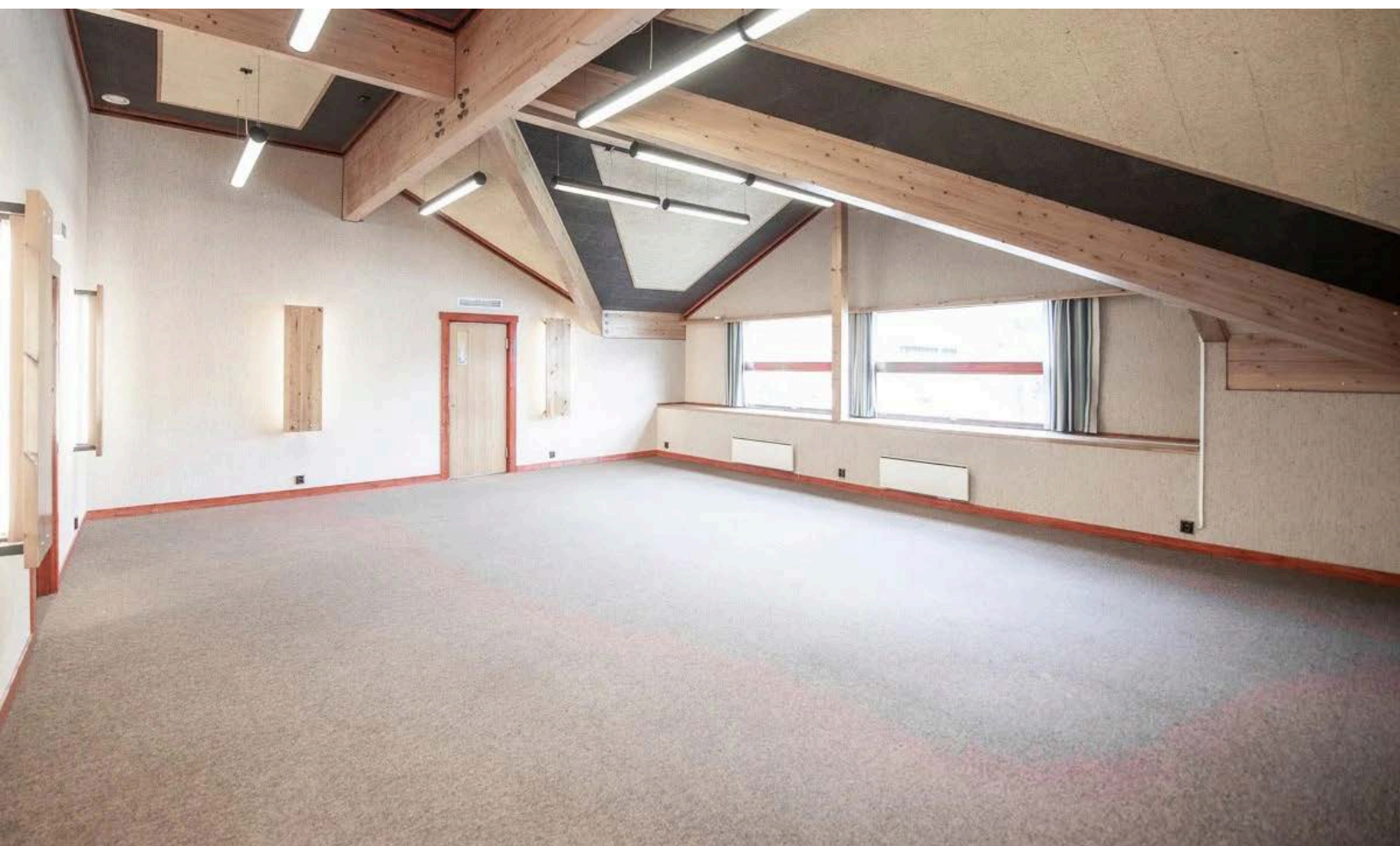


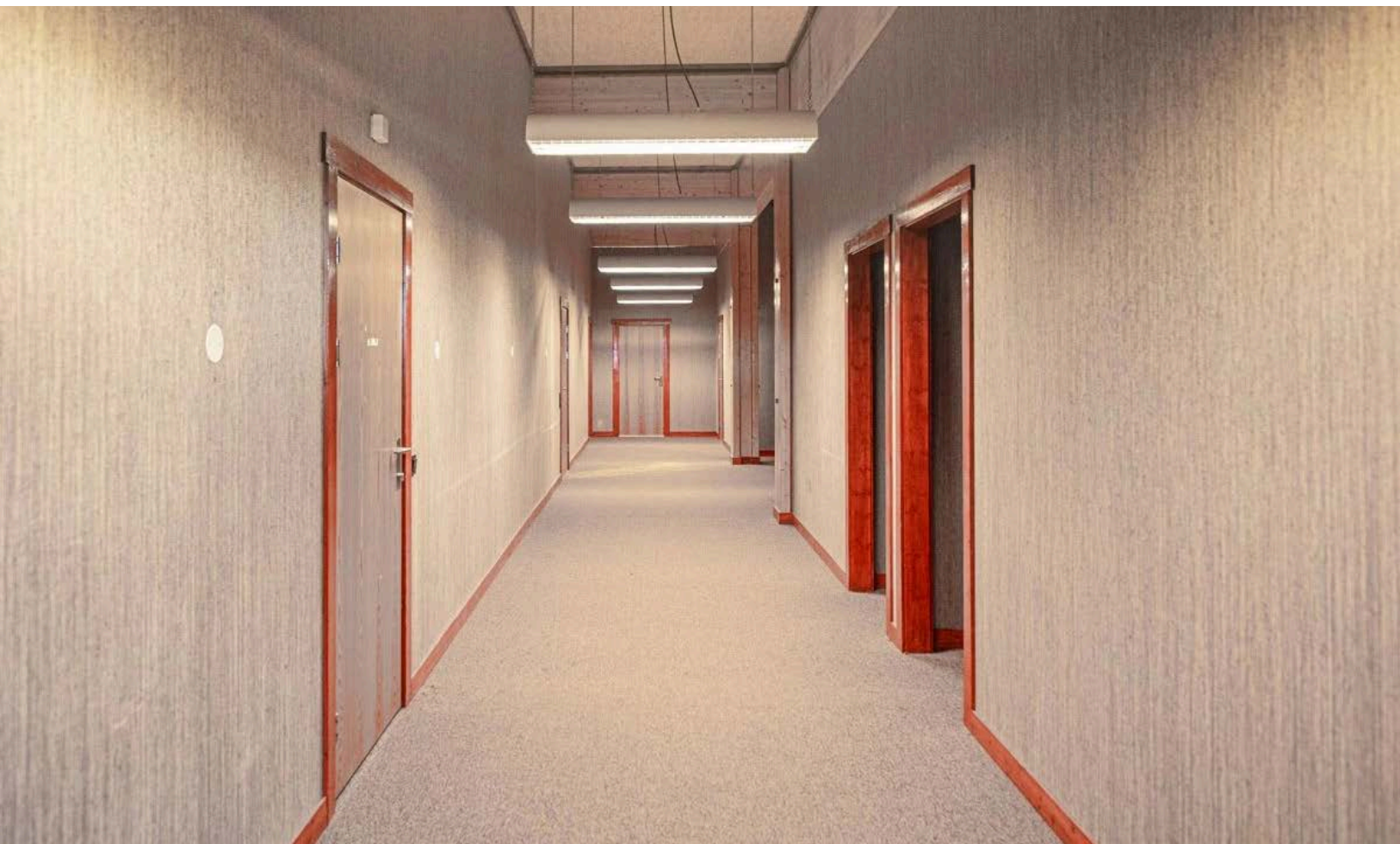






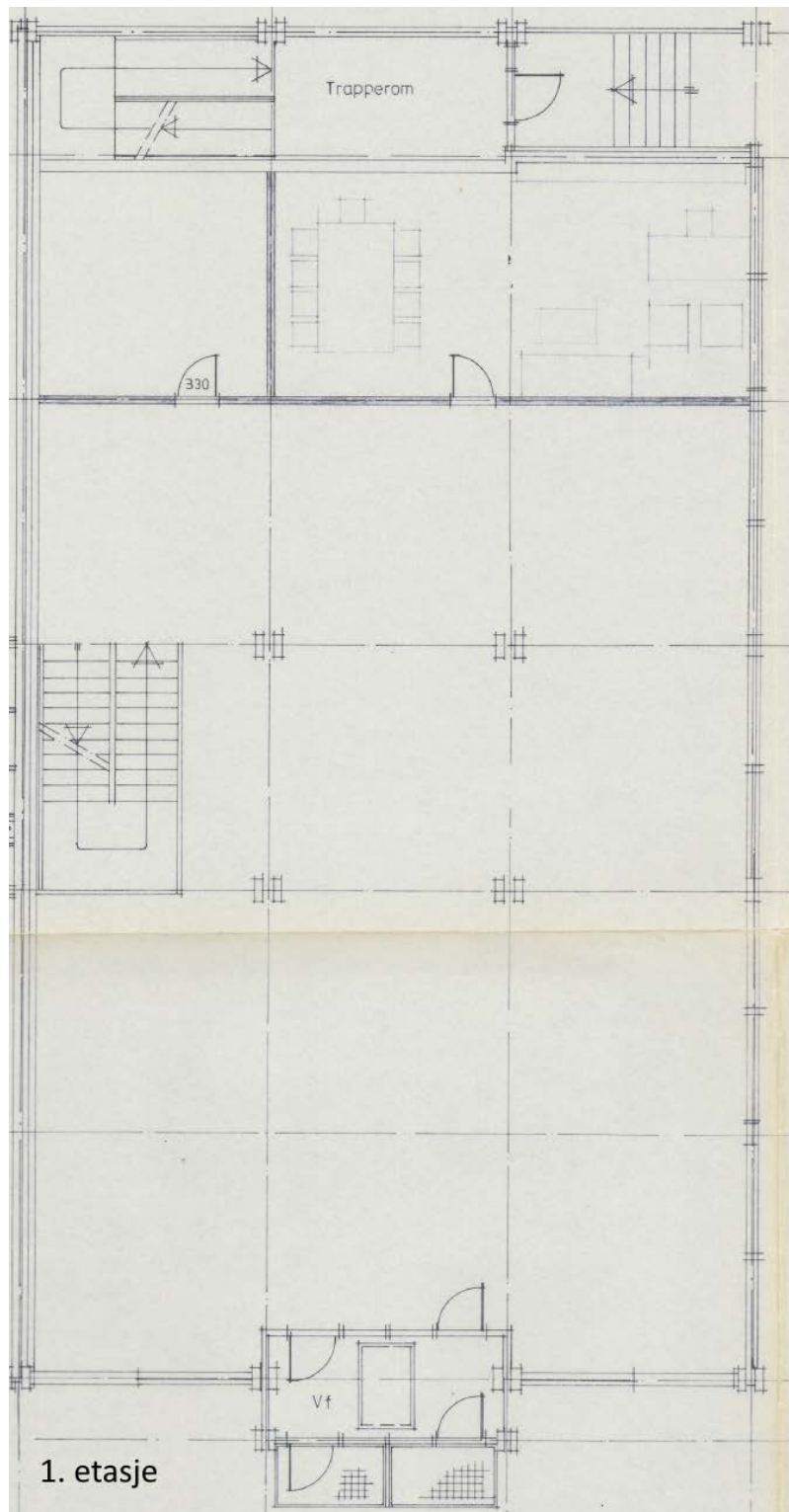




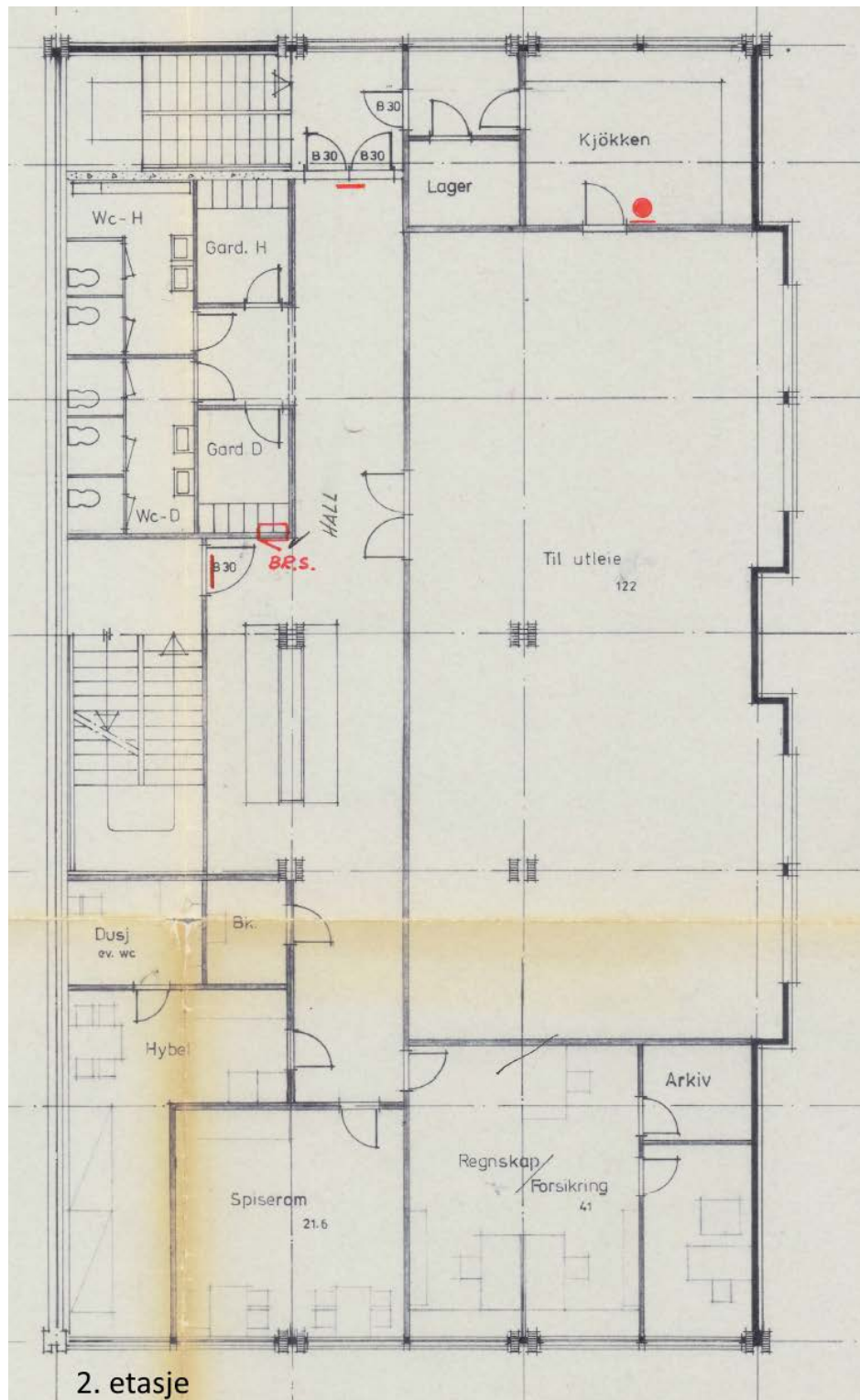




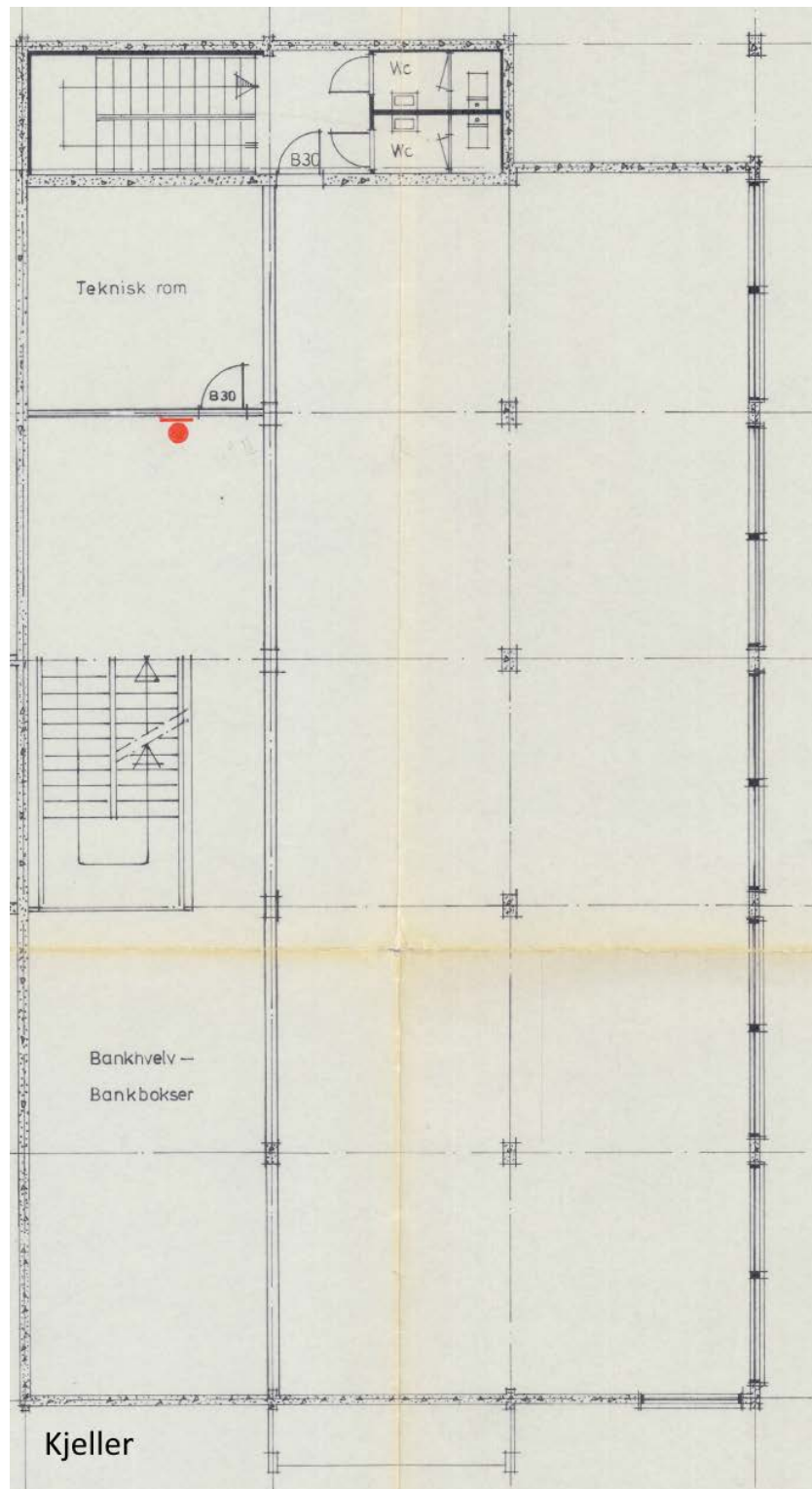




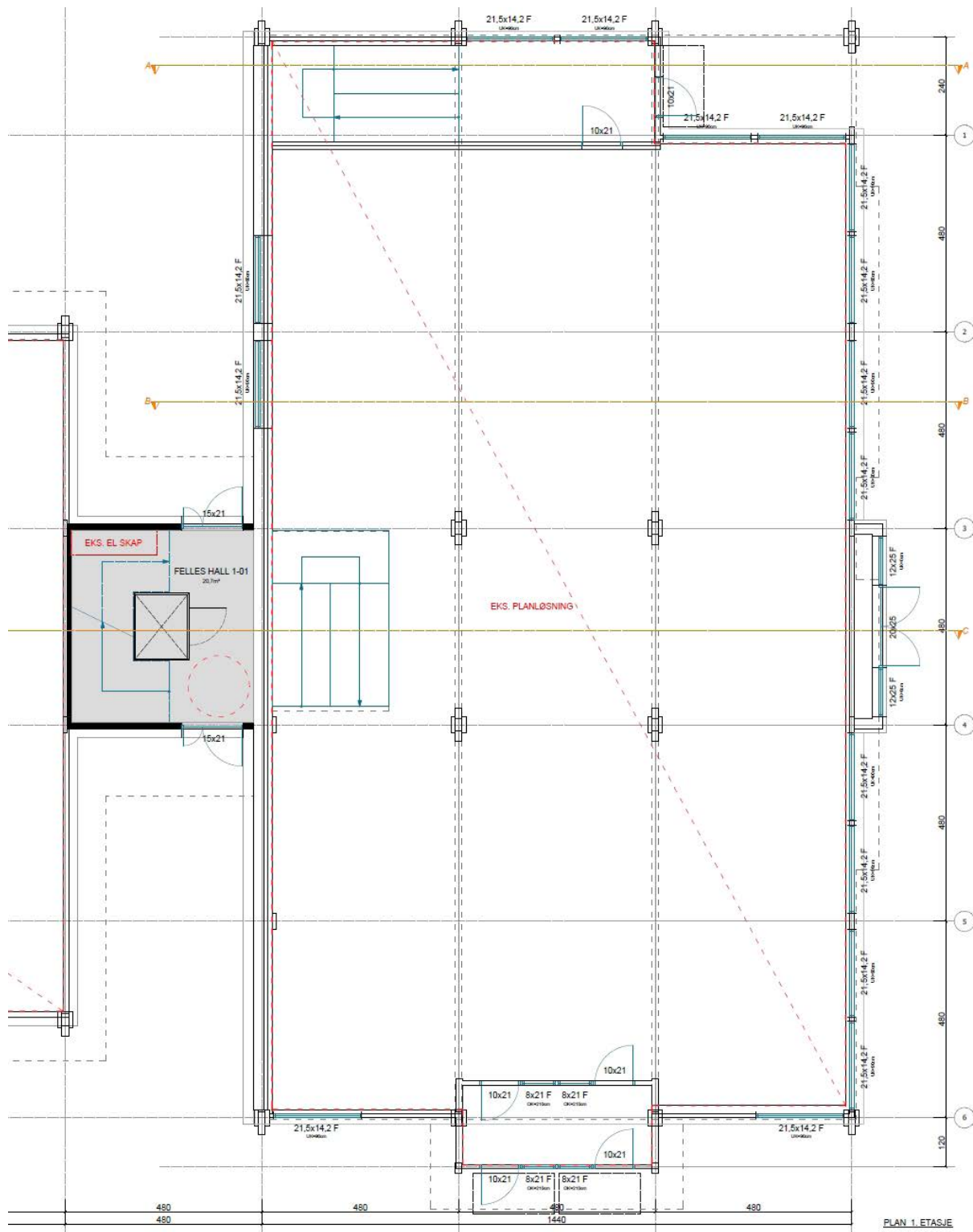
Original tegning - noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



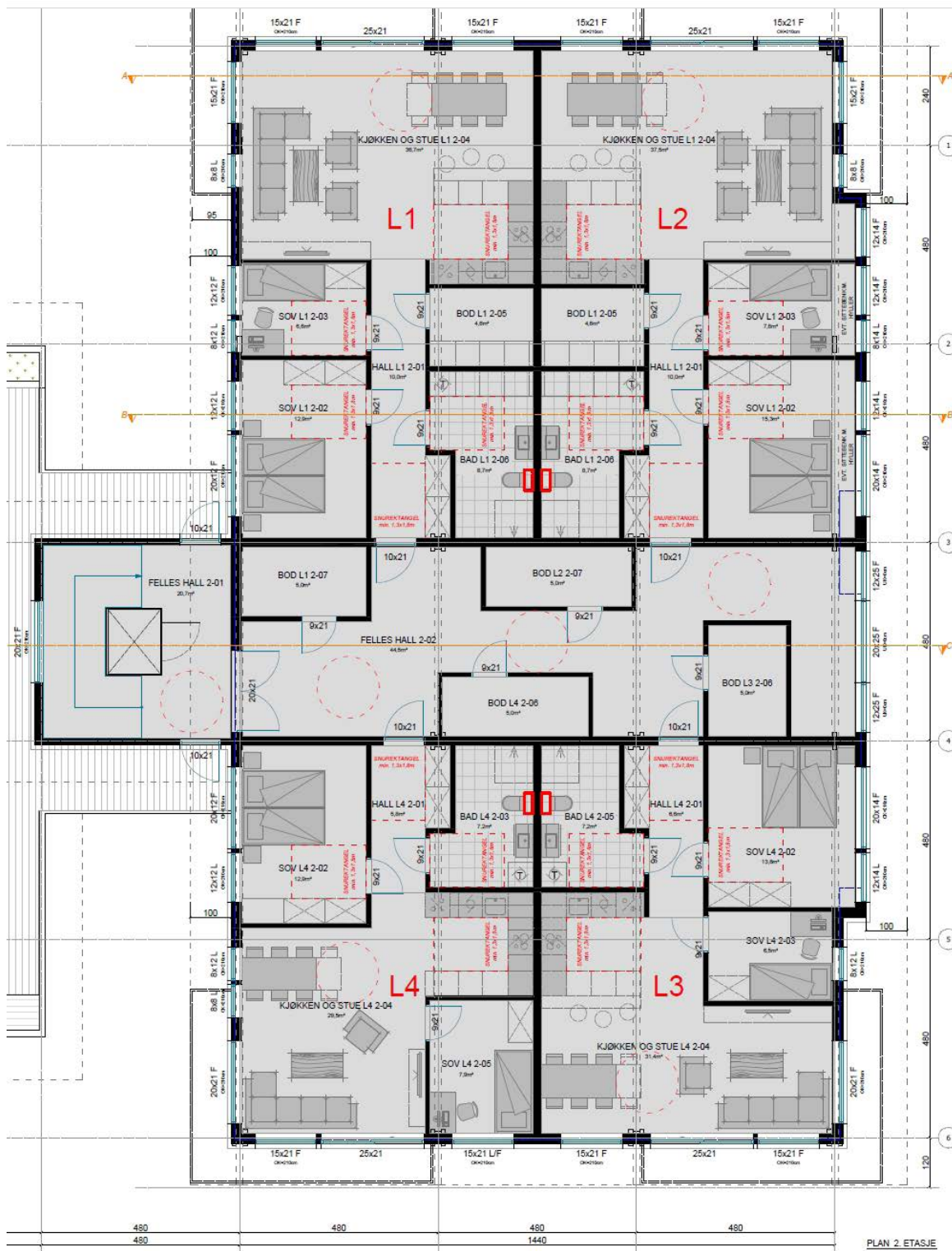
Original tegning - noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Original tegning - noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Prosjekttegning 1. etg - ikke omsøkt



Prosjekttegning 1. etg - ikke omsøkt



Nabolagsprofil

Kyrkjehølsvegen 1

Lokal transport

 Osen Linje 150, 251	1 min  0.1 km
 Vikedal Linje 150, 251	4 min  0.3 km
 Ølen terminal Buss, ferge	18 min  16.4 km

Transport for lengre reiser

 Vikedal hurtigbåtkai Linje 522	9 min  0.7 km
 Haugesund Karmøy	1 t 6 min 
 Stavanger Sola	2 t 35 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Joker Vikedal	2 min 
--	---



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



Kollektivtilbud

Ikke så bra 48/100

Området har blitt vurdert av 12 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vikedal Skule	28
Vikedal Mur og Anlegg AS	23
Opsal Bygg og Betong AS	23
Vikedal SFO	11
Vikedal Kro og Motell AS	9
Sandvik Service-Solutions AS	7
Vikedal Legekontor	5
Søndenastranden Camping AS	4
Halleraker Rør AS	4
Vikedal Ungdomslag	
Dana Skujina Fysioterapi	
FAU Vikedal Skule	
Vindafjord Hagelag	
Vikedal Gjestehjem Sigve Skeie	
Eikebakken - og Kristtornvegen Vel	

Treningssenter

 Frisk Treningssenter	18 min 
--	--

Dagligvare

Joker Vikedal PostNord	1 min  0.1 km
Coop Prix Vikedal Post i butikk	1 min  0.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 66: Bnr 30**
Kommune: **1160 VINDAFJORD KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg**
Adresse: **Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL**



Dato befaring: 17.12.2024
Utskriftsdato: 03.01.2025
Oppdrag nr: 20231253

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 916 97 234
E-post: lars@kvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/c5188211-d1ca-4d1c-b089-159a1d916a90>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

Kunden/rekvirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Konklusjon tilstand

Bygningen er i normal stand iht. alder, med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er registrert skader utvendig og innvendig på bygget slik at utgifter til reparasjon eller ombygging må påregnes. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygging er gitt av selger. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

For øvrig vises til rapportens beskrivelser.

KOPERVIK, 03.01.2025



Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 916 97 234

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 30
Kommune: 1160 VINDAFJORD KOMMUNE
Adresse: Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Karmsund Offshore AS
Takstingeniør:	Lars Erik Strand
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.12.2024. - Kjetil Skogen. Kontaktperson. - Lars Erik Strand. Takstmann. Tlf. 916 97 234

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Beliggenhet:	Næringsbygg beliggende i Vikedal i Vindafjord kommune. Kort vei til butikk , idrettsanlegg og skole.
Om tomten:	Opparbeidet med asfaltert parkeringsplass
Tilknytning vann:	Kommunal
Tilknytning avløp:	Kommunal

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1160 VINDAFJORD Gnr: 66 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Karmsund Offshore AS
Adresse:	Kyrkjehølsvegen 1

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1982

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller		349		349	Boder, lager og trapperom
1. etasje		356	339	17	Kontor, toalettrom, entrè, bøttekott, bod, gang og trapperom
Loft		363	347	16	Møterom, kontorer, bad, toalettrom, bøttekott, garderober og trapperom
1. etasje		18	18		Fellesareal/ toalettrom
Sum bygning:	0	1 086	704	382	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal er beregnet ut fra innvendige mål.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringssbygg

Gulv på grunn - Næringssbygg		
Beskrivelse:	Betonggulv mot grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår i god stand.	TG: 1 

Vegger mot grunn - Næringssbygg		
Beskrivelse:	Grunnmur av betong.	
	Riss i grunnmuren.	 Rustsprengt betong som følge av for lite betongoverdekning av armeringen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmuren fremstår i normal stand med påviste svekkelser. Material/symptom: Det er registrert riss i grunnmuren. Rustsprengt armering.	TG: 2 

Drenering - Næringssbygg		
Beskrivelse:	Ukjent drenering	
	Kalkutslag på innvendig grunnmur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenasje og fuksikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Material/symptom: Det er tegn til svikt i dreneringen da det er påvist kalkutslag på innvendige overflater på kjellervegger.	TG: 2 

Yttervegger - Næringssbygg

Beskrivelse:	Bindingsverk i tre utvendig tekket med trekledning.		
	Råteskader i veggkledning		Råteskader i gesimsbord.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig har bygningsdelen et vedlikeholdsbehov. Material/symptom: Det er registrert råteskader i ytterveggkledning og gesimsbord.		
			TG: 3 

Vinduer - Næringssbygg

Beskrivelse:	Vinduer i trerammer fra byggeåret.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene fremstår som normalt for alderen. Material/symptom: Som følge av alder kan det forventes svekkelser som punktering og varmetap. Utskifting av vinduene er påregnelig.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter - Næringssbygg

Beskrivelse:	Ytterdører i tre.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører ved hovedinngangen er av nyere dato, ellers er dørene fra byggeåret. Material/symptom: Hoveddøra er i god stand. Dører fra byggeåret er preget av alder.		
			TG: 2 

Takkonstruksjoner - Næringssbygg

Beskrivelse:	Saltak tekket med betongpanner.		
	Råteskader pga utett takteking		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takpannene er fra byggeåret. Material/symptom: Takpannene har passert forventet levetid og er preget av overflate slitasje. Det er registrert utettheter i tekkingen som har ført til råteskader i gesimsen. Reparasjonskostnader må påregnes.		
			TG: 3 

Trapper og ramper - Næringssbygg

Beskrivelse:	Trapper i betong og tre.		
	Håndrekke på vegg mangler		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det mangler håndrekke på trappene.		
			TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringssbygg

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i hybelen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det er registrert bruksslitasje i innredningen.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Næringssbygg

Beskrivelse:	Hybelbad : Gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er dekket med våtromsbelegg. Det må påregnes fornying av gulvet. Material/symptom: Det er ikke fall til sluk og det er terskel på gulvet ved dusjen som hindrer vannsøl i å renne til sluk. Gulvbelegget er utett ved døra.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Næringssbygg

Beskrivelse:	Hybelbad: Vegger		
	Fuktmerker i dusjveggen.		Fuktsøk i inspeksjonsluke i gangen mot dusjen.

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 30
 Kommune: 1160 VINDAFJORD KOMMUNE
 Adresse: Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL

Kvala Takst AS
 Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 52 84 23 23



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderomsvegger med overflate av malt glassfibertapet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 12. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Material/symptom: Det er registrert fuktmerker på tapetet i dusjen.	
---------------------------------------	--	--

VVS-installasjoner, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg. pga. alder. Normal levetid for kobberør 25-30 år. Normal levetid for plastrør 25- 50 år.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringssbygg

Beskrivelse:	Toaletter og servanter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er fra byggetiden og er i normal stand mtp alder.	TG: 2

Varme, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Bygningen er oppvarmet av varmepumper og panelovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ukjent alder på varmepumpene men de fungerte på befaringsdagen. Material/symptom: Det er ikke utført service på varmepumpene.	TG: 2

Brannslukking, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Brannslanger	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er utstyrt med brannslange i hver etasje.	

Luftbehandling, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Det er installert ventilasjonsanlegg i bygget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden av ventilasjonsanlegget er ukjent. Material/symptom: Det er anbefalt å få anlegget inspisert og vedlikeholdt. Utgifter til dette må påregnes.	

Elkraft, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhengingslova (tryk bolighandel) §2-18 innholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndigheter (det lokale tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag anbefales el-anlegg kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på elanlegget øker med årene.	

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 30
Kommune: 1160 VINDAFJORD KOMMUNE
Adresse: Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23



Bygning, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledt med trepaneler. Etasjeskillere i trebjelkelag. Mønte takkonstruksjoner som er tekket med takstein. Bygningen er isolert iht byggetidens forskrifter. Vinduer i treammer.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelene er gitt tg ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselementer. En del bygningsselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. VVB og andre elektriske komponenter.) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Tg er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om tg tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks. sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.		TG: 2 

Overflater, generelt - Næringssbygg

Beskrivelse:	Innvendige overflater.		
	Gliper i laminatgulvet.		Sprekker i fliser på trappa.
	Hull i gipsveggen.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det er registrert bruksslitasje og noen skader i overflaten. Fornyng av overflatene må påregnes.		TG: 2 



Eiendomskart for eiendom 1160 - 66/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

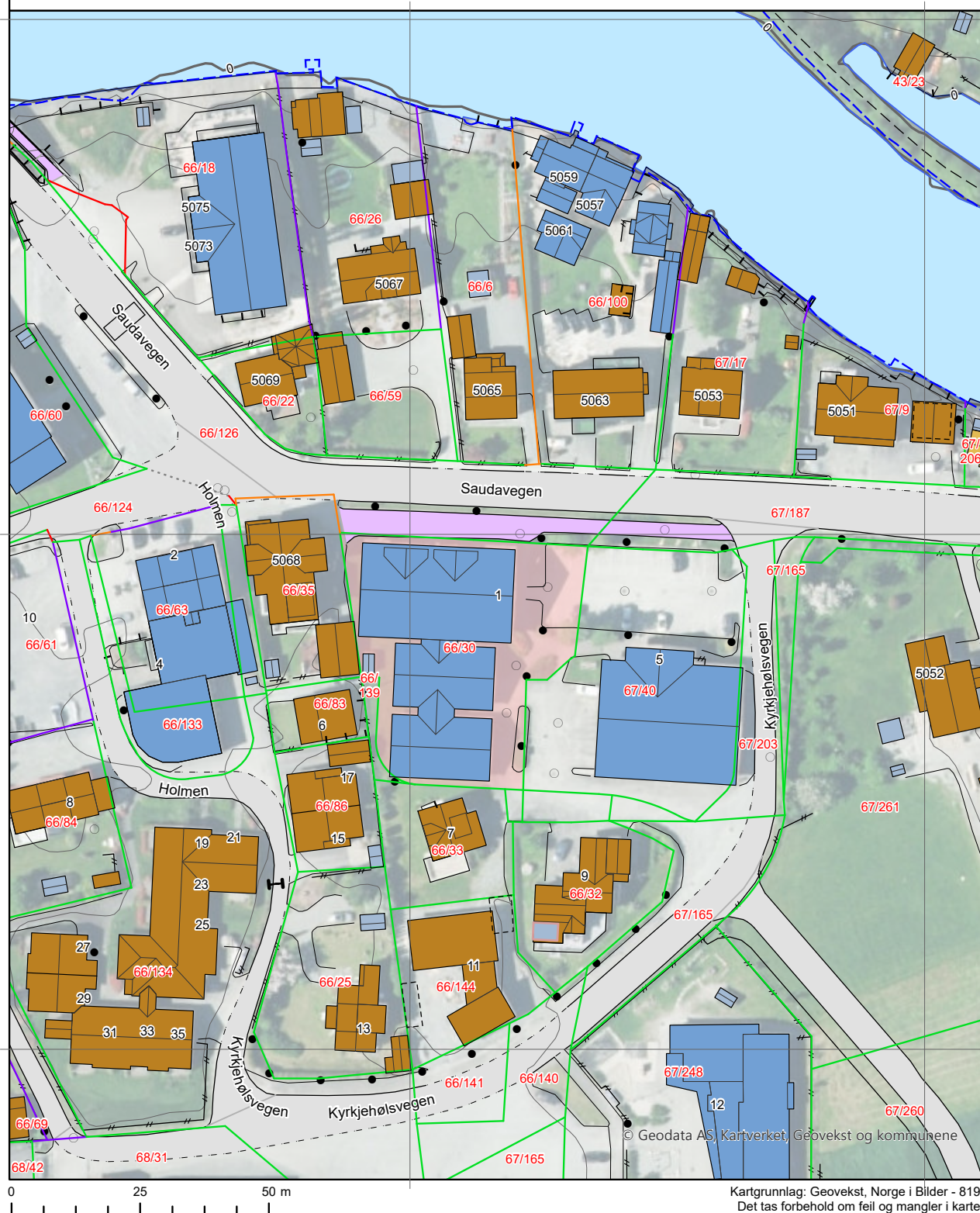
Areal		1 779,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6599578,21	Øst	324709,79
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6599598,93	324712,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,97			
2	6599598,46	324721,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,75			
3	6599597,7	324734,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,50			
4	6599576,37	324732,05	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,47			
5	6599575,74	324731,09	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15			
6	6599571,77	324726,65	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,96			
7	6599571,76	324722,58	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,07			
8	6599566,36	324722,47	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40			
9	6599550,35	324722,01	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,02			
10	6599550,54	324718,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56			
11	6599551,45	324700,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,50			
12	6599559,87	324693,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,40		8,57	
13	6599570,76	324693,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,91			
14	6599572,19	324694,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,43			
15	6599572,31	324690,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49			
16	6599600,33	324686,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,33			

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/66/30/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
..... Teigdelelinje Dato: 21.1.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 21.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026		
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3c3%b8resegner%202017.pdf		
Delarealer	Delareal	817 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	543 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	177 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal 1 780 m²
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Delareal 1 780 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-15-10
Navn	Detaljregulering for Miljøgate og gang- og sykkelveg i Vikedal
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1264/F%c3%b8resegner%2008.03.2017.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG27
	Delareal 133 m ² Formål Parkering Feltnavn SPA1
	Delareal 57 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG58
	Delareal 4 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF3
Id	1160-02-79
Navn	Vikedal sentrum, Osen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/424/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 574 m ² Formål Bolig/forretning/kontor

Delareal	1 574 m ²
RPHensynsonenavn	H320_1
Faresone	Flomfare



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

	Bustader - noverande
	Bustader - noverande
	Sentrumsformål - noverande
	Sentrumsformål - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Fritids- og turistformål - noverande
	Næringsbygningar - noverande
	Idrettsanlegg - noverande
	Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

	Frømråde - noverande
	Frømråde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

	Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir
---	---

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

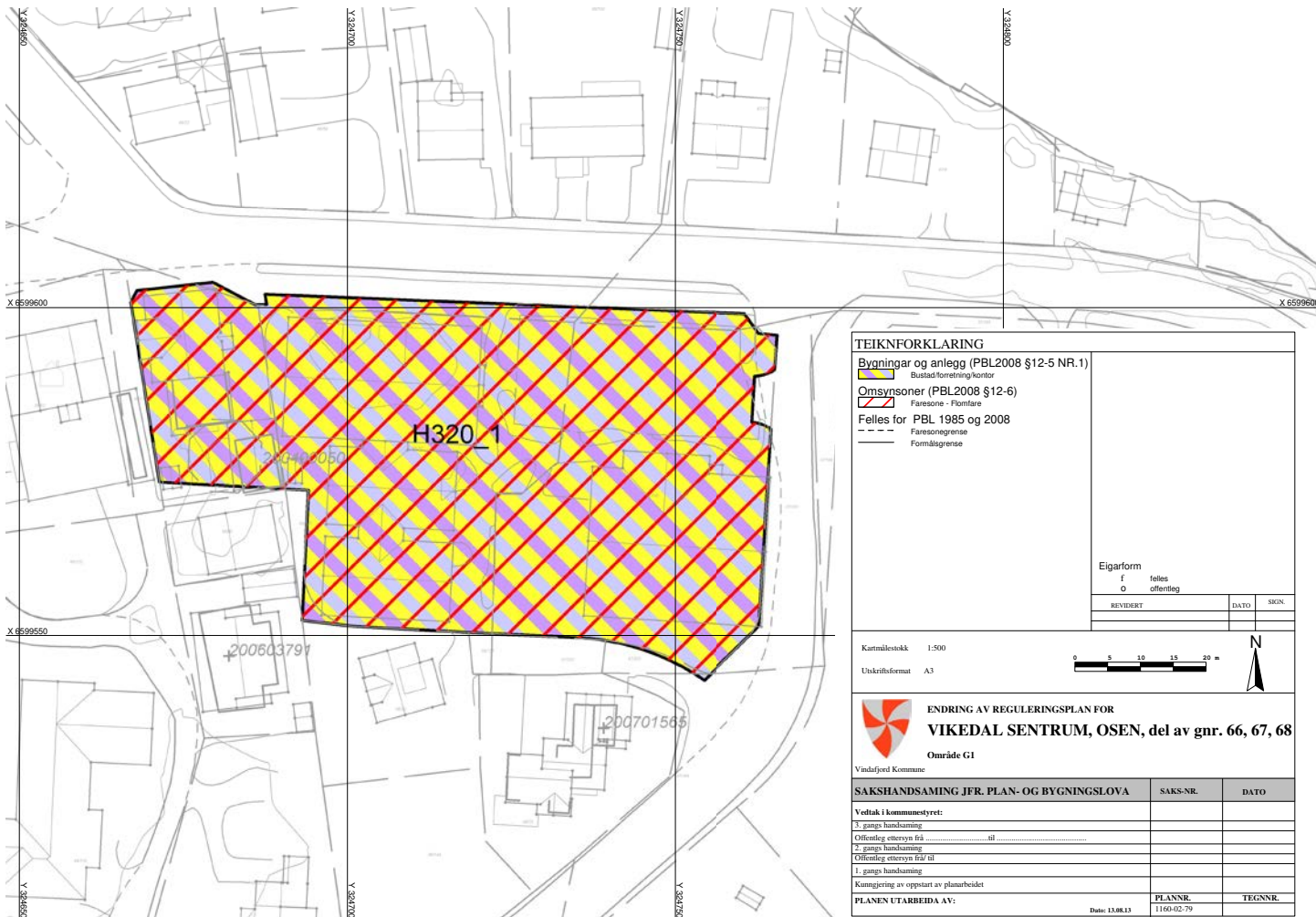
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

	Faresonegrense
	Faresonegrense
	Støysonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenamn



Føresegner for delar av Reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen

Føresegnene gjeld for delområde G 1 som avgrensa i plankart datert 13.08.13.

Føresegnene gjeld i tillegg til eksisterande føresegner for reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen, datert 26.08.1982.

- § 1 Innanfor område G1 er det tillate med bustadformål i andre etasje.
 - § 2 Utnyttingsgrad vert sett til maks 50 % BYA. Parkeringsareal kjem i tillegg.
 - § 3 Det skal ligge føre detaljert plan (M = 500) og snitt-teikningar saman med byggesak. Planen skal vise bygget si plassering på tomte, opparbeiding av terreng, ytre dimensjonar, materialval, tilkomst, parkering og uteområde.
 - § 4 Det tillatast ikkje einsidig nordvendte bueiningar.
 - § 5 Det skal tilretteleggast for sykkelparkering og for 1,5 biloppstillingsplass pr bueining.
 - § 6 Ved byggesøknad må det dokumenterast at innandørs og utandørs støynivå er innanfor krava i teknisk forskrift og T-1442 (miljøverndepartementet si retningsline for behandling av støy i arealplanlegginga)
 - § 7 Bueiningane skal koplast til godkjent offentleg vassverk.
- Rekkefølgekrav:
- § 8 Ved tilrettelegging for bustadformål i andre etasje, må det opparbeidast leikeplass for små barn og felles uteopphaldsareal. Område skal minimum vere utstyrt med sandkasse og sitteplass. Området skal vere avskjerma frå trafikk og ha minimum 50 % sol ved vårjamdøgn kl 15.30.
- Omsynssone:
- § 9 Det vert ikkje tillate å etablere nye bygningar langs vatn og vassdrag lågare enn nivået for ein 200-årsflaum, med mindre det vert utført tiltak som sikrar desse mot flaum.

Vindafjord kommune 13.08.13

VINDAFJORD KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskapet	27.08.2013	074/13	INJ

Avgjerd av: Saksansv.: Ingrid Johannessen	Arkiv: PlanID-, K2- L12 Objekt:	Arkivsaknr 13/527
--	---	-----------------------------

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - VIKEDAL SENTRUM OSEN - GNR 66 M.FL.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	X	06.12.2011		OPPSTARTSMØTE - BANKEN I VIKEDAL
5	I	08.02.2013	Omega Areal AS	FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR VIKEDAL SENTRUM OSEN
2	I	18.02.2013	Omega Areal	VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 66,67 OG 68 - VIKEDAL SENTRUM OSEN, VINDAFJORD KOMMUNE
4	I	27.02.2013	Norges Vassdrags- og energidir.	INNSPEL TIL VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 66,67 OG 68 - VIKEDAL SENTRUM OSEN - VINDAFJORD KOMMUNE
3	I	15.03.2013	Rogaland Fylkeskommune - Regionalutv.avd.	VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 66,67 OG 68
7	U	28.05.2013	Servicetorget	KUNNGJERING - OFFENTLEG ETTERSYN
9	U	30.05.2013	Nabo / grunneigar / rettshavar	OFFENTLEG ETTERSYN - MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN FOR VIKEDAL SENTRUM, OSEN
8	U	30.05.2013	Off. mynde m.fl.	OFFENTLEG ETTERSYN - MINDRE REGULERINGSSENDRING VIKEDAL SENTRUM OSEN - VINDAFJORD KOMMUNE
10	I	05.06.2013	Norges Vassdrags- og energidir.	UTTALE TIL OFFENTLIG ETTERSYN - MINDRE REGULERINGSSENDRING - VIKEDAL SENTRUM OSEN
11	U	14.06.2013	Grunneigarar	UTVIDA HØYRINGSFRIST, PRESISERING AV OMRÅDET ENDRINGA GJELD FOR
12	I	17.06.2013	Mattilsynet	VEDK. OFFENTLEG ETTERYRN - MINDRE REGULERINGSSENDRING
13	I	25.06.2013	Rogaland Fylkeskommune	UTTALE - OFFENTLEG ETTERSYN AV

14	I	16.07.2013	Regionalplanavdelingen Statens vegvesen Region Vest	MINDRE REGULERINGSENDRING UTVIDA HØYRINGSFRIST - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 66,67 OG 68 - VIKEDAL SENTRUM OSEN
15	I	31.07.2013	Kenneth Strømmland	MERKNAD - REGULERINGSPLAN VIKEDAL

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar, reglement m.m.:

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Saka gjeld:

Mindre endring av Reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen.

Saksopplysningar / vurdering:

Planutkastet vart første gong handsama i formannskapet 08.05.13, sak 044/13. Før saka vart sendt på høyring, vart det utarbeida eit plankart i samsvar med endringsforslaget som gjeld område G1 i gjeldande reguleringsplan. Ved varsling av oppstart av dette planarbeidet viste ikkje kartet område G1 i sin heilskap. På bakgrunn av dette vart ikkje alle grunneigarar og naboar informert. Derfor vart det sendt ut eit nytt høyringsbrev med utvida høyringsfrist.

Planutkastet har vore til offentleg ettersyn i tidsrommet 30.05 – 02.08.13. Dette vart også kunngjort i Grannar og Haugesunds Avis og på kommunen sine nettsider.

NVE

I oppstartsvarselet peikar dei på at endringar i føresegnar også bør omfatte ny kunnskap om fare knytte til flaum i området. Omega har i planskildringa kommentert dette med at det ikkje vil bli gjort endringar i plankartet, derfor er det vanskeleg å legge inn omsynssone i flaumutsette område.

NVE meiner med bakgrunn i at teiknforklaring og lovgrunnlag delvis er oppdatert i høve til Pbl 2008 på plankartet, at det er gjort ei endring av plankartet. NVE tilrår derfor at det blir innarbeid omsynssone ved denne reguleringsendringa, med føresegn som set grense for nivå 200 års flaum.

Rådmannen sin kommentar

Omega sitt innsendte forslag til endring av reguleringsplan omfatta berre endring av føresegnar som vil opne for bruk av andre etasje til bustadformål i område G1. Ved første gongs handsaming vedtok formannskapet at det måtte utarbeidast eit plankart i tråd med endringsforslaget, før saka vart sendt ut på høyring.

Det er i plankartet lagt inn omsynssone flaumfare og i føresegnene sett grense for bygging ved nivå for 200 års flaum.

Mattilsynet

Dei ber utbyggjar og Vindafjord kommune ta omsyn til krav om tilfredsstillande drikkevatt i bygningar som er planlagt oppført for opphald av menneske, og at desse krava blir tatt med i føresegnene.

Rådmannen sin kommentar

I føresegnene er det stilt krav om at bueiningane skal koplast til offentleg godkjent vassverk.

Rogaland fylkeskommune

Fylkeskommunen er i utgangspunktet positiv til tilrettelegging for etablering av bustadar i Vikedal sentrum. Ei slik funksjonsblanding vil kunne bidra til eit meir levande sentrumsmiljø og gjere handels- og tenestetilbodet tilgjengeleg for fleire.

Fylkeskommunen peikar på at det er avvik mellom plankart og føresegner, og viser til rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan (T1490) og rettleiing til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Det er ikkje heimel i Pbl til i føresegnene å utvide, innskrenke eller endre moglegheita til å gi dispensasjon. Viser her til føresegnene § 38 *"Når særlege grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak frå disse bestemmelse innanfor rammen av bygningslovgivningen"*.

Det må leggst inn krav om sykkelparkering i tillegg til bilparkering i føresegnene.

Føresegnene må sikre både storleik og kvalitet på felles uteopphaldsareal. Private og felles uterom skal ha både gode sol - og støyforhold. Uteopphaldsareal bør ha minimum 50 % sol ved vårjamdøgn kl 15.30. Det bør stillast rekkefølgekrav om opparbeiding av desse areala.

Fylkeskommunen tilrår at føresegnene tar stilling til tal og storleik på bueiningane.

For å sikre gode lysforhold bør føresegnene innehalde forbod mot einssidig nordvendte bueiningar.

Det kjem ikkje eigen uttale frå Fylkesmannen

Rådmannen sine kommentarar

Reguleringsplanen for Vikedal sentrum Osen er av gamal dato, og er såleis ikkje på alle punkt i samsvar med gjeldande lovverk. Det er opp gjennom åra også gjort ein del mindre endringar i opphavleg plan. Dette gjer det uoversiktleg å lese plankart og føresegner. Endringa det nå er framlegg om, gjeld område G 1, sjå avgrensinga i plankart datert 13.08.13. Føresegnene kjem som tillegg til og erstatning for eksisterande føresegner. Det er ikkje gjort endringar i føresegnene elles, sjølv om desse altså ikkje alltid er i samsvar med gjeldande lovverk.

I kommunen sin planstrategi er det fastsett å starte arbeidet med områderegulering av Vikedal sentrum hausten 2015, inntil dess vil ein behalde gjeldande reguleringsplan for resterande sentrumsareal med tilhøyrande føresegner.

Rådmannen foreslår at det i føresegner blir stilt krav om at det skal ligge føre detaljert plan (M = 500) og snitt-teikningar saman med byggesak. Planen skal vise bygget si plassering på tomta, opparbeiding av terreng, ytre dimensjonar, materialval, tilkomst, parkering og felles uteopphaldsareal.

Føresegnene stiller krav om 1,5 biloppstillingsplass pr bueining. Rådmannen har vidare lagt til krav om sykkelparkering, og felles uteopphaldsareal som skal ha minimum 50 % sol ved vårjamdøgn kl 15.30.

Bakgrunnen for reguleringsendringa er ein tidlegare søknad frå Berge Sag om omdisponering av andre etasje av bankbygget til sjøveigarleilegheiter. Med denne søknaden var innlevert teikningar som viste 4 bueiningar, men om dette vert endeleg løysing er uvisst. I hovudsak vil tilgjengeleg parkeringsareal vere avgrensande for talet på bueiningar. Kor mange bueiningar det blir vil ikkje ha betydning for infrastrukturen i sentrum elles. Rådmannen finn det ikkje naudsynt å stille krav om tal og storleik på bueiningane, men at dei bueiningar som blir tilrettelagt, skal ha gode solforhold og vere skjerma for støy. Rådmannen foreslår derfor i føresegnene å stille krav om at ingen bueiningar skal vere einssidig nordvendte og at det skal dokumenterast at innandørs og utandørs støynivå er innanfor krava i gjeldande regelverk.

Statens vegvesen

Dei har ingen merknader til reguleringsendringa.

Tor Kenneth Strømmland

1. Er grunneigar av 66/35 som ligg innanfor område G 1. Han ber om at føresegnene tillet bustadformål i 2. og 3. etasje og 10,5 meter mønehøgde som er i samsvar med eksisterande bygning på 66/35. Han viser til at det er fleire bygningar i sentrum av Vikedal som også har bustad i 2. og 3. etasje og til reguleringsendring som omfattar Krokedal landhandel.
2. Er også grunneigar av 66/83 som inngår i ei tidlegare reguleringsendring (tilrettelegging for omsorgsbustadar i Vikedal sentrum). Denne eigedomen er i plankartet regulert til forretning og kontor, medan føresegnene opnar for bustad, forretning og kontor. Strømmland ber om at plankart blir retta opp i samsvar med gjeldande føresegner. Endra formål i G1-området vil ha betyding for denne naboeigedomen.
3. Strømmland er positiv til at 2. etasje i bankbygget, ev deler av denne, kan nyttast til bustadformål. Tal bustadar må stå i høve til tilgjengelege parkeringsplassar. Parkering må ikkje bli til ulempe for naboeigedomar og må ikkje skje på gang-/sykkelveg som ofte skjer i dag.
4. Strømmland skriv at han har vore i kontakt med Fylkesmannen i Rogaland med tanke på bankbygget si plassering 1,75 m frå nabogrensa. Ei ev. bruksendring til bustadformål med påfølgande fasadeendringar mot hans eigedomar (66/35, 66/54 og 66/83) må derfor ikkje medføre ytterlegare ulempe som vil avgrense bruk og vidareutvikling av hans eigedomar. Han understrekar at endring til bustadformål i 2. etasje stiller større krav til å skjerme naboeigedomar for innsyn og generell belastning.

Rådmannen sine kommentarar:

1. I denne saka er det i utgangspunktet forslag om bustadformål i 2. etasje. Verken gjeldande eller forslag til nye føresegner seier ikkje noko om mønehøgde, såleis er den avgrensa til inntil 9 meter, jf Pbl. Forslaget om å opne for bustadformål også i 3. etasje og inntil 10,5 m mønehøgde har ikkje vore på høyring. Ei endå større utnytting vil også stille større krav til parkering som allereie er ein avgrensande faktor. Rådmannen er positiv til fortetting og tilrettelegging for bustadformål i sentrum, men auka mønehøgde og etasjetal bør sjåast i samheng med eit større område. Såleis bør dette vere eit moment for vidare vurdering i områdereguleringa som er planlagt å starte opp hausten 2015, jf planstrategien til kommunen.
2. I år 2000 blei det fremma sak om endring for delar av gjeldande reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen. I utkast til endring av planen blir eigedom 66/83 føreslått endra til kombinert formål bustad / forretning / kontor. Undervegs i sakshandsaminga blei tilkomst til omsorgsbustadane vurdert, og ved andre gongs handsaming av planendring blei det lagt fram to alternativ. Første alternativ har sett 66/83 av til bustad / forretning / kontor, medan andre alternativ har sett eigedomen av til forretning / kontor (som i gamal plan). Det blei fatta politisk vedtak for alternativ to, men i føresegnene til planendringa er arealet omtalt som kombinert formål bustad / forretning / kontor. Det er med andre ord ikkje samsvar mellom plankart og føresegner.
På eigedom 66/83 står pr i dag eit bustadhus. Areal på vestsida har formål bustad / forretning / kontor (Krokedal landhandel) og areala på austsida vil med denne planendringa få det same for andre etasje. Slik sett blir eigedomen liggande igjen som ei øy inne i eit område sett av til bustad / forretning / kontor. Det vil ikkje vere rett å innlemme eigedom 66/83 i saka om reguleringsendring for område G1 i denne omgang, då dette ikkje har blitt varsla ved oppstart og heller ikkje sendt ut på høyring. Rådmannen vil derfor vurdere om det kan bli gjort ei lita endring av reguleringsplanen for denne eigedomen særskilt, som ei eiga sak.
3. Det er i føresegnene stilt krav om 1,5 biloppstillingsplass pr bueining i tillegg til parkeringskrav for forretning og kontor. Som rådmannen har påpeika tidlegare kan tilgjengeleg parkeringsareal vere avgrensande faktor. Parkering av bilar på gang- og

sykkelvegen er ikkje lov. Det må vurderast tiltak som hindrar at så skjer. Avkøyning og og parkering til bankbygget skal skje frå austsida.

Det er under planlegging miljøgate i Vikedal, langs Fv 46 gjennom Vikedal sentrum. I dette planarbeidet vil trafikk, køyremønster og tilhøve for mjuke trafikantar bli vurdert.

4. Bankbygget ligg 1,75 meter frå nabogrensa, men er sett opp i samsvar med gjeldande reguleringsplan og dei byggegrenser som der var sett. Eit sentrumsområde vil normalt ha høg utnyttingsgrad. Ønsket om å gjere sentrum meir levande tilseier fortetting, korte avstandar mellom bygg og utvida bruk også til bustadformål. Bueiningar bør ikkje vere einsidig nordvendte. Gode lystilhøve er viktig for trivsel. Såleis vil det vere rett å orientere seg mot vest. Det har Strømland sjølv høve til på sine eigedomar innanfor dei rammer som er sett i reguleringsplanen. Generelt vil innsyn og belastning måtte tolast i større grad i eit sentrumsområde enn i reine bustadområde.

Naturmangfaldlova

Dette temaet vart vurdert i saka ved første gangs handsaming av forslaget til endring.

Naturmangfaldet vert i liten grad berørt og det vart lagt til grunn at ytterlegare vurdering ikkje er naudsynt.

Oppsummering

Innkomme forslag til endring av reguleringsplanen vil opne for bruk av andre etasje til bustadformål i heile område G 1. Endringa vil opne for fleire bustadar i sentrum. I sentrumsområde er det ønskjeleg med kunderetta verksemd i lokale på gateplan, derfor omfattar endring til bustadformål berre andre etasje.

I plansamanheng er det fornuftig med høg grad av utnytting i sentrum. Ei endring av planen vil kunne føre med seg tilflytting til bygda og vil bidra til å skape meir liv i sentrum. Endringa er også i rett retning med tanke på målsettinga om å minske transportbehovet. Det er under planlegging miljøgate gjennom Vikedal. Det vil skape betre forhold for både næringsverksemd og busetnad i sentrum.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

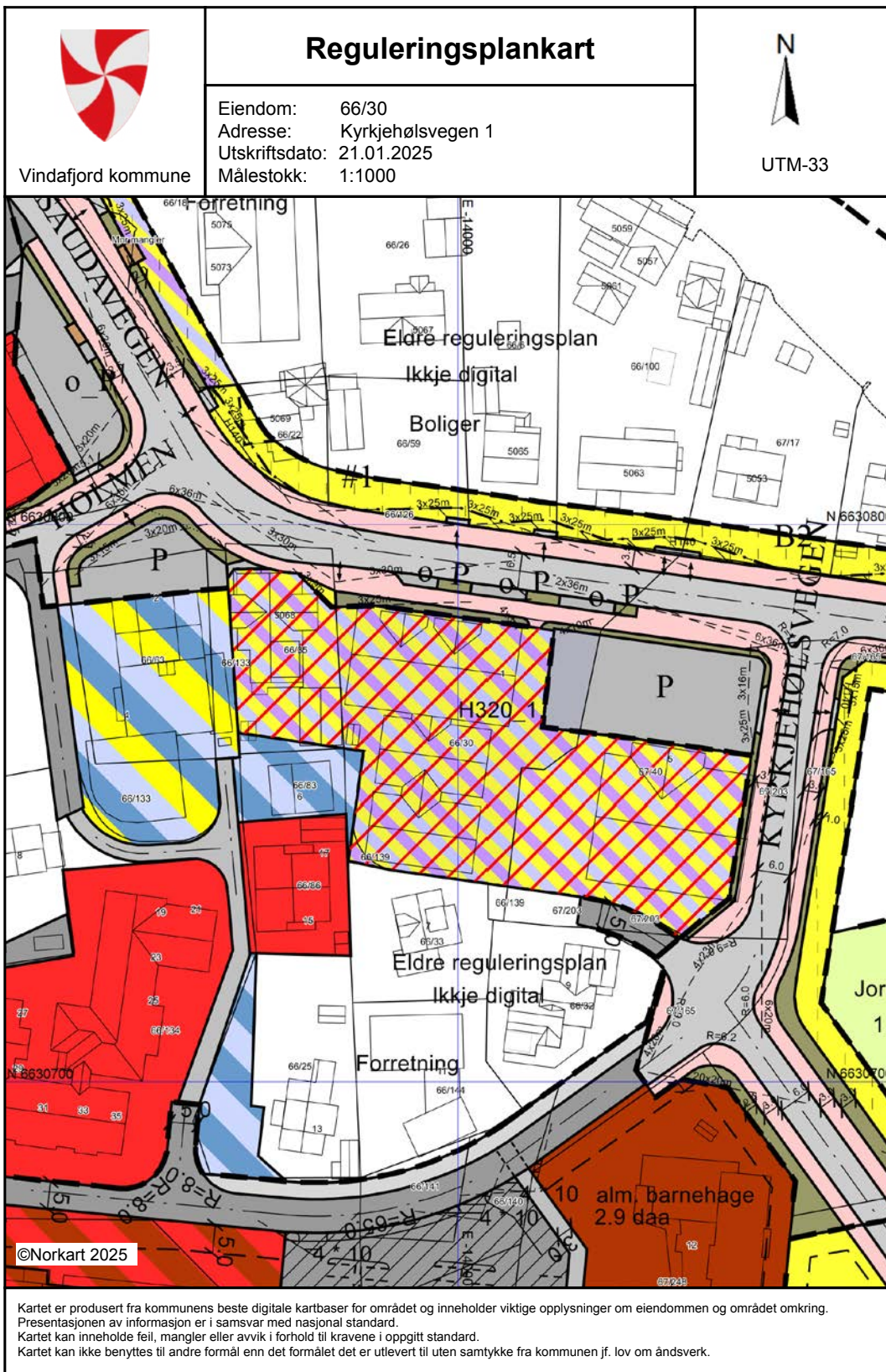
Mindre endring av Reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen, gnr 66 m.fl vert godkjent med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14 med plankart og føresegnar datert 13.08.13.

27.08.2013 FORMANNSKAPET

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedtatt (med 8 røyster).

FS-074/13 VEDTAK SAMRØYSTES (MED 8 RØYSTER):

Mindre endring av Reguleringsplan for Vikedal sentrum Osen, gnr 66 m.fl vert godkjent med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14 med plankart og føresegnar datert 13.08.13.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Allmennyttig barnehage
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Anna landbruksområde
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygningar
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bustad/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Offentleg/Allmennyttig
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Bustader
	Bustader - konsentrert småhus
	Sentrumsformål
	Leikeplass
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)	
	Friområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringssonengrense
	Føresegnsgrense
	Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 66, 67 OG 68 - VIKEDAL SENTRUM OSEN, VINDAFJORD KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som planen viser.

I. Byggeområder

A. Område for boligbebyggelse

§ 2

Bebyggelse skal bestå av frittliggende eneboliger.

§ 3

Eneboligene skal være på 1 etasje, men bygningsrådet kan for grupper av hus tillate 2 etasjer. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet tillate sokkeletasjen innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingen som planen viser. Hvor terrengmessige forhold tilsier en mindre justering av tomtegrenser, kan dette godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride $U = 0,15$ beregnet på brutto tomteareal. Bebygget areal må likevel ikke overskride 20% av tomtens nettoareal for frittliggende eneboliger. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 6

Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen. I tillegg skal det for eneboliger vises plass for 1 gjestebil pr. boligenhet.

§ 7

Garasje for enkelt bil kan oppføres i nabogrensen uten brannmur innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 8

Hvor ikke annet er vist ved byggegrenser skal bebyggelsen (inklusive garasje) være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert veiside.

§ 9

Bebyggelsen skal fortrinnsvis være forsynt med sadeltak med ikke over 35° takvinkel.
Bygningsrådet kan for grupper av hus fastlegge annen takform.

B. Område for forretninger og kontor m.v.

§ 10

I områdene E, F og G tillates det kun oppført bygninger til forretninger, service, lager og kontorvirksomhet.

§ 11

Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene om forretninger m.v. og tillate innredet leilighet for vaktmester eller annet betjeningspersonell.

§ 12

Før utskillelse eller bebyggelse tillates, må det utarbeides tomtelinndelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Ved byggemelding skal alltid medfølge fasadeoppriss som viser hvordan bygget kan tilpasses bygg på nabotomten. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge.

§ 14

Utnyttelsesgraden settes til maksimum $U=0,4$, dog skal ikke mer enn 50% av tomtens nettoareal bebygges.

§ 15

Det skal anordnes:

1	biloppstillingsplass	pr.	50 m ²	forretn./kontor
1	"	"	100 "	lager.

C. Område for offentlige bygninger

§ 16

Innenfor områdene H, J, K og L tillates oppført bygninger til offentlige formål.

§ 17

Ved byggemelding skal følge med fasadeoppriss som viser hvordan det bebyggelige areal kan utnyttes.

§ 18

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer innenfor område J, 2 etasjer innenfor områdene H og K og 1 etasje innenfor område L. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge.

§ 19

Utnyttelsesgraden settes til max. $U = 0,4$ innenfor områdene H, J, K og L.

§ 20

Det skal anordnes 1 biloppstillingsplass pr. ansatt innenfor områdene H, J og K.
Innenfor område K skal det anordnes 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitteplasser i forsamlingshuset.

D. Område for allmennnyttig formål (forsamlingshus)

§ 21

Innenfor område N tillates det oppført bygninger til allmennnyttig formål, forsamlingshus.

§ 22

Ved byggemelding skal følge med fasadeoppriss som viser hvordan det bebyggelige areal kan utnyttes.

§ 23

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge.

§ 24

Utnyttelsesgraden settes til max. $U = 0,4$.

II. Landbruksområder

§ 25

Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger, kan bare tillates når de har direkte tilknytting til drift av landbruksarealene.

§ 26

Innenfor de regulerte landbruksarealene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 27

Kårhus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

§ 28

Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytting til landbruk.

III. Trafikkområder

§ 29

Trafikkområdet ved småbåthavnen skal benyttes til båtopplagsplass og parkeringsplass for biler.

IV. Friområder

§ 30

I friområdene tillates ikke bebyggelse, dog kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for forutsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere kan bygningsrådet tillate oppførelse av trafokiosker, og servicebygninger i forbindelse med campingplass.

Området nord for kyrkjehølen benyttes til idrettsaktiviteter. Bygninger og anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

V. Fellesbestemmelser

§ 31

Hvor ikke annet er inntegnet skal i veikryss byggegrensene brekkes minst 25/25 m målt i de kryssende veiers midtlinjer. I kryss med riksveg og fylkesveg følges vegvesenets vegnormaler.

Langs alle veger skal det i de viste frisiktstriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende veiens planum.

§ 32

Gjerder skal ikke være høyere enn 0,8 m over veiplanum; i skjæring og på fylling kan bygningsrådet fastsette annen høyde. Levegger eller andre skjermende bygningskonstruksjoner, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 33

Bare hvor særlige grunner foreligger vil bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer; det kan da sette krav til høyde, utforming og utførelse av disse.

§ 34

Skjæringer over 1,8 m bør unngås.

§ 35

Eksisterende vegetasjon bør bevares.

§ 36

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.



26 AUG. 1982

Stadfestet den _____ 19____

Etter fullmakt

Kåre Ivar Melhøi

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRATTETEIG	Beregnet areal	1779.6
Etablert dato	20.01.1928	Historisk oppgitt areal	1716
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☒ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.10.2015 15.10.2015	15/1953 Krav om retting i kart		66/30, 66/35, 66/124, 66/126, 66/133
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	24.03.2009 06.04.2009			66/30, 66/33, 66/86, 66/139
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	Var 1154 - 66/30/0/0		66/30
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.04.1989	M 1232		66/30 (-65), 66/139 (65)
Sammenslåing Sammenslåing	19.01.1983			66/30 (600), 66/117 (-600)
Sammenslåing Sammenslåing	19.01.1983			66/30 (2150), 66/118 (-2150)
Skylddeling Skylddeling	20.01.1928			66/6 (-1781), 66/30 (1781)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6599578.21	324709.79	0	Ja	1779.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARMSUND OFFSHORE AS S984496818	Hjemmelshaver (H) 1/1	Movegen 7 5583 5583 VIKEDAL	

Avtale/Vedtak om grunnerverv

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
08.11.2018	1160-15-10-2017	66/6, 66/18, 66/22, 66/30, 66/35, 66/59, 66/60, 66/100, 67/5, 67/6, 67/7, 67/9, 67/12, 67/15, 67/17, 67/18, 67/20, 67/21, 67/40, 67/55, 67/56, 67/68, 67/73, 67/75, 67/82, 67/90, 67/107, 67/172, 67/206, 67/260
15.08.2023	2023/31867	12/5, 66/30, 134/11

Adresse

Vegadresse: Kyrkjehølsvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5583 VIKEDAL	Kirkesogn	06051001 Vikedal
Grunnkrets	402 Søndene	Tettsted	4733 Vikedal
Valgkrets	5 VIKEDAL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172844626		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	
2	172844634		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Bygningsnummer utgått (BU)	
3	172844642		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 172844626: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1476
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1476
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.12.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Kyrkjehølsvegen 1	H0101	66/30	1476	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	395	395	0	0	0
H01	0	0	706	706	0	0	0
K01	0	0	375	375	0	0	0

2: Bygning 172844634: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	160
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.12.2006
Bygningsnummer utgått		09.02.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	66/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	160	160	0	0	0

3: Bygning 172844642: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.12.2006
Bygningsnummer utgått		09.02.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	66/30	-	-	-	-	-



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 21.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-3 462,33 kr
Eiendomsskatt	24 750,00 kr
Vann	-4 859,90 kr
Sum	16 427,77 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	3 844,00 kr	1/1	0 %	3 844,00 kr	0,00 kr
Avlest Vatn Målar	115 m3	18,50 kr	1/1	0 %	2 127,50 kr	0,00 kr
Forskudd vatn	117 m3	20,53 kr	1/1	0 %	2 401,43 kr	0,00 kr
Fradrag vatn	-43 m3	18,50 kr	1/1	0 %	-795,50 kr	0,00 kr
Vassmålarleige	1 stk	220,00 kr	1/1	0 %	220,00 kr	0,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	4 139,00 kr	1/1	0 %	4 139,00 kr	0,00 kr
Fradrag Kloakk	-43 m3	24,09 kr	1/1	0 %	-1 035,76 kr	0,00 kr
Avlest Kloakk Målar	115 m3	24,09 kr	1/1	0 %	2 770,06 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakk	117 m3	26,78 kr	1/1	0 %	3 132,67 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt næringseigedom, kraftnett og ubebygd	4500000 prom	6,50 kr	1/1	0 %	29 250,00 kr	0,00 kr
				Sum	46 053,40 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 21.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23050862	5279	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	115

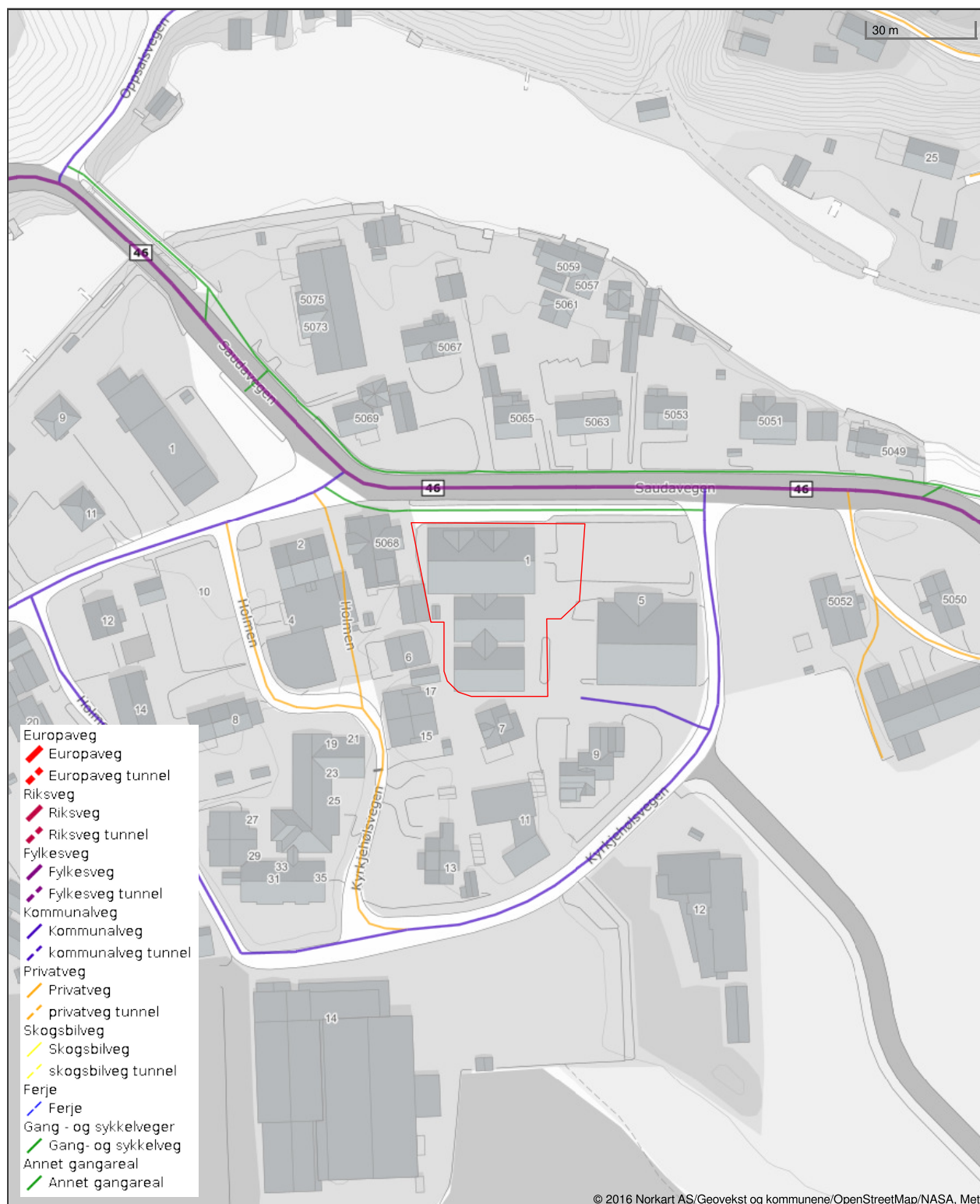
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

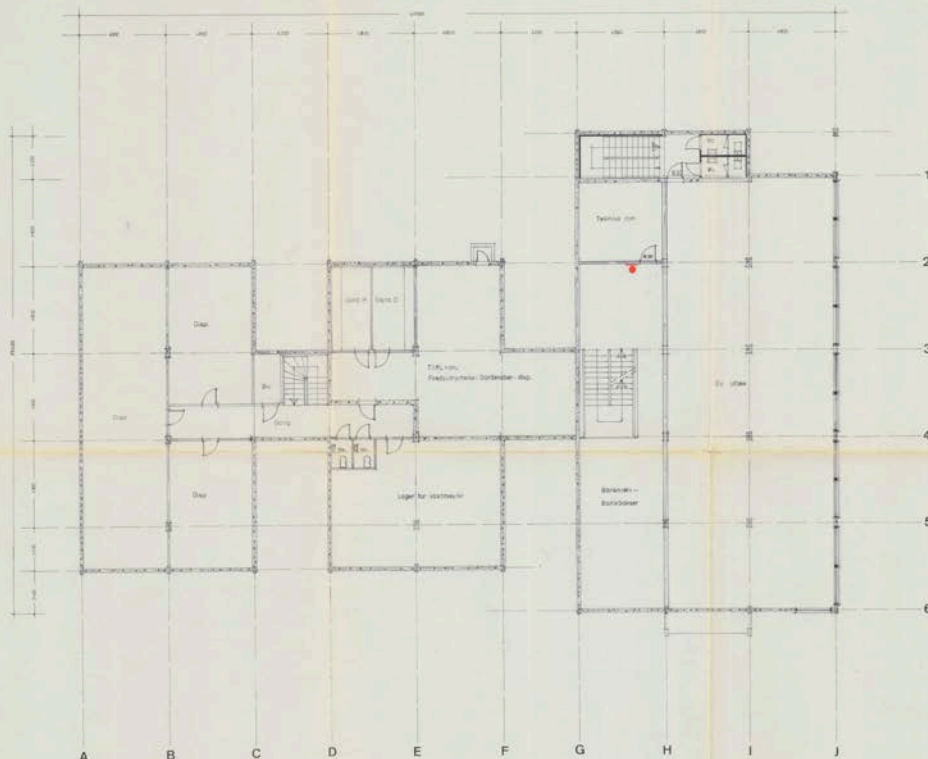
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



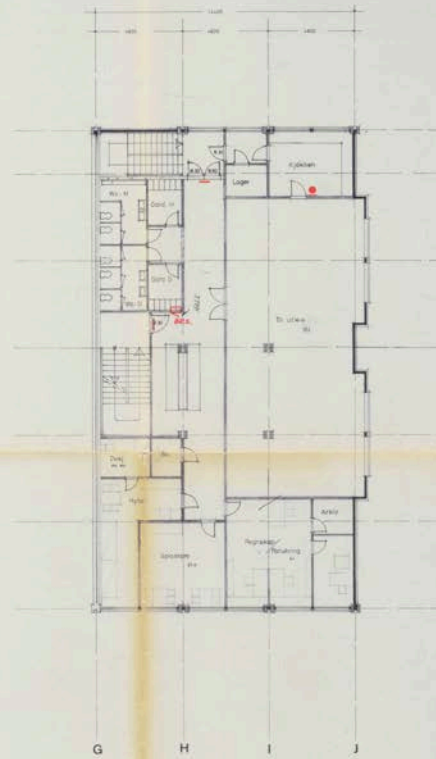
Vegstatuskart for eiendom 1160 - 66/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



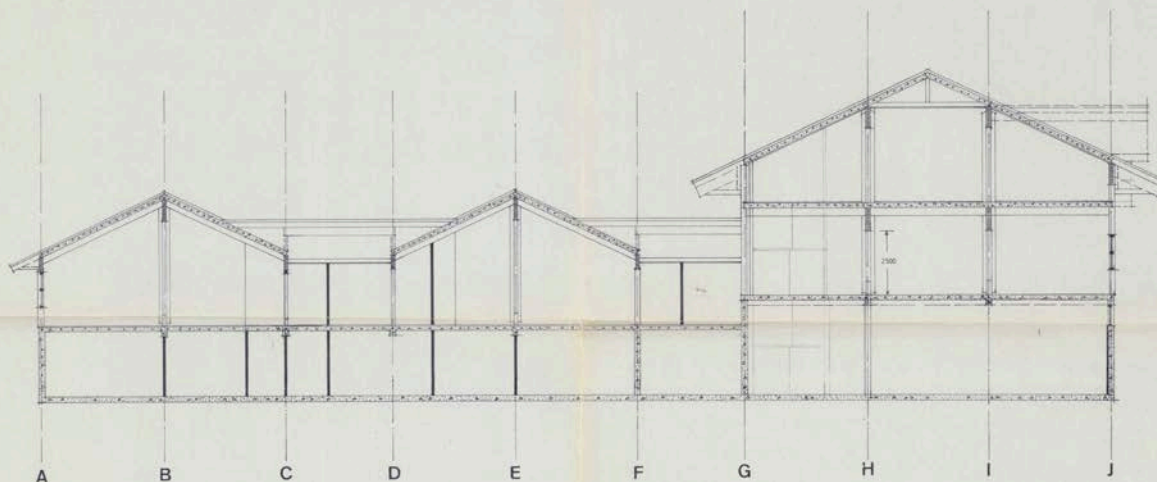
PLAN - KJELLER



PLAN II. ETASJE

Arb. 11.5.01
Knut Arne Rasmussen
 Byggesjef i Vikedal

BØNDERNES BANK		REV. 3-01/01
VIKEDAL		Skjema 1100
INSTRUMENT		8054
INSTRUMENT		02



SNITT

GODKJENT
VINDAFJORD BYLINGSRÅD

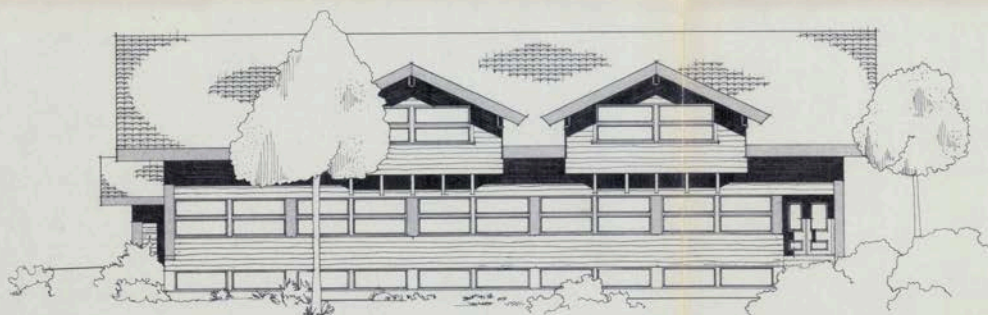
BØNDERNES BANK VIKEDAL	Skala 1:100		Dato 04.11.80
	Prosjekt nr. 8054		Side 03
	Byggherre INGVAR LAUSEN		Byggherre Ingvar Lausen
	Byggherre Ingvar Lausen		Byggherre Ingvar Lausen

Byggherre
Byggherre
Byggherre
Byggherre

INGVAR
LAUSEN
PL. N. 1. E. O. - ARKITEKT
KÅRGV. ING. KONTOR
BYGGELEDELSE
TELEFON (047) 51003
4200 KOPPEVIK



FASADE MOT ØST

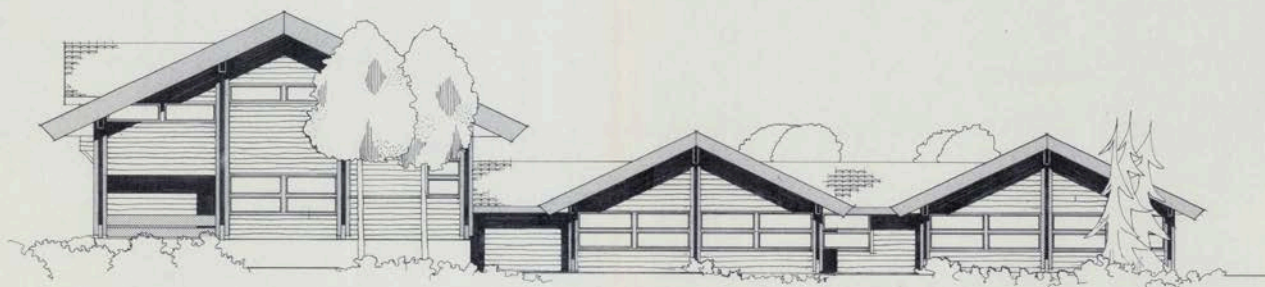


FASADE MOT NORD

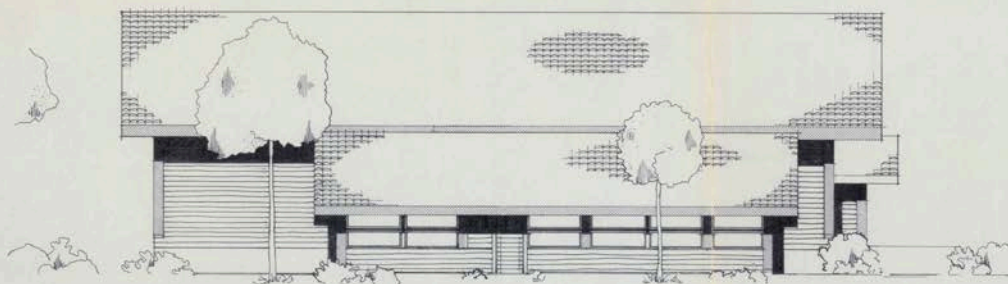
GODKJENT
VINDAFJØRD BYGNINGSRÅD

Tegning nr. 11/82
 1/10/82

REV. 090181	
BØNDERNES BANK VIKEDAL	Plottetegn 1:100
	Tegn. 31/0880 Tegn. Kontrollert
INGVAR CLAUSEN INGENIØR, BYGGELEDER TELEFON 0407 5003 4000 KØBEVÅG	Prosjekt nr. 8054 Tegn. nr. 04 Tegn. <i>G. H. Høiland</i>



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

GODKJENT
VINDAFJORD BYGNINGSRÅD

Utskjøttet S. K. K. K.
1. etg. 1/2
2. etg. 1/2

BØNDERNES BANK
VIKEDAL

INS/VAR
CLAUSEN

M. N. L. T. G. - ARKITEKT
RÅDGIV. ING. KONTOR
BYGGESKIDDELSE
TELEFON (047) 5509
4236 KOPPERVIK

REV.	0/001/01
Høyde	1:100
Tegn.	031180
Prosjekt	8054
Tegn. nr.	05
Sign.	Ha. Hørdum

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Vikedal		66/30		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	1. byggetrinn forr.bygg	14-1-81	20-1-82	12/82
Byggherre	Adresse			Tlf.
Bøndernes Bank	4210 Vikedal			
Anmelder	Adresse			Tlf.
Ivar Clausen	4250 Kopervik			
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. byggetrinn (hovedbygg + eit sidebygg).

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Gang i 2. etasje skal førast fram til trapperom. Gangen skal tilfredstilla krava til rømningsvegai byggeforskriftene 55:521.
2. Dør til teknisk rom i kjellar skal vera B-30. Dør mellom trapp i banklokale og 2. etasje skal vera B-30. Dør til hybel B-30.
Forøvrig skal dør som avgrensar branncelle vera B-30 jfr. tabell 55:41, kolonne 2, pkt 7.
3. Vedkomande branntryggjande tiltak elles, viser ein til bygningsrådssak 12/82, og til særutskrift i tilknytning til denne, jfr. elles brev frå Statens Branninspeksjon av 3. mars 1983.

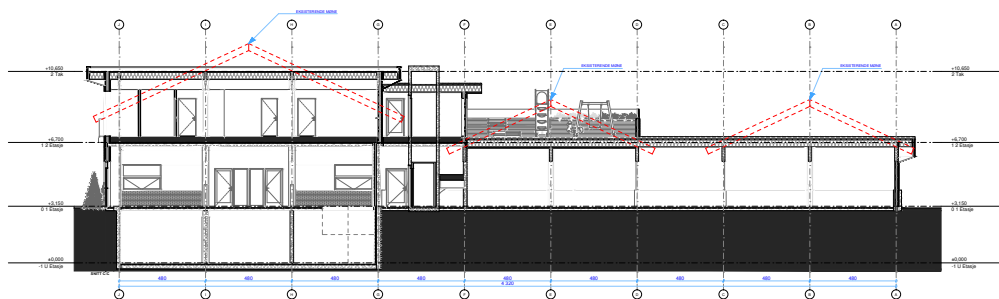
Arbeidet må være utført innen: 1. november 1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

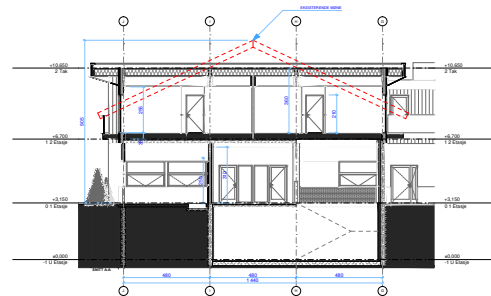
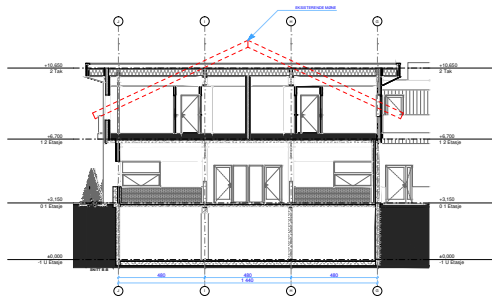
Sted og dato	Stempel
Sandeidd	Bygningssjefen i Vindafjord
01.08.1983	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet



E4



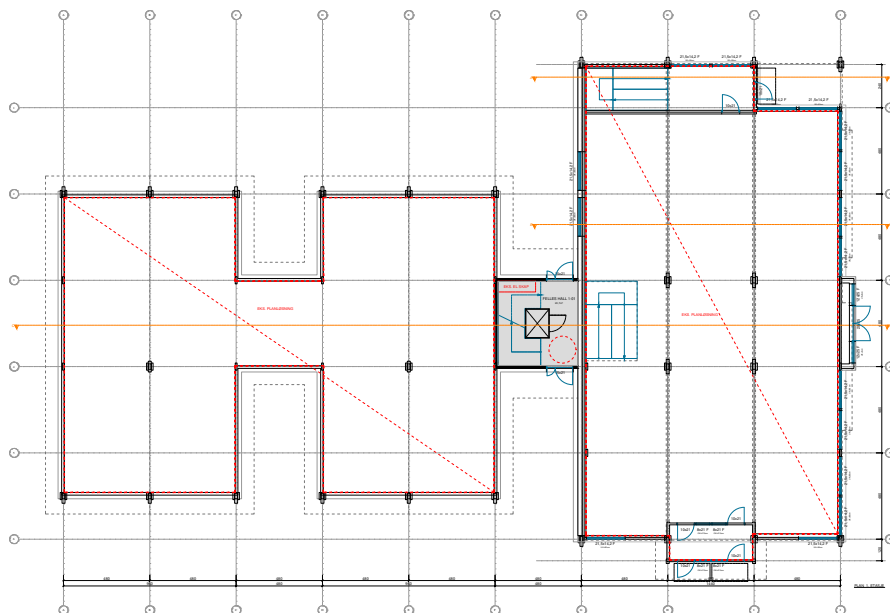
LÆRDALEN

 HEREID HUS	PROJEKT	LÆRDALEN ØYSTEIN	01.02.2023	1:100 A1
	PROJEKT	PÅBYGG	24.03.2023	PROJEKT
	PROJEKT	Kyrkeplassevegen 1, 5583 VIKEDAL	66	30
	PROJEKT	SNITT	RAFAEL STANWICK, t: 404 18 915 epost: rafal@herid.com	3.1

1. FOR Å OPPFYLLE LOVKRAVENE SKAL REDNINGSÅPNINGEN HA EN FRI BREDD
 OG HØYDE PÅ MIN. 1,5m TIL SAMMEN I TILLEGG ER DET KRAV OM
 AT 8mm+0,5m OG 11mm+0,6m.
2. ÅPNING FOR VINDU OG DØR SKAL VÆRE ca 2,0m STØRRE.
- F = FAST VINDU
 L = LUKKE/VINDUÅPNINGSBART VINDU
 L/F = LUKKE/FAST VINDUFAST MED ÅPNINGSBAR DEL IHT.
 FASADE
 OK = OVERKANT VINDU FRA GOLV
 UK = UNDERKANT VINDU FRA GOLV
 TN = TAKNEDLØP



E1



Hereid Hus AS - Bardegtn 21 - 4052 AVAALSKES - T: 954 48 000 - epost: rafal@hereidhus.no - WWW.HEREIDHUS.NO - ØTTEGANGEN ER BESKYTTET I.H.T. LOV OM OPPHVSRETT - KAN IKKE BRUKES UTENTAILEI

LÆRDALEN

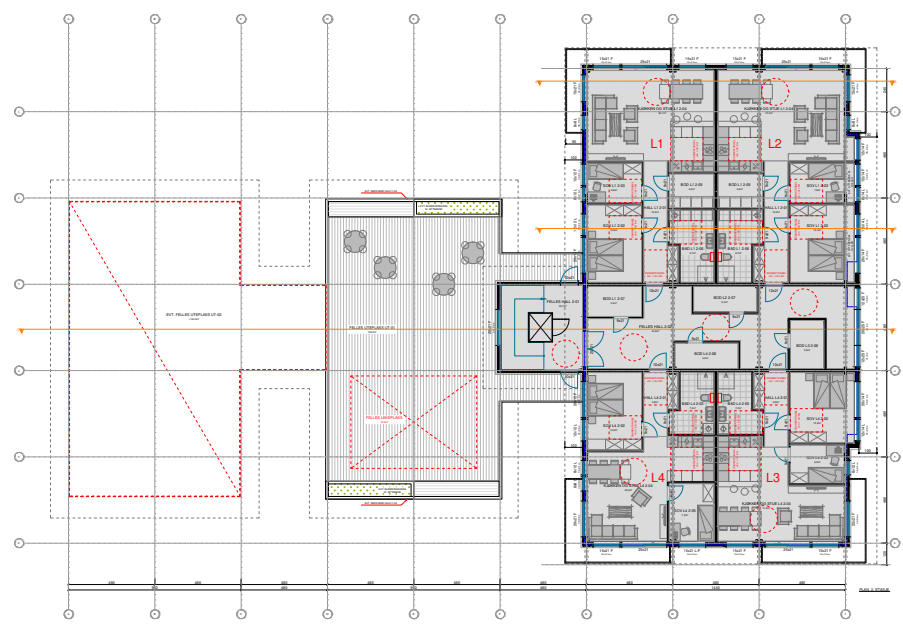
 HEREID HUS	PROSJEKT	LÆRDALEN ØYSTEIN	01.02.2023	1:100 A1
	PROJEKT	PÅBYGG	24.03.2023	PROJEKT
	PROJEKT	Kyrkjehalsvegen 1, 5583 VIKEDAL	66	30
	PLAN	PLAN		
RAPAL STAVIKOL, c. 404 18 915 epost: rafal@hereid.com				
				1.1



1. FOR Å OPPFYLLE LOVRAEENE SKAL REDNINGSÅPNINGEN HA EN FRI BREDD
 OG HØYDE PÅ MIN. 1,5m TIL SAMMEN I TILLEGG ER DET KRAV OM
 AT 8mm<0,5m OG Hmm=0,6m.
2. ÅPNING FOR VINDU OG DØR SKAL VÆRE ca 2,0m STØRRE.
- F = FAST VINDU
 L = LUKKE VINDUÅPNINGSBART VINDU
 L.F = LUKKE/FAST VINDUFAST MED ÅPNINGSBAR DEL IHT.
 FASADE
 OK = OVERKANT VINDU FRA GOLV
 UK = UNDERKANT VINDU FRA GOLV
 TN = TAKNEDLØP

DOCUMENTALINTEGNINGS
PROJEKTERINGS
ANBEFELTUTGANGS
ANBEFELTUTGANGS
FORSLÅNING TILGANGS

E2



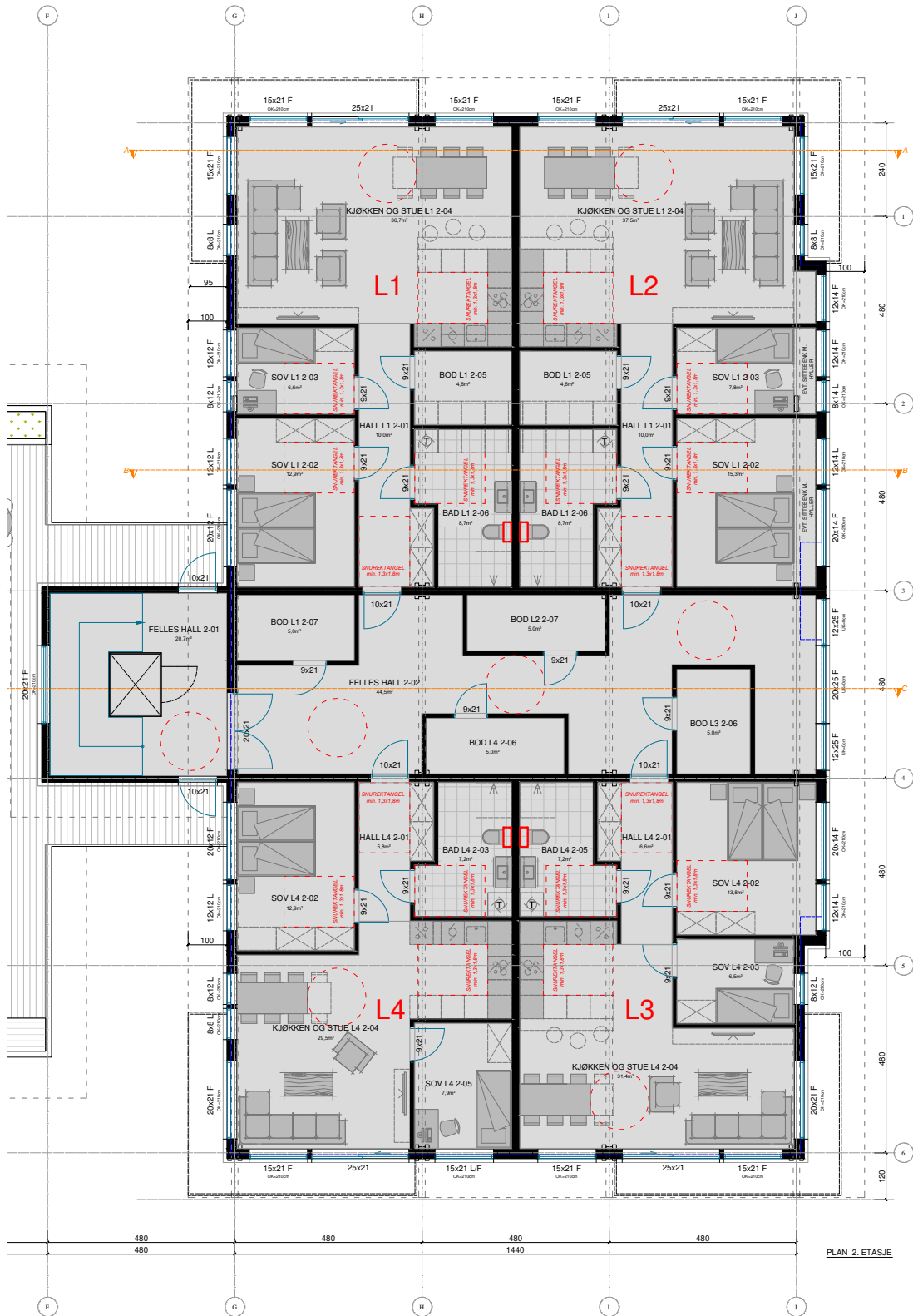
Herid Hus AS - Barneveit 21 - 4052 AVÅLDSNES - T: 954 48 000 - epost: rafal@heridhus.no - WWW.HERIDHUS.NO - ØTTEGANGEN ER BEKRYTET I.H.T. LOV OM OPPHANGSRETT - KAN IKKE BRUKES UTENTAILE

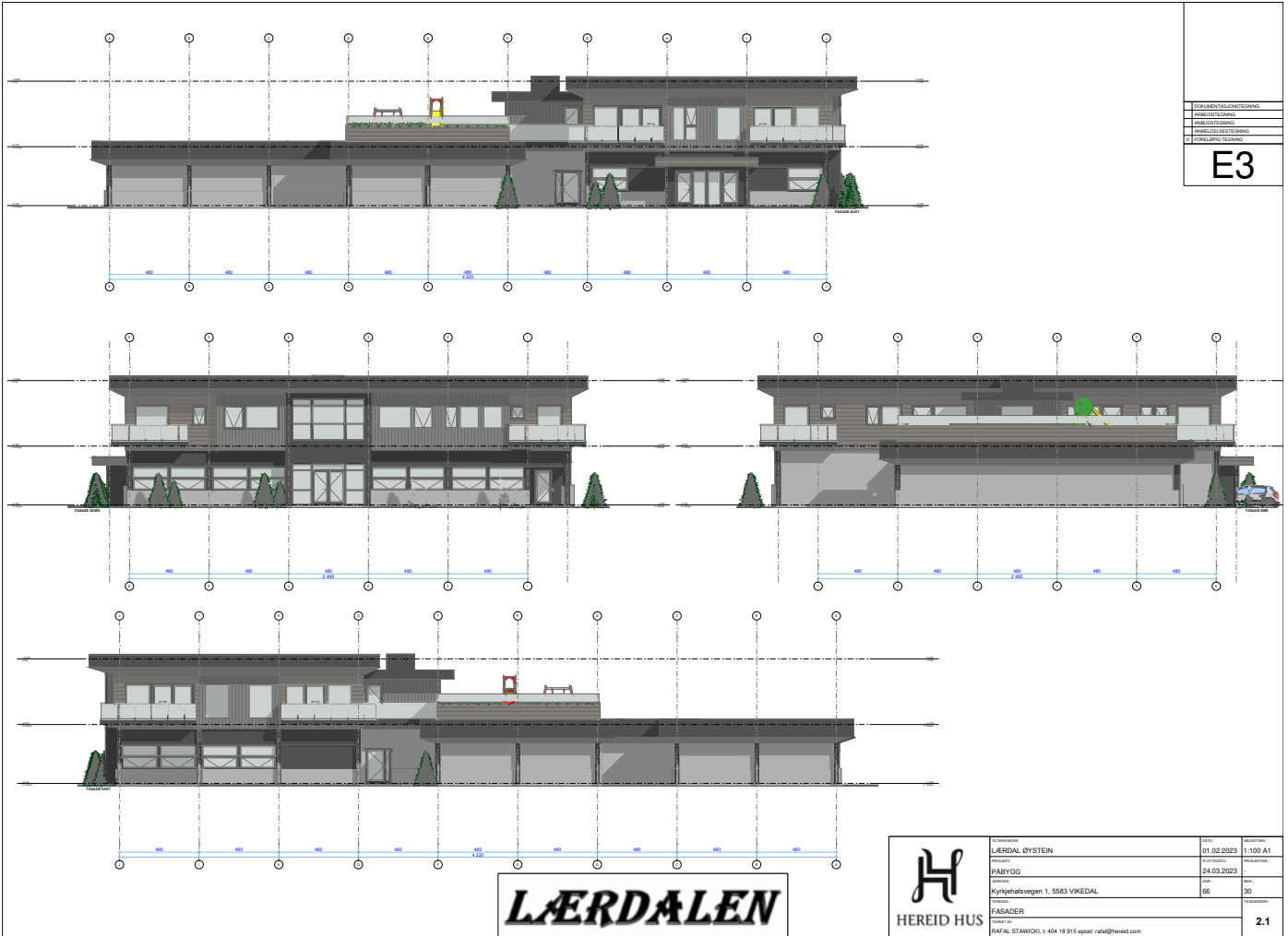
LEILIGHET	Bruksareal BRA i m²	
	BRA	BOO BRA
LEILIGHET 1	83.2	5.0
LEILIGHET 2	87.7	5.0
LEILIGHET 3	68.4	5.0
LEILIGHET 4	66.3	5.0

LÆRDALEN

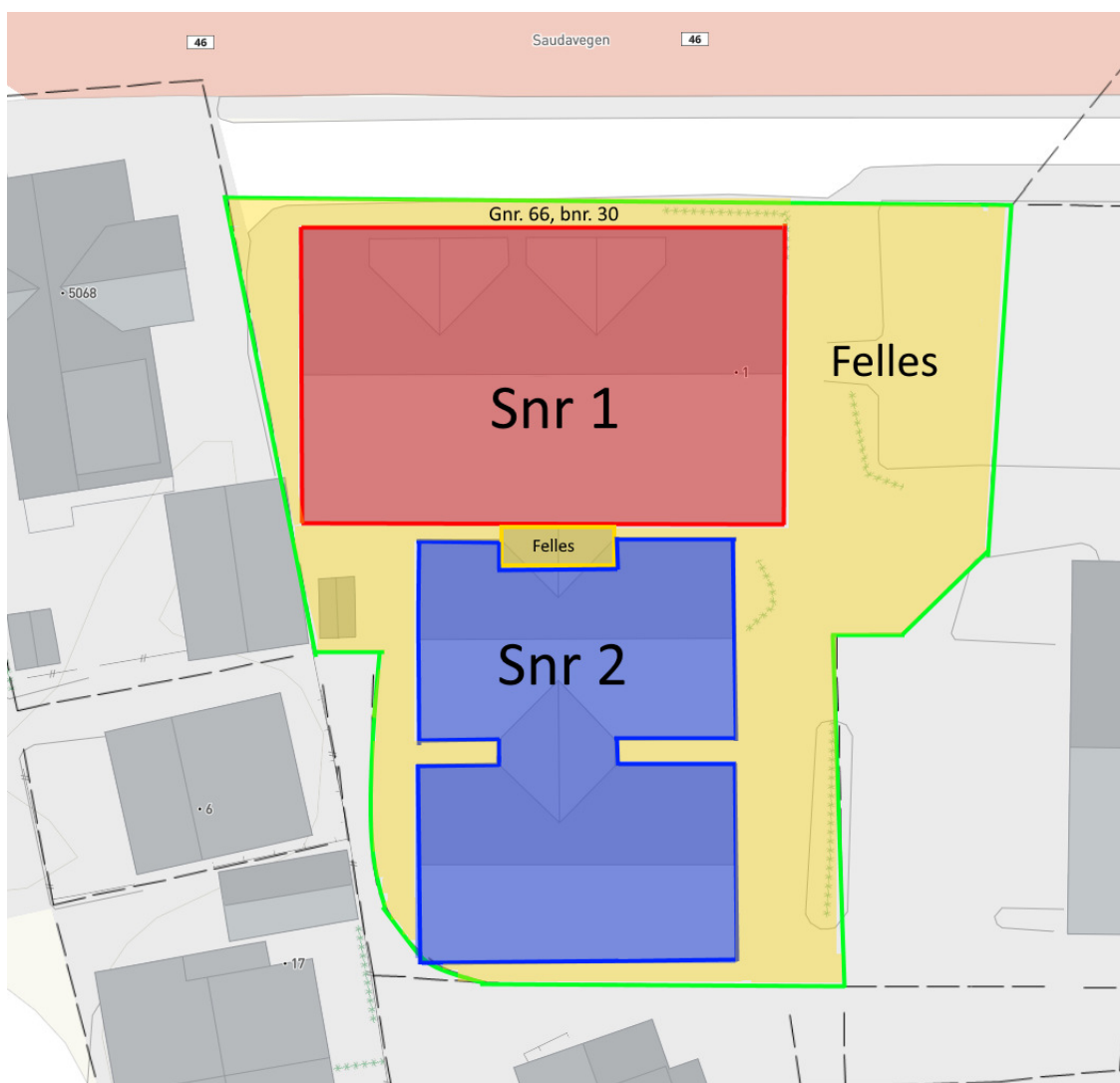
PROJEKT	LÆRDALEN ØYSTEN	DATE	01.02.2023	SCALE	1:100 A1
PROJEKT	PÅBYGG	DATE	24.03.2023	SCALE	
PROJEKT	Kyrkjehellevogen 1, 5583 VIKEDAL	DATE	66	SCALE	30
PLAN		DATE		SCALE	
PROJEKT	RAFAL STANWICK	DATE	18.01.2023	SCALE	

1.2



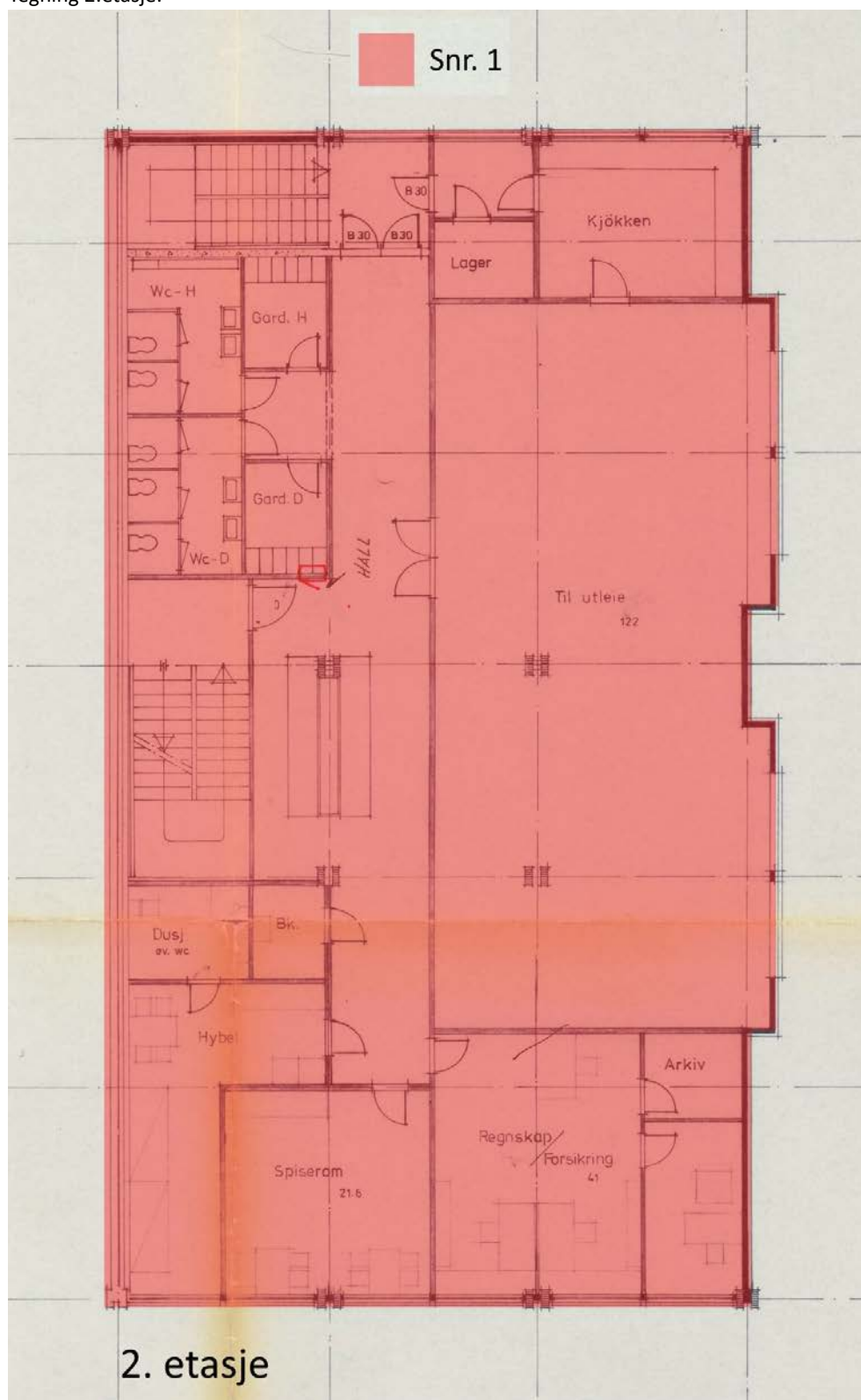


Situasjonsplan

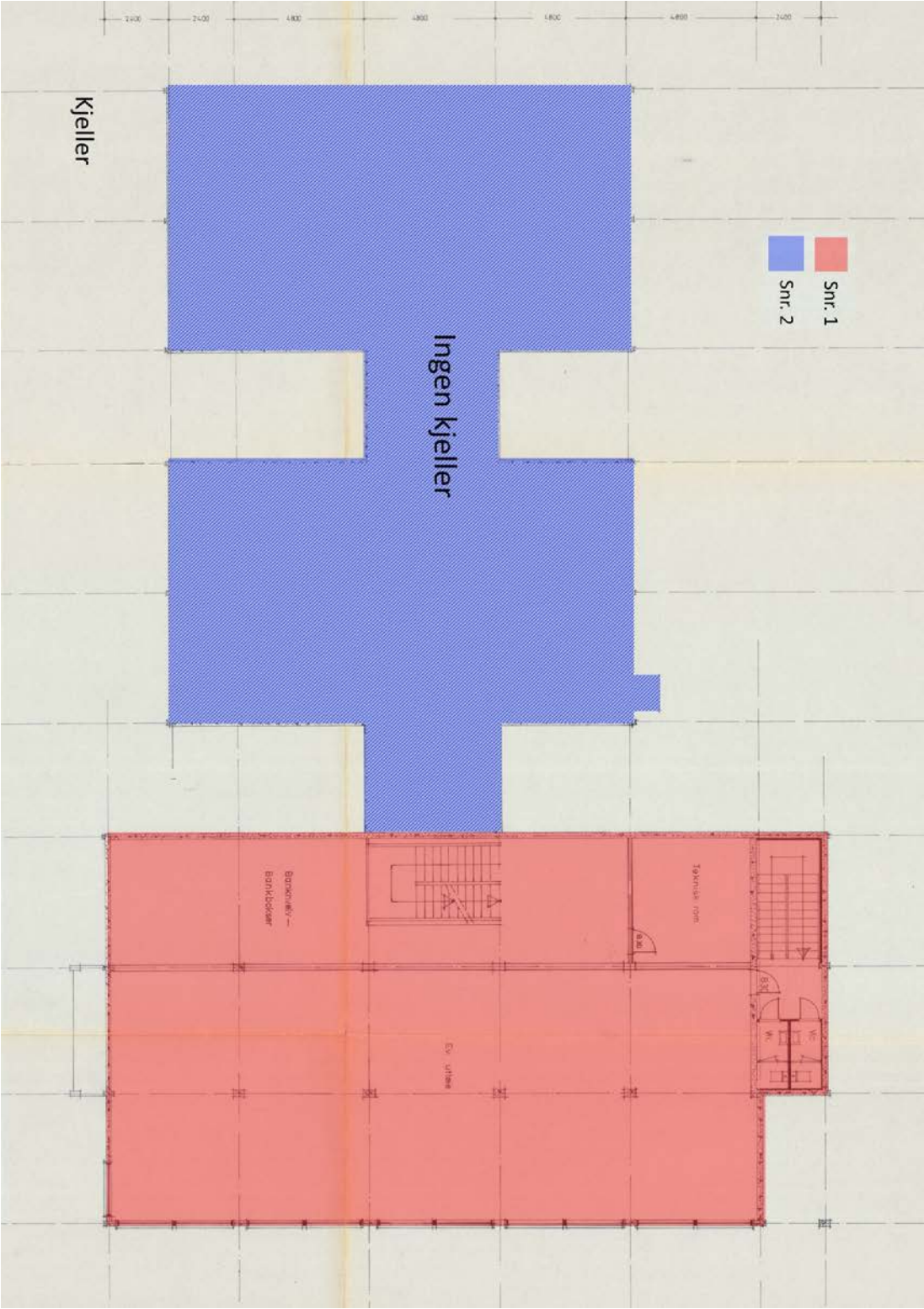


[illegible]

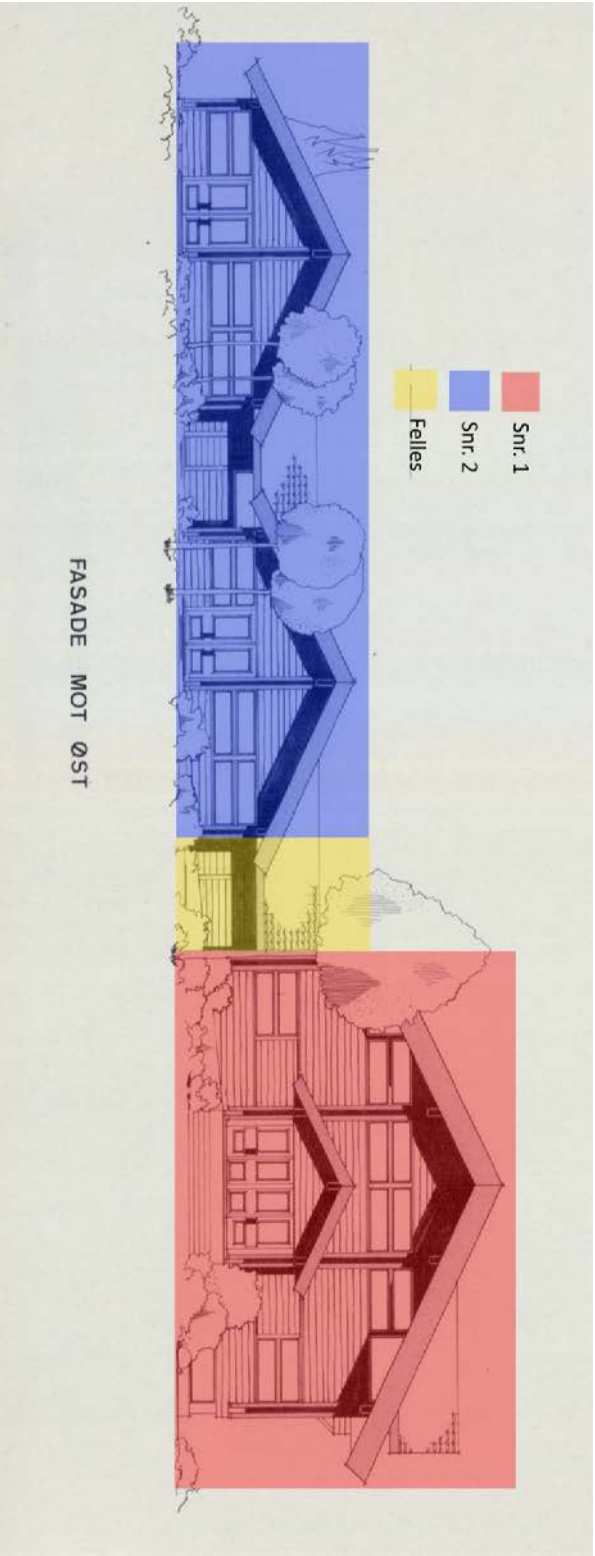
Tegning 2.etasje:



Tegning kjeller



Fasade:



VEDTEKTER FOR SAMEIET KYRKJEHØLSVEGEN 1

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kyrkjehølsvegen 1, og har gårdsnummer 66 og bruksnummer 30 i Vindafjord kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens (eller ansattes) nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonene er adskilt med egne bygg, som betyr at vedlikeholdsplikten omfatter eget bygg/bruksenhet, både innvendig og utvendig (inkludert uteareal som naturlig tilhører/benyttes av bruksenheten). Vedlikeholdsplikten omfatter derfor også reparasjon/utskiftning av tak, vinduer, ytterdører, konstruksjon, rør, elektrisk m.m.

Areal som er definert som fellesareal gjelder felles vedlikehold utvendig og innvendig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter 50% på hver av seksjonseierne, så lenge sameiet består av to seksjonseiere. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vikedal, dato: _____

Karmsund Offshore AS
Hjemmelshaver gnr. 30, bnr. 66 i Vindafjord kommune

**Avtale vedrørende opparbeidet parkering/ trafikkareal på
gnr. 66, bnr. 30 og gnr. 67, bnr. 40 som avmerket på
vedlagte kart**

I forbindelse med oppføring av byggene ble det inngått bruksavtale om felles bruk og felles vedlikehold av ovennevnte parkeringsarealer for eierne til enhver tid av begge eiendommer.

Ved en eventuell seksjonering av bebyggelsen på nevnte eiendommer, skal avtale om felles bruk og vedlikehold også gjelde de enkelte seksjoner.

Det er i alt 24 parkeringsplasser på kundeparkeringsplass, og 10 på ansatt parkeringsplass, slik disse er merket opp nå. Det forutsettes at minimum 20 av partenes kundeparkeringsplasser reserveres for partenes kunder også i fremtiden.

Denne avtale skal tinglyses på begge eiendommer.

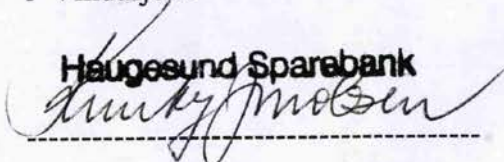
Haugesund, den 13/6-2003.



Doknr: 4925 Tinglyst: 18.06.2003 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

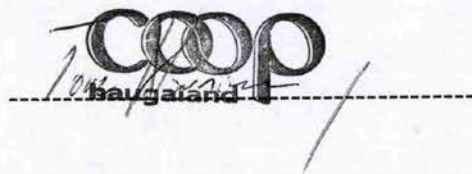
Som eier av gnr. 66, bnr. 30
i Vindafjord

Haugesund Sparebank



Som eier av gnr. 67, bnr. 40 i
i Vindafjord

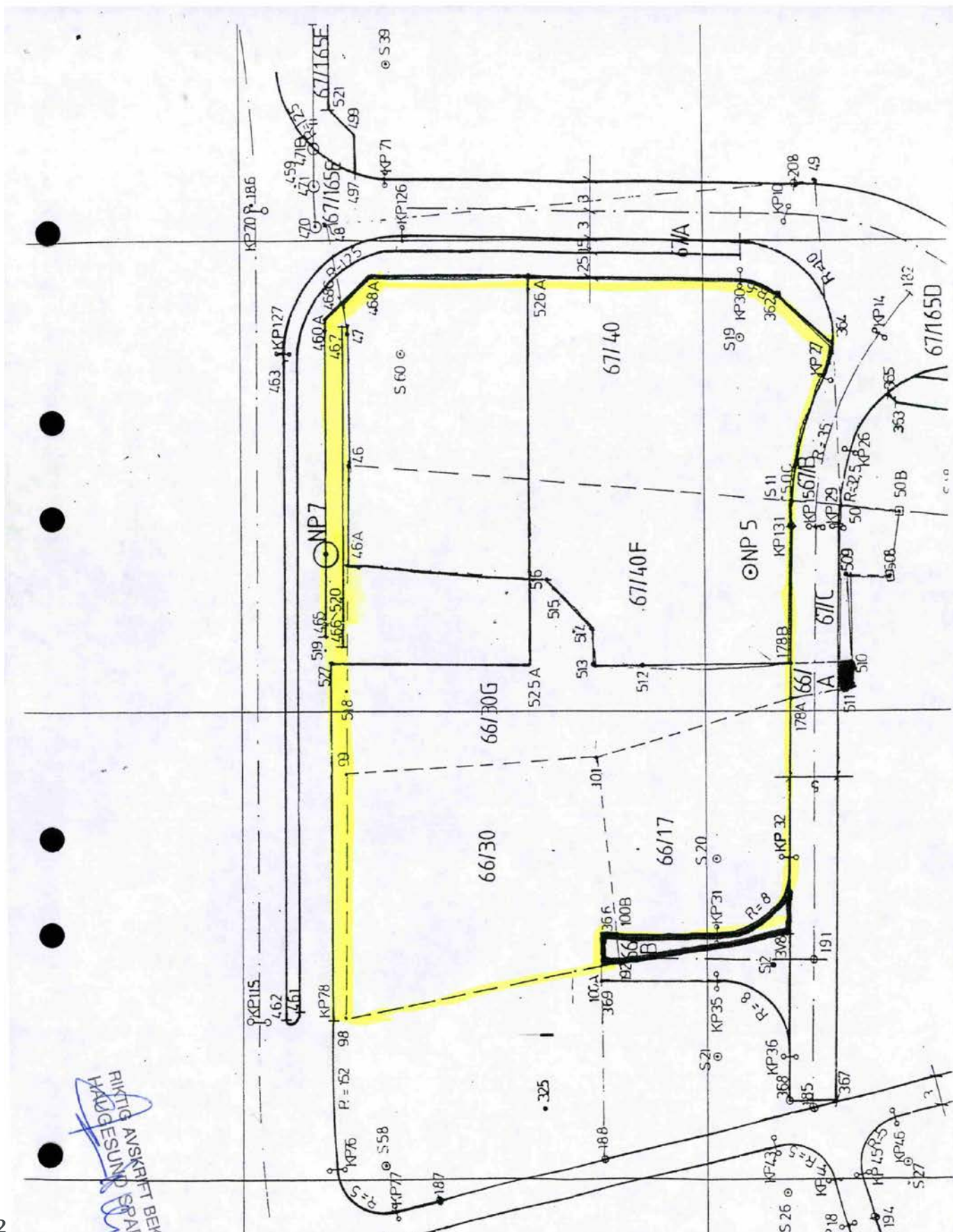
COOP

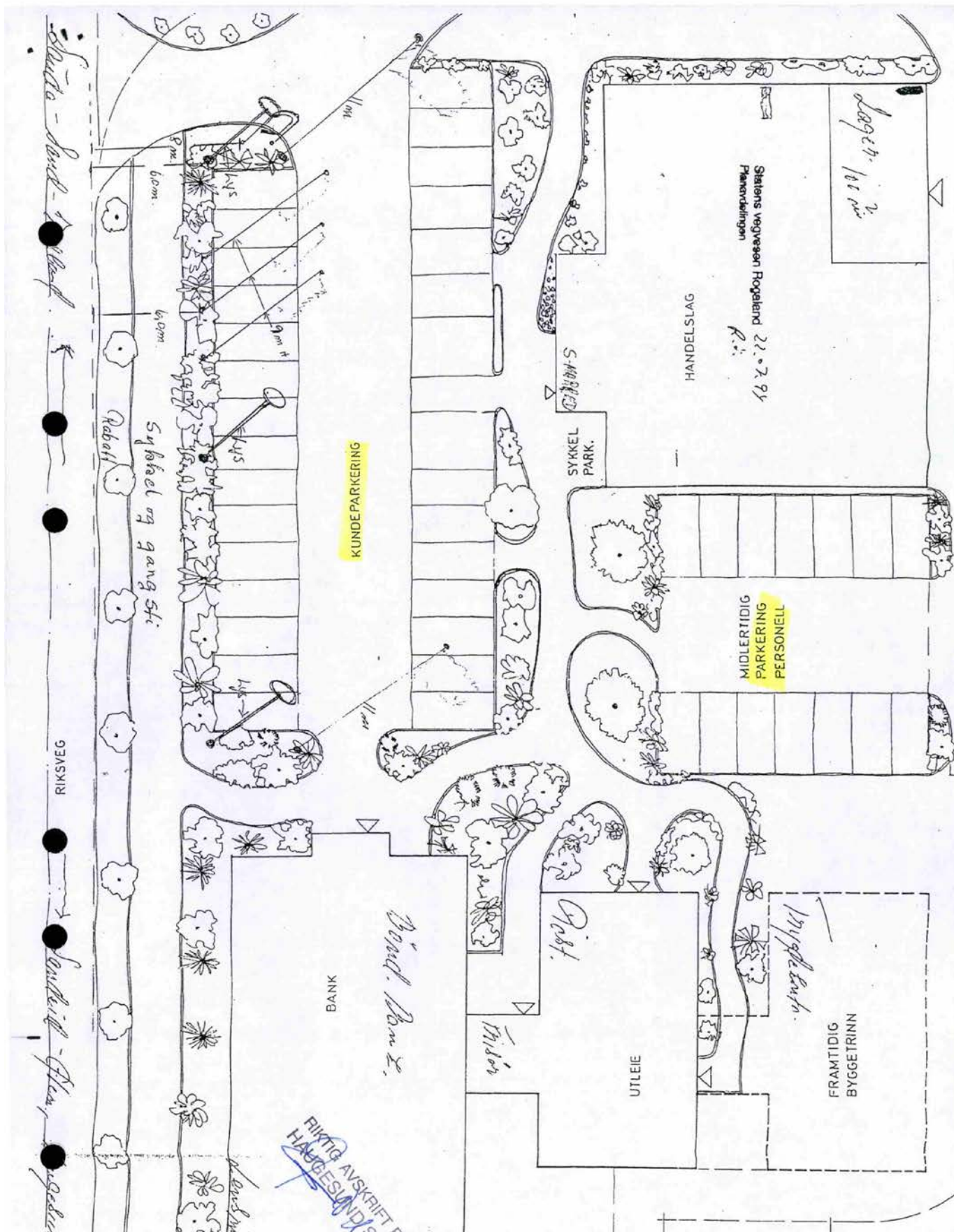


TINGLYST

18 JUNI 2003

KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 4925





DAGBOK
83 5805
05.01.83 05805
SØRENKRIVEREN I
KARMSUND

ERKLÆRING

Bøndernes Bank A/S, eier av gnr.66, bnr.30 i Vindafjord kommune, gir Vikedal Handelslag, som eier av gnr.67, bnr.40, vederlagsfri bruksrett til 50 tilfluktsromsplasser ved beredskap og i krig.
Bøndernes Bank A/S eier tilfluktsrommet.

Vikedal, den 26/5-1983

pr. pr. BØNDERNES BANK A/S
.....

.....

Rett underskrift bekreftes:

Navn: J. Børseth
Adr: 4220 Sandeid

Navn: Anne Karin H. Sigmundstad
Adr: 4210 Vikedal

Oslo, den 4 / 7 1983.

BØNDERNES BANK A/S

.....

Rett underskrift bekreftes.

Navn: Leif Lundebø
Adr: Fiolvn. 9 B

Navn: Anna M. Holm
Adr: Enebakkvn. 254

Vår ref. : 3682/81
 Ark.nr. : 771-54/352-46rv.
 EW/IS
 Dato : 9. juli 1981
 Saksbeh. : Eirik Wulvik

STATENS VEGVESEN

DAGEBOK
 82 5916
 27 JUL 82 05916
 SORENGRIVEREN
 KARMSUND

Byggegrenser langs offentlig veg

Erklæring

Undertegnede Bøndernes Bank, 4210 Vikedal
 eier av eiendommen
 gnr. 66 bnr. 30 i Vindafjord kommune
 som har fått tillatelse av vegvesenet til oppføring
av kontorbygg

 i en minsteavstand av 11,0 m fra kjørebans
 midtlinje i RV,46
 hvor byggegrensen går i en avstand av 30 m fra midtlinjen
 i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere
 eiere av eiendommens nedennevnte vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens § 31.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

x= kontorbygg

- 2 -

6. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.
9. Plan for **kontorbygg** og utformingen av dette må for øvrig godkjennes av **Vindafjord** bygningsråd.
10. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendomsforhold.
11. Dersom **kontorbygget** ikke er oppført innen 2 år reknet fra den **20/7-81** må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.
12. **Ankomst med parkeringsplass må opparbeides i samsvar med reguleringsplan.**
.....
.....
.....
.....

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring som angår punktene

..... den **23/6-82**
BØNDERNES BANK
Per Ramm Benzen

Til vittherlighet;
O. Hallingstad
Benzen

Oslo, den **21. juli 1982**
BØNDERNES BANK
.....
Per Ramm Benzen
Adm. direktør

Til vittherlighet;
Anna M. Stør

J.nr. 1644/71
BS/RA
Ark.nr. 771-54

Avskrift av dagbok nr. 4378/47
Vedr. til
Kartveid sorenskriverembets.

STATENS VEGVESEN

Byggegrenser langs offentlig veg.

Erklæring

Undertegnede... på vegne av Vikedal Handelslag.....
eier av eiendommen.....
gnr..... 66..... bnr..... 30..... i Vindafjord kommune.....
som har fått tillatelse av vegvesenet til... å oppføre et lager-
tilbygg m/kontor til eksisterende forretningsbygg, som vist på
vedliggende kartutsnitt jnr. 1644/71
i en minsteavstand av..... 24..... m fra kjørebansens
midtlinje i..... riksveg 46.....
hvor byggegrensen går i en avstand av..... 30:0..... m fra midtlinjen
i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets
bestemmelse av....., Riksveivisningens vedlegg.....
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte
vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygningen^x og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens § 31.
3. Bygningen^x må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen^x må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen^x må ikke tas i bruk til annet formål enn forut-

- 2 -

6. Eiereren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom ~~kve~~ og veg).
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens kostnad som ^{tilbygget} hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.
9. Plan for tilbygget og dets plassering må for øvrig godkjennes av Vindafjord bygningsråd.
10. Dersom tilbygget ikke er oppført innen 2 år fra 1. juni 1971 må det i tilfelle søkes om ny dispensasjon, den gamle trer da ut av kraft.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring som angår punktene

Til vitnerlighet:

Johs. Skibmark
Ole Espedal

den

Sverre Gerde
for
Torlir G. Sverre



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: Kyrkjehølsvegen 1
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre