

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vikavegen 59

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Egenerklæring

Vikavegen 59, 6740 SELJE

17 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vikavegen 59

Postadresse

Vikavegen 59

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

May 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

May 2024 - October 2025

Informasjon om selger

Selger

Liaris, Daniella Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Liaris, Daniella Marie

Date

2025-11-17

Identification

 **bankID** Liaris, Daniella Marie



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Liaris, Daniella Marie

17/11-2025
11:37:57

BANKID

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 259, Bruksnr 58, Seksjonsnr 1	Kommune:	4649	Stad
Adresse:		Grunnkrets:	405	Djupedal-Berge
Veiadresse:	Vikavegen 59, gatenr 4730	Valgkrets:	2	Selje
(fra bruksenhet)	6740 Selje	Kirkesogn:	7120801	Selje
Oppdatert:	21.04.2021	Tettsted:	5691	Selje

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.05.2024	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	949,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.05.2024	Etablert/Endret	4649/259/58	0,0
	Matrikkelført:	03.05.2024	Etablert/Endret	4649/259/58/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4649/259/58/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Tomannsbolig, vertikaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Vikavegen 59		Bolig	105,6	Kjøkken	5	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	183,9	Rammetillatelse:	20.04.2021				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	105,6	Igangset.till.:	20.04.2021				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.06.2024				
Oppvarming:		BRA totalt:	105,6	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300867406			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,8		56,8		56,8		56,8
H02			48,8		48,8		48,8		48,8
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

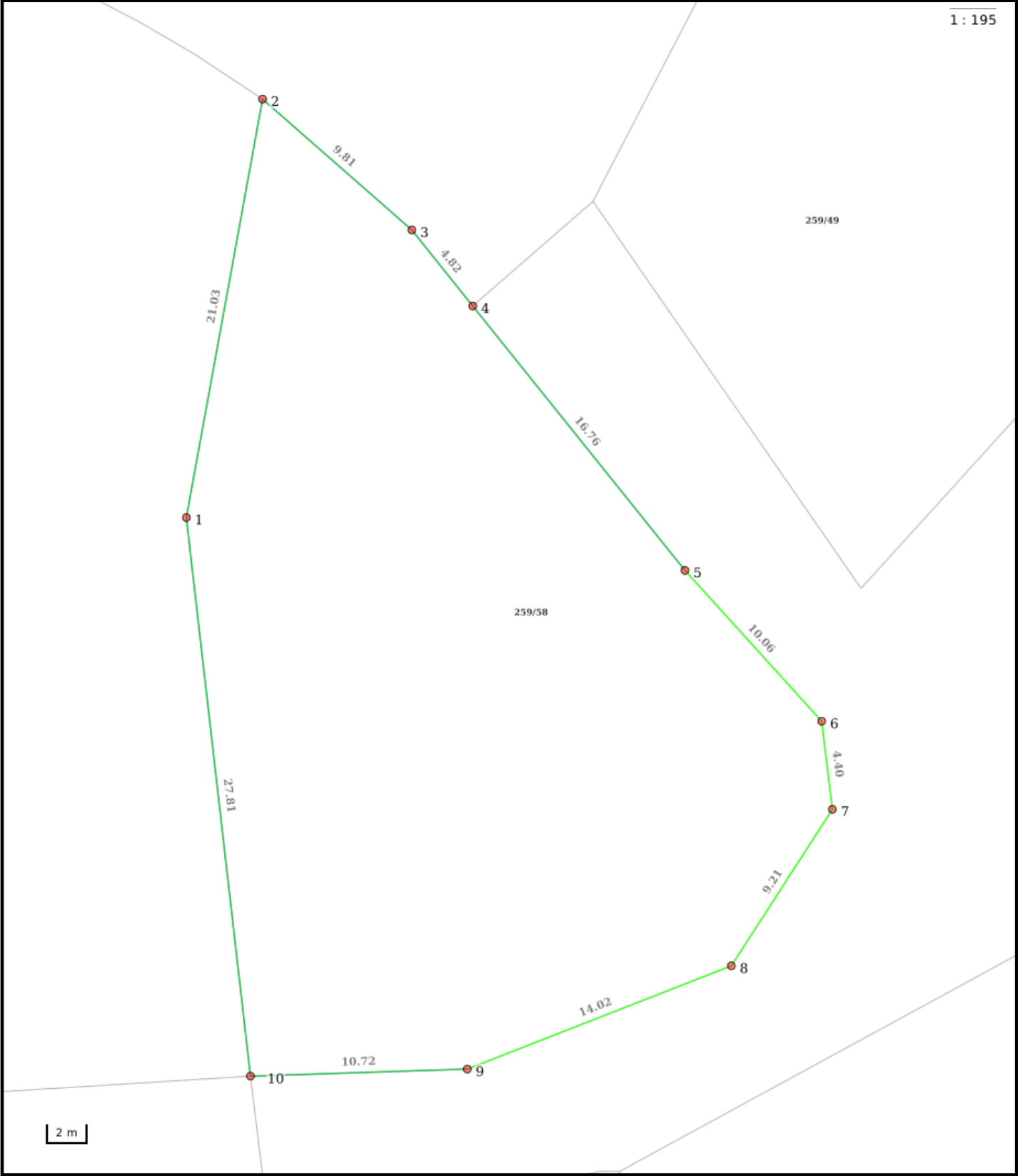
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 949,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 883 823,30	308 922,38	21,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 883 844,25	308 924,22	9,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 883 838,50	308 932,17	4,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 883 835,03	308 935,52	16,76m	Beregnet	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 883 822,98	308 947,18	10,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 883 816,18	308 954,59	4,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 883 811,88	308 955,53	9,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 883 803,72	308 951,27	14,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 883 797,42	308 938,74	10,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 883 796,08	308 928,11	27,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4649 Stad

Eiendom: 4649/259/58/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 17.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4649 Stad

Eiendom: 4649/259/58/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uvisst | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 17.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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
-  Hjelpesurve
-  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

**Stad kommune**

Postadresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 975 28 887

E-post: rune.hoydal@stad.kommune.no

Dato: 17.11.2025

MEKLAROPPLYSNINGAR

Branntilsyn ikkje utført

Gnr:	259	Bnr:	58	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Vikavegen 59, 6740 SELJE						

På denne eigedomen er det ikkje utført tilsyn med fyringsanlegg etter «Forskrift om brannforebygging § 17» av Stad kommune. Eventuelle manglar på eldstad, skorstein, røykvarsling, brannsløkkjeutstyr, rømningsvegar o.l. i bustaden er dermed ikkje avdekka og registrert.

FØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT PÅ KRAKEREID

Framlegg dagsett: 22.10.97



§ 1 GENERELT

- 1.1. Disse føresegnene gjeld for området innafor reguleringsgrensa på plankartet. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2. Der særlege grunnar talar for det, kan planutvalet innafor ramma av Plan- og bygningslova tillate mindre vesentlege unnatak frå reguleringsplanen.
- 1.3. Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde:	bustader
Trafikkområde:	køyreveggar gang/sykkelveg, fortau fylling/skjering/grøft
Friområde:	turveg, leikeplass
Spesialområde:	frisiktsone kommunalteknisk anlegg (VA)
Fellesområde:	felles leikeplass

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1. Plankrav

Søknad om byggjeløyve skal vedleggast situasjonsplan som viser:

- avkøyrsløse frå offentleg veg
- plassering av bygningar, også garasjar og andre uthus sjølv om desse ikkje skal byggjast samstundes med hovudhuset.
- eventuelle forstøtningsmurar o.l.
- teikningar av fasadar, planløyving og snitt i målestokk 1:100.
- areal til biloppstillingsplassar.

2.2 Byggjegranser

Dei ytre byggjegransene i byggjeområda er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i plan- og bygningslova, § 70, om avstand frå annan bygning og nabogrense, samt reglane om byggjegranser i veglova.

2.3 Utnyttingsgrad, byggjehøgde

2.3.1 Tillaten tomteutnytting vert oppgjeve som bebygt areal i prosent av tomtearealet, BYA. Bebygt areal er definert i NS 3940. Maks BYA er påført plankartet for dei einskilde byggjeområda. Planutvalet kan i særlege høve gje løyve til høgare utnyttingsgrad, jamfør § 3.1.1.

2.3.2 Gesimshøgde vert her rekna som avstanden frå ferdig planert terreng til krysningspunktet mellom ytre takflate og ytre veggflate, målt der avstanden er størst. Følgjande gesimshøgder er tillatne:

Bustadområde: 6,5 meter for hovudbygningane.
 3,0 meter for garasjar og uthus.

2.4. Parkeringsplassar

Parkeringsplassar skal opparbeidast på eiga tomt, minimum 2 plassar pr husvære.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Område for bustader

3.1.1 Områda kan nyttast til bustader med tilhøyrande garasje og uthus.

Planutvalet kan gje løyve til at fleire tomter kan samanslåast med tanke på utbygging med noko høgare utnyttingsgrad (rekkehus). Den totale utnyttingsgraden skal ikkje overstige BYA=30%.

3.1.2 Garasjar og uthus skal ikkje ha større grunnflate enn 50m².

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Regulert vegbreidd går frå skulderkant til skulderkant. Grøft, skjering og fylling er vist med eigen farge. Det offentlege trafikkarealet strekkjer seg minst 1,5 meter frå skulderkant på køyreveggar, og 1,0 meter frå skulderkant på gang- og sykkelveggar.

4.2 Bustadtomt på gards/bruksnr 59/15 kan nytte regulert gang/sykkelveg som tilkomstveg mellom eigedommen og næraste avkøyrslé.

§ 5

FRIOMRÅDE

5.1. Turveg/leikeplassar

- 5.1.1 Kvartalsleikeplassen er primært tenkt for opparbeiding av ballbane. Planutvalet kan også gje løyve til oppføring av mindre byggverk som har samanheng med reguleringsføremålet.
- 5.1.2 3 meter breie gangstiar er innregulert for å lette gangtilkomsten. Det er her ikkje føresett opparbeiding til full gangvegstandard. Kommunen har høve til å leggje VA-leidningar i desse traséane.

§ 6

SPESIALOMRÅDE

6.1 Område for kommunalteknisk anlegg

Område T kan nyttast til pumpestasjon for vatn og avlaup. Bygning kan plasserast inntil 2 meter frå skulderkant veg. Høgste utnyttingsgrad: BYA=45%.

6.2 Frisiktsone

I området mellom frisiktsline og køyreveg (frisiktsona) skal det ved kryss og tilkomstar vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Planutvalet kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

§ 7

FELLESOMRÅDE

7.1. Felles leikeplassar

Leikeplassane FL1-FL3 er til felles bruk, eige og vedlikehald for følgjande eigedommar:

- FL1: Tomtene 1-9
FL2: Tomtene 16-19 + 21-24 + 27-32
FL3: Tomtene 10-15 + 20, 25, 26 + 33-38

Områda til leikeplassar skal opparbeidast samstundes med at tekniske anlegg vert ført fram i feltet.



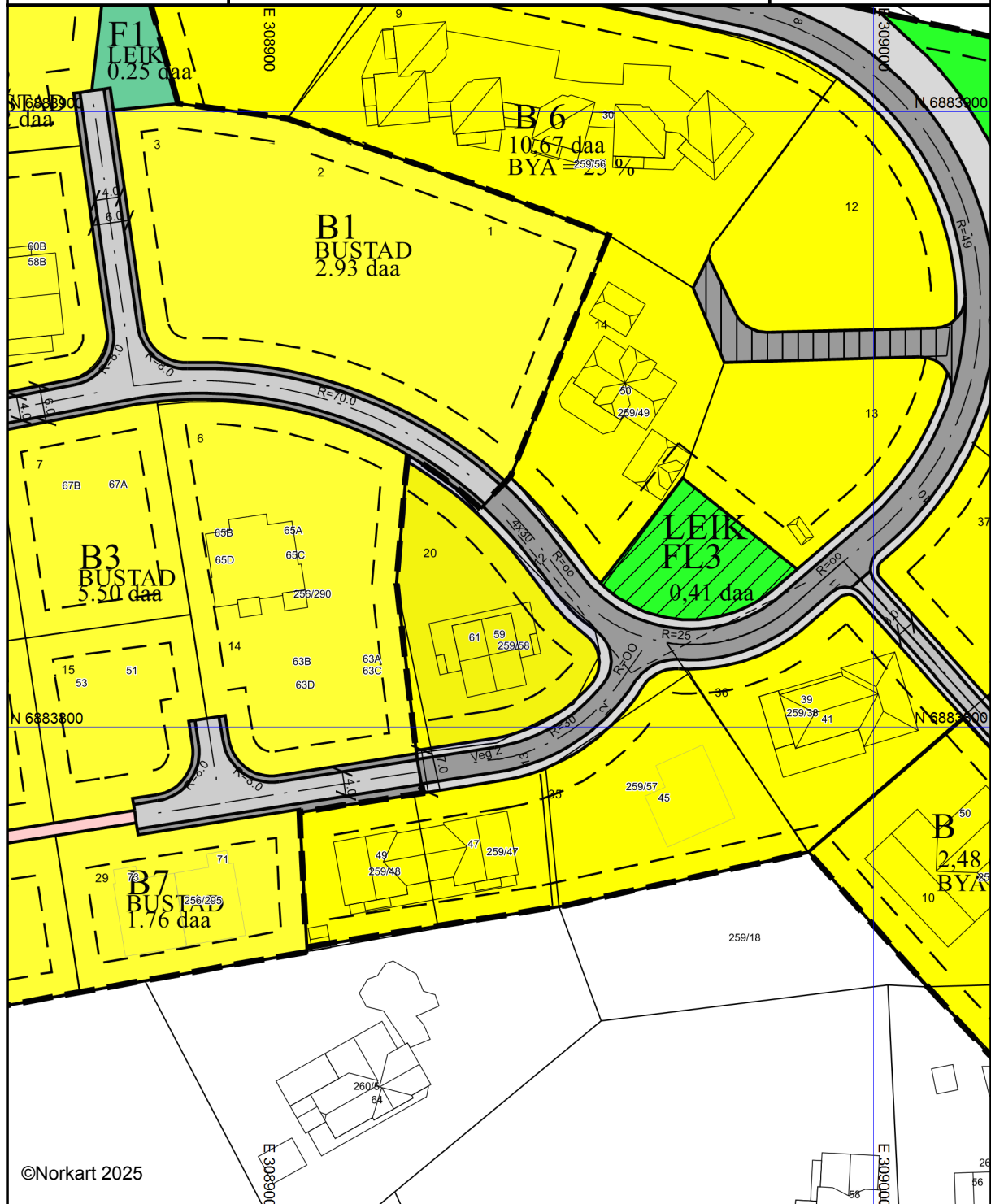
Stad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 259/58/0/1
Adresse: Vikavegen 59
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

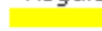


©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

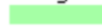
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Turveg

 Anlegg for lek

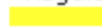
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn

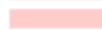
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

2017-2029

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel



Selje kommune
Plan og utvikling

Innhald

0. Vedtak og revisjonar	3
1. Generelle føresegner	4
1.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)	4
1.2 Forhold til gjeldande reguleringsplanar	4
1.2.1 Planar som blir vidareført	4
1.2.2 Planar som blir oppheva eller endra	6
1.3 Plankrav (pbl § 11-9)	8
1.3.1 Detaljregulering og/ områdeplan	8
1.3.2 Utbygging utan krav om regulering	9
1.4 Krav til utbyggingsrekkefølge, infrastruktur, og undersøkingar	9
1.4.1 Krav til infrastruktur (pbl §11-9, nr 3)	9
1.4.2 Utbyggingsrekkefølge (pbl §11-9, nr 4)	10
1.4.3 Krav om nærare undersøkingar og søknadsplikt (pbl §11-9, nr 8)	10
1.5 Krav til leike- og parkeringsareal, byggegrenser (pbl § 11-9, nr 5)	10
1.5.1 Krav til leikeareal og minste uteopphaldsareal	10
1.5.2 Krav til parkering	11
1.5.3 Byggegrense lang veg	11
1.5.4 Byggegrense langs høgspenteleidningar	12
1.5.5 Havnivåstigning og stormflo	12
1.5.6 Byggegrense mot sjø	12
1.5.7 Byggegrense langs bekker og elver	13
2. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr 1)	13
2.1 Generelt	13
2.2 Bustadområde	13
2.3 Fritidsbustader	14
2.4 Forretning	15
2.5 Offentleg og privat tenesteyting	15
2.6 Fritids- og turistformål	15
2.7 Råstoffutvinning	16
2.8 Næring	16
2.9 Idrettsanlegg	17
2.10 Andre typar nærare angitte byggje- og anleggsformål	17
2.10.1 Angitte byggje- og anleggsformål, BAB	17

2.10.2 Naust	18
2.10.3 Moloer	19
2.10.4 Småbåtanlegg	19
2.11 Kombinert byggje- og anleggsformål	19
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr 2).....	20
3.1 Vegar og gangvegar, parkering.....	20
3.2 Hamn	20
4. Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr 2).....	21
4.1 Friområde og naturområde	21
4.2 Turvegar.....	21
5. Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 11-7, nr 5).....	21
5.1 LNF generelt	21
5.2 Spreidd utbygging til fritids- og bustadformål	21
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7, nr 6) .	22
6.1 Farleier, hamneområde i sjø	22
6.1.1 Skipslei	23
6.1.2 Småbåthamn	23
6.2 Fiske, kaste- og låssettingsplassar	23
6.2.1 Fiske.....	23
6.2.2 Kombinert formål fiske – farlei.....	23
6.2.3 Kaste- og låssettingsplassar	23
6.3 Friluftsområde	23
6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	23
6.5 Akvakultur	24
7. Omsynssoner (pbl § 11-8)	24
7.1 Sikringssone (pbl § 11-8, a).....	24
7.1.1 Nedslagsfelt drikkevatn	24
7.2 Faresone (pbl § 11-8 a).....	24
7.2.1 Skredfare	24
7.2.2 Annan fare	24
7.3 Soner med særleg omsyn (pbl § 11-8 c)	24
7.3.1 Landbruk.....	24
7.3.2 Friluftsliv	24

7.3.3 Landskap	25
7.3.4 Naturmiljø	25
7.3.5 Kulturmiljø	26
7.4 Bandleggingssone (pbl 11-8, d)	26
7.4.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova	26
7.4.2 Bandlegging etter lov om naturvernområde.....	27
7.4.3 Bandlegging etter lov om kulturminner	27
7.4.4 Bandlegging etter andre lover.....	27
7.5 Vidareføring av reguleringsplan (pbl 11-8, f)	27
8. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl § 11-11).....	27
8.1 Føresegnområde #1 – LNFR-område med høve til opparbeiding av areal til kvalitetsheving av landbruksområde (pbl § 11-11 nr. 1)	27
9. Verknad av kommuneplanen	28
9.1 Rettsverknad (pbl § 11-6).....	28

0. Vedtak og revisjonar

Dato	Handsaming	Sak nr.
08.06.2016	Fyrste utkast	
22.06.2016	Revidert etter planutvalsmøtet	001/16
10.01.2017	Revidert etter 1. gongs offentleg ettersyn, Rev A	
25.01.2017	Revidert etter vedtak i planutvalet, Rev.B	006/17
25.04.2017	Revidert etter 2. gongs offentleg ettersyn, Rev C	
09.11.2017	Vedtak i kommunestyret	076/17
06.07.2018	Avgjerd i Kommunal og moderniseringsdepartementet, Rev D	
24.10.2024	Mindre endring i Gorgenesvika. Nytt kapittel 8: Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl § 11-11)	24/140

1. Generelle føresegner

1.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

Arealplanen er rettsleg bindande for framtidig arealbruk, og skal leggest til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel består av følgjande dokument:

- Planomtale
- KU-vurdering
- Plankart i målestokk 1:20 000, 2 delar
- Utsnitt av plankart i målestokk 1: 5 000 for sentrumsområda Flatraket, Selje og Leikanger
- Føresegner.

1.2 Forhold til gjeldande reguleringsplanar

1.2.1 Planar som blir vidareført

Reguleringsplanar som er vist med skravur for omsynssone H910 og PlanID-nummer som tekst på plankartet skal vidareførast, og gjeld foran arealformålet i kommuneplanen dersom det er motstrid. Dette gjeld følgjande planar:

Plan ID	Plannamn	Vedtaksdato
FLATRAKET		
1441197602	Flatraket sentrum	11.03.1976
1441197704	Flatraket I	12.05.1977
1441198402	Flatraket II	25.09.1984
1441200001	Flatraket sentrum	28.06.2000
1441200002	Flatraket bustadfelt (III)	28.06.2000
1441200401	Seljeneset	26.02.2004
1441200603	Svaberget/Kvernevik	26.04.2006
1441201302	Rundereim gbnr. 78/1 m.fl	21.05.2013
SELJE		
1441197401	Haugane og Reset	27.06.1974
1441197501	Selje sentrum	21.10.1975
1441197702	Del av Moldestad	12.04.1977
1441197703	Reset og del av Hamre	

1441198001	Djupedalen I	27.05.1980
1441198103	Kjøde – bustadområde	16.06.1981
1441198104	Skogen	05.11.1981
1441201301	Skogen, reguleringsendring	2013
1441198401	Selje sentrum	15.05.1984
1441198902	Industriområdet Reset	06.07.1989
1441199001	Djupedalsvegen II	29.03.1990
1441199101	Selje sentrum, bustadområde, endring	15.08.1991
1441199501	Selje sentrum	09.03.1995
1441199701	Krakereid bustadfelt	17.12.1997
1441199801	Røysebakkane	06.05.1998
Plan ID	Plannamn	Vedtaksdato
1441200101	Gorgenesvika	27.02.2001
1441200202	Selje sentrum – Nabben, Sjøgata	
1441200501	Gorgenesvika, endring	27.04.2005
1441200601	Nabbetangen Bebyggelsesplan	15.02.2006
1441200704	Djupedalsvegen II	17.12.2007
1441201001	Krakereid vest (02/2008) Mindre reguleringsendring	28.04.2010
1441201002	Hartmannsgarden Detaljregulering	20.12.2010
LEIKANGER	OG YTRE	
1441197701	Leikanger sentrum	24.03.1977
1441197705	Leikanger (ved kyrkja)	12.05.1977
1441198101	Aust for kyrkja, endring	17.02.1981
1441198301	Bustadfelt på Stave, endring	28.06.1983
1441198302	Otneimneset	15.09.1983
1441199102	Sjåstad nedre	19.12.1991
1441199103	Sande I, endring	19.12.1991
1441199502	Dragseidet	29.06.1995
1441200103	Sandvik hyttegrend	23.10.2001
1441200203	Bustad/hytter Leikanger gbnr 24/30	25.09.2002
1441200301	Leikanger sentrum	17.12.2003

1441200602	Honningsvåg næringshamn	15.02.2006
14412006xx	Sande, (siste reguleringsplan, har ikkje nr)	28.08.2006
1441200702	Leikanger sentrum gnr/bnr 24/143	27.06.2007
1441200703	Ervik kyrkjegard	27.06.2007
1441200705	Vestkapp	17.12.2007
1441200902	Sande, endring (Skulehagen)	2009
1441200903	Borgundvåg hamn, endring	22.06.2009

Okla vindkraftanlegg er lagt inn i plankartet i tråd med konsesjon gitt i 12. juni 2015.

1.2.2 Planar som blir oppheva eller endra

Kommuneplanen gjeld foran reguleringsplan for følgjande planar som skal opphevast eller endrast:

Plan ID	Plannamn	Vedtaksdato	Endring/oppheving
1441200001	Flatraket sentrum	28.06.2000	Campingplass utgår, endra til landbruk.
1441197602	Flatraket sentrum	11.03.1976	Lagt inn parkområde på 89/129 (vest for butikk) og endra deler av friområde til utviding av butikken.
	Hyttefelt på Barmen	28.04.2004	Opphevast, areal til LNF.
1441200404	Stad skipstunnel	23.08.2004	Opphevast. Ny plan under arbeid.
	Reguleringsplan for Lesto	13.04.1989	Opphevast.
Plan ID	Plannamn	Vedtaksdato	Endring/oppheving
1441197401	Haugane og Reset	27.06.1974	Frå industri til offentleg tenesteyting, eksisterande offentleg bossmottak. Industri til LNF gbnr 56/19 og 56/20, jf.

			kommunedelplan 1995.
1441198104	Skogen	05.11.1981	Eldste aldersheimen gnr/bnr 56/244 og 56/273 endra til noverande bustad.
1441199801	Røysebakkane	06.05.1998	Doktorgården, gnr/bnr 56/1/27, endra til framtidig næringsverksemd.
1441199001	Djupedalsvegen II	29.03.1990	Deler av bustad/ forretning er endra til offentleg i tråd med dagens bruk som sjukeheim.
1441197501	Selje sentrum	21.10.1975	Forretningsareal på gnr/bnr 56/167 er endra til framtidig idrettsanlegg 1400, fordi dette bygget er klubbhuset til Selje IL. Gbnr 56/1 og 35 er endra frå offentleg formål til idrett. Delar av grensa i sjø mellom formål T1 og F2 ved Seljesanden er endra. Grensa for badeplassområde i sjø er satt lenger ut.
1441197703	Reset og del av Hamre		Lagt inn areal til offentleg formål.

1441200301	Leikanger sentrum	17.12.2003	B/F1 endra til reint bustadformål. B/F på gbnr 24/1 og 24/31 endra til offentleg friområde, tenesteyting og forretning, og friluftsområde i sjø er lagt inn mellom Drage bygg og Furebuda.
1441197701	Leikanger sentrum	24.03.1977	Gbnr 24/17 og 24/121 endra frå landbruk til kombinert bustad/forretning i tråd med dagens bruk.
1441200203	Bustad/hytter Leikanger	25.09.2002	Hyttetomtene 12 – 15-vest for FV632 er tatt ut pga. bratt terreng og vanskeleg tilkomst. Endra til LNF.
1441198102	Årsheim bustadfelt	31.03.1981	Generelt opne for bygging av fritidsbustadar i tillegg til bustader.
1441198301	Bustadfelt på Stave, endring	28.06.1983	Opna også for fritidsbustadar.
1441198103	Kjøde – bustadområde	16.06.1981	Opna også for fritidsbustadar.

1.3 Plankrav (pbl § 11-9)

1.3.1 Detaljregulering og/ områdeplan

I område som er sett av til byggeformål kan arbeid og tiltak som går fram av pbl. § 20-1, tiltak som krev søknad, og fradeling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Dette gjeld likevel ikkje for tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5.

1.3.2 Utbygging utan krav om regulering

Følgjande byggeområde er utan reguleringsplankrav, og kan byggesøkast:

- BFR1, fritidsbustader Gangeskarneset.
- VS1, Flatraket
- BAB2, servicebygg og parkering badeplass Flatraket, Myresanden.
- B1 og B10 Flatraket.
- BFR3, hytteområde på Venøya.
- BFR7, fritidsbustad Stave.
- BKB 11 bustad og fritidsbustadar, Leikanger, del av reguleringsplan for gbnr 24/30 .
- BAB4, kai, parkering og småbåtanlegg Barmen.
- BAB20, eksisterande naust og småbåtanlegg Krakereid
- BAB9, naust og servicebygg, Drage.
- BAB10, naust Hoddevik.
- BAB12 og 13, naust og molo i Ervika.
- BAB11, servicebygg og sti Ervikvatnet.
- BAB16, naustområde i Honningsvåg.
- BOP6, utviding av Leikanger skule.
- BAB17, massedeponi Beitveitneset
- BAB8, massedeponi Djupedalen
- BAB24, naust Årvik/Honningsvåg

Under dei aktuelle byggeformåla er det fastsett omfang og vilkår knytt til utbygginga. Jf. §§ 2.2. bustadområde, 2.3 fritidsbustader, 2.7 råstoffutvinning, 2.10.1 andre byggje- og anleggsformål, 2.10.2 naust, 2.10.4 småbåtanlegg

1.4 Krav til utbyggingsrekkefølge, infrastruktur, og undersøkingar

1.4.1 Krav til infrastruktur (pbl §11-9, nr 3)

Løyve til tiltak vert ikkje gitt før det ligg føre godkjende løysingar for veg, vatn, kloakk, overvatn, sløkkevatn og renovasjon.

Kommunen sin til ei kvar tid gjeldande VA-norm skal leggst til grunn.

1.4.2 Utbyggingsrekkefølge (pbl §11-9, nr 4)

Det er krav om felles løysing for VA før løyve til tiltak kan bli gitt på Venøya nord, i Hoddevika og Ervika.

1.4.3 Krav om nærare undersøkingar og søknadsplikt (pbl §11-9, nr 8)

Grunnforhold:

Byggeområda må nærare vurderast m.o.t eventuelle ustabile grunnforhold i område med marine strandavsetningar.

Kulturminner:

Bergens sjøfartsmuseum skal vurdere alle planar med tiltak i sjø med omsyn til kulturminner under vatn (kml § 14), før endeleg vedtak. Det same gjeld for søknad om enkelttiltak, dumping- og mudringsarbeid i sjø. Søknader skal leggjast fram for museet via fylkeskommunen.

Alle byggeområde skal klarerast av fylkeskulturavdelinga før byggeløyve kan bli gitt, m.o.t evt. arkeologiske fornminner og nyare kulturminner. Unntatt er område med godkjende reguleringsplanar der spørsmålet er avklart gjennom planprosessen.

Ved behandling av SEFRAK – registererte bygningar og bygningsmiljø og andre bygningar som kommunen finn kan ha historisk, arkitektonisk og/eller kulturell verdi skal det gjerast ei særleg vurdering av verneverdi.

Alle søknader om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging, riving eller utvendig reparasjonar og oppussing av prinsipiell karakter skal leggjast fram for regionale kulturminneforvaltning til gjennomsyn og uttale før kommunen behandlar søknaden.

Skred- og flaumfare:

Byggeområder som ligg i faresone H310 skredfare skal nærare vurderast med omsyn til reell fare, og ev. krav til sikringstiltak, før byggeløyve kan bli gitt.

Søknadsplikt etter hamne- og farevasslova:

Alle tiltak/byggearbeid i sjø krev behandling etter hamne- og farevasslova.

1.5 Krav til leike- og parkeringsareal, byggegrenser (pbl § 11-9, nr 5)

1.5.1 Krav til leikeareal og minste uteopphaldsareal

Leikeareal skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for bustadområda. Dei skal stå ferdig til bruk innan det blir gitt bruksløyve for første bustad. Leikeplass skal ligge skjerma til for trafikk og ha gode solforhold.

Krav til leikeareala:

Nærleikeplassar for dei minste (2-6 år)
Nær bustad (mindre enn 50 meter) T.d. hoppe, klatre, balansere, krype, sandleik og bruke fantasien. 200 m ² for inntil 20 bustadar (10 m ² pr. bustad)
Kvartalsleikeplassen (5-13 år)
I nærleiken av bustad (150 m) T.d. balleik, sykling, paradis- og tauhopping, aking og ski 50% bør vere flatt (maks stigning 1:20) Liten kvartalsleikeplass 750 m ² for 20-50 bustadar. Stor kvartalsleikeplass 1500 m ² for 50- 200 bustadar.

Krav til uteopphaldsareal:

Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal reknast 50 m² pr bueining. Uteopphaldsareal kan vere ein kombinasjon av private og felles uteareal (inkl. leikeareal), og kan omfatte areal på takterasse/balkong og liknande. Trafikk og parkeringsareal eller areal som er brattare enn 1:3 eller som har dårlege soltilhøve, kan ikkje medreknast. Minimum 50 % skal vere utandørs på eigna terreng.

1.5.2 Krav til parkering

Parkeringsplassar skal etablerast på eiga tomt. I tillegg til laste-/losseareal for varebil og lastebilar der det er aktuelt.

Følgjande krav gjeld:

Einbustadar/konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr bueining, +1 m/hybel/utleigedel

Blokkbebyggelse: 1,5 plasser pr bueining inkludert gjesteparkering.

Kontor/forretning/: 1 plass pr 50 m² bruksareal (jf. NS3940).

Industri/lager: 1 plass pr 100 m² bruksareal (jf. NS3940).

Biloppstilling reservert for rørslehemma skal utgjere minimum 5 %, og minimum 2 plassar ved kontor og publikumsretta verksemder.

Det skal etablerast sykkelparkering nær inngangsparti til offentlege bygg, forretnings-/ nærings- / kontorbygg, offentlege og private forsamlinghus.

1.5.3 Byggegrense lang veg

Byggegrense, målt frå midtlinja av vegen, skal vere 30 meter frå fylkesvegar og 15 meter frå kommunal veg, dersom anna ikkje er fastsatt i reguleringsplanar.

1.5.4 Byggegrense langs høgspenteleidningar

Tiltak skal lokalisert slik at bygg og anlegg ikkje blir eksponert for magnetfelt som overskrider årsgjennomsnitt på 0,4 mikrotelsla. Jf. tilråding frå statens strålevern.

Bygningsdelar skal ha minimum 6 meter avstand til høgspenteledarar. Arbeid nærare enn 30 meter frå høgspenteleidning skal varslast til SFE.

1.5.5 Havnivåstigning og stormflo

Tiltak skal lokalisert og utført slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vass-stand (havnivåstigning/stormflo). Minimumshøgder for kaier, vegar og første etasjenivå i bygg nær sjøen er berekna med grunnlag i dsb (direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) rettleiar av september 2016, og kartreferanse NN 2000. Det skal leggjast til grunn følgjande:

Sikkerheitsklasse	Konsekvens	Største nominelle sannsyn	Kotehøgde
F1	Liten	1/20	+ 2,30
F2	Middels	1/200	+ 2,40
F3	Stor	1/1000	+ 3,50

Ved utviding og/ rehabilitering av eksisterande kaier, vegar og bygningar som ligg under ovannemnde kotehøgder i dei aktuelle sikkerheitsklassene, må ein vurdere sikringstiltak for å redusere/avbøte skader.

Bygningar som har naturleg tilknytning til sjøen og toler å stå under vatn, og som av omsyn til bruken bør etablerast nærare havoverflata, kan plasserast på lågare nivå.

1.5.6 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø for området BKB10 i Honningsvåg skal vere 50 meter, og om lag 30 meter for området LS21 og LS24 på Otneim og BFR4 på Venøya.

Ved regulering av rorbuer i området BAB3 på Flatraket, skal byggegrensa trekkast nokre meter unna strandsona slik at det ikkje blir inngrep heilt i fjøresona.

For områda LS1 i Nordpollen, LS3 Rundreim og LS14 Honningsvåg, skal byggegrensa samsvare med byggegrense til fylkesvegen.

Byggegrense mot sjø er elles 100 meter dersom anna ikkje er fastsett i reguleringsplan eller kommuneplanen.

Naudsynte bygningar og anlegg for landbruket kan oppførast innanfor 100 metersbeltet langs sjøen dersom bygningar/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tunskipnad, jf. pbl §§ 11-11 nr.4. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon.

1.5.7 Byggegrense langs bekker og elver

Tiltak skal lokaliserast og utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vass-stand/flaum. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengde og meir intense nedbørsperiodar. Minimumsgrense er 20 meter langs bekker og 50 – 100 meter langs hovudvassdrag. Unntak kan gjerast ved førebyggjings tiltak med grunnlag i fagleg vurdering av hydrolog.

2. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr 1)

2.1 Generelt

Det skal leggjast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpasse seg eksisterande terreng, landskap, og bygningsmiljø i volum, høgde og farge.

2.2 Bustadområde

Bustadområde er merka **B** og omfattar følgjande område:

B1 Flatraket

B4 Ervik

B7 Øvre Stave (Romandus Stave)

B8 Blikneset/Sande, Leikanger

B9 Apalset

B10 Flatraket

B11 Årsheim

B12 Flatraket

Med mindre anna er fastsatt i godkjend reguleringsplan skal utnyttingsgrad % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) for frittliggande småhusbebyggelse vere maks BYA=30 % og for konsentrert bebyggelse maks BYA=40 %. (jf. pbl § 11-9, nr. 5).

Byggehøgder skal følgje rammene gitt i plan- og bygningslova, med mindre anna er fastsatt i godkjend reguleringsplan.

Området B1 og B10 på Flatraket kan byggast ut utan regulering med 2 tomter i området B1 og 4 tomter i område B10. Tomtestørrelse, inntil 1000 m². Bygningane skal innordne seg etablert bygningsstruktur med omsyn til plassering, volum og høgde. Dei skal leggjast på uproduktiv mark

og knyte seg til etablert vegnett. Tilfredsstillande løysing for vatn og kloakk, avklaring av eventuell skredfare og sikringstiltak, og behov for arkeologiske undersøkingar skal dokumenterast i byggesøknad.

Det er krav om MUA i tråd med § 1.5.1

2.3 Fritidsbustader

Område for fritidsbustader er merka **BFR** og omfattar følgjande område:

BFR1 Gangeskarneset, Flatraket

BFR2, 3 og 4 Venøya

BFR5 Nerlid, Barmen

BFR6 Ervik

BFR7 Stave, Leikanger

BFR8 og 9 Øvregata, Leikanger

BFR10 Apalset

BFR11 Hoddevik

BFR12 Eide - Kolonihage

Utnyttingsgrad % BYA (inkl. biloppstillingsplass, garasje/og eller uthus) skal vere maks BYA=20 %, og byggehøgder skal følgje rammene gitt i plan- og bygningslova, med mindre anna er fastsatt i godkjend reguleringsplan.

For BFR2 på Venøya er det krav om regulering og felles VA-løysing. Arealet opnar for maks 4 tomter til fritidsbusetnad, i tillegg til etablerte fritidsbustader t.o.m. gbnr. 81/14.

I samband med regulering av BFR11 Hoddevik(fjellet) er det krav om undersøking og kartlegging av naturverdiar utført av fagkunnig biolog. I planen skal det også gjerast vurderingar knytt til byggeskikk og fargebruk.

Det er krav om at 5 av hyttetomtene innafor reguleringsplan for Apalset, BFR10, blir reservert for etablering av utleiehytter. Dette skal gå fram av føresegnene til planen.

Følgjande område kan utbyggast utan krav om regulering:

- BFR1 Gangeskarneset kan byggast ut med 3 hytter.
- BFR3 på Venøya kan byggast ut med 1 hytte.
- BFR4 på Venøya kan byggast ut med 5 hytter, med vilkår om felles VA-løysing og tilkomst.
- BFR7, Stave kan byggast ut med 1 fritidsbustad.

· I Stave bustadfelt (godkjent plan av 04.02.1980 endra 28.06.1983), Årsheim bustadfelt (godkjent plan av 31.03.1981) og Kjøde bustadfelt (godkjent plan av 16.06.1981) er det også tillate å bygge fritidsbustader.

Tomtene skal maksimum vere 500-1000 m² Bygningane skal innordne seg etablert bygningsstruktur med omsyn til plassering, volum og høgde. Dei skal leggest på uproduktiv mark og knyte seg til etablert vegnett. Tilfredsstillande løysing for vatn og kloakk, avklaring av eventuell skredfare og sikringstiltak, og behov for arkeologiske undersøkingar skal dokumenterast i byggesøknad.

2.4 Forretning

BF1 i Selje skal nyttast til forretning, inkludert plasskrevjande varer. Kontor knytt til verksemda er tillatt.

2.5 Offentleg og privat tenesteyting

BOP omfattar areal til offentleg og privat tenesteyting, det gjeld følgjande område:

o_BOP1: utviding Nomil omlastingstasjon for slamtøming, Selje

o_BOP2: areal til idrettshall Selje

o_BOP3: eksisterande bossmottak, Selje

o_BOP5: utviding kyrkjegard og eldretun på Leikanger

o_BOP6: utviding Stadlandet skule

o_BOP7: kommunalteknisk anlegg Apalset, Leikanger

Vidare utbygging av Stadlandet skule kan tillatast utan krav om regulering. Maks utnyttingsgrad for BOP5 er sett til BYA=50%.

2.6 Fritids- og turistformål

Område **BFT** er lagt ut til fritids- og turistformål, det gjeld følgjande område:

BFT1 – Campingplass Flatraket.

BFT2 – Lapoint Travels i Hoddevika.

BFT3 – Campingplass Hoddevika ved Hoddeviksanden.

BFT4 – Blikkneset, Leikanger.

BFT5– Campingplass Ervika.

Campingplassen i Ervika er avgrensa til camping av bubilar og telting.

2.7 Råstoffutvinning

Formålet **BRU** omfattar masseuttaksområde.

BRU1: massetak Aksla/Naveneset (eksisterande anlegg m/utviding)

BRU2: massetak Bogeskaret

BRU3: massetak Sandvikeidet (eksisterande)

BRU4: massetak Borgundvåg (eksisterande m/utviding)

Det er krav om drifts – og reguleringsplan for etablering av nye anlegg, og vesentleg utviding av gamle anlegg.

Ved opphør av drift i etablerte og nye anlegg, kan tilbakefylling av reine jord-, stein-, og bygningsmasser samt greiner og røter tillatast. Det er krav om utarbeiding av plan for tilbakefylling. Denne skal vise avslutning mot terreng, avklare behov for drenering av ev. sigevatn og partiklar frå fyllingsmaterialet og andre miljømessige forhold som kan ha betydning. Planen skal godkjennast av kommunen.

Innanfor området BRU 1 må det tilretteleggast for parkering og sti til friluftsområdet (Aksla).

I perioden 1. januar til 1. mai (hekketida til raudliste art) er det forbod mot uttakk og tilbakefylling av masser på Sandvikseidet, BRU3.

2.8 Næring

Område **BN** omfattar følgjande næringsområde:

BN1: Fanavika – eksisterande masseuttaksområde, omdisponering på sikt til næring

BN2: AS Fiskevegn, Flatraket

BN3: Domstein Selje Fiskeindustri, Moldefjorden (Lillesalt)

BN4: Hatleneset

BN7: Doktorgården i Selje sentrum

BN8: Landdelen av fleirbrukshamn på Leikanger

BN9: Næringsareal Vestkapp.

BN11: Sandvikneset, Stadlandet

Ved regulering av BN8 Leikanger, skal det i føresegene til planen leggast inn krav om at matjorda blir tatt vare på og nytta andre stader i bygda.

2.9 Idrettsanlegg

BIA omfattar klubbhuset til etablert idrettsanlegg i Selje.

2.10 Andre typar nærare angitte byggje- og anleggsformål

2.10.1 Angitte byggje- og anleggsformål, BAB

Byggeformåla omfattar:

BAB1: Naustområde, molo og båtslipp, Perneset/Flatraket.

BAB2: Parkeringsplass og servicebygg badeplass, sør for Storevikneset/Flatraket.

BAB3: 4 naust/hytter, del av gbnr. 89/9 sør for Storevikneset/Flatraket.

BAB4: Kai og småbåtanlegg i sjø, ved fergekai Barmen.

BAB5: Småbåtanlegg i sjø og på land, trafikkareal og naust, Barmen/ Nerlid hyttefelt

BAB6: Småbåtanlegg og naust, Øygardsvika ved Salt

BAB8: Massedeponi, Djupedalen Selje

BAB9: Naust Ytre Drage

BAB10: Naust Hoddevika

BAB11: Servicebygg ved Ervikvatnet

BAB12: Naust Ervika

BAB13: Bølgevern for småbåtanlegg og naust Ervika

BAB14 og 15: Massedeponi tunnelmassar Kleiva/ Honningsvåg

BAB16: 5 naust, Honningsvåg

BAB17: Massedeponi, Beitveitneset

BAB18: Småbåtanlegg, Apalset

BAB19: Mellombels massedeponi Kjøde

BAB20: Krakereid, eksisterande småbåtanlegg og naustområde .

BAB21: Eksisterande vasskraftanlegg Skorge.

BAB22: Småbåtanlegg og naust, Eide.

BAB23 Småbåtanlegg Nollen, Leikanger.

BAB24 : 4 naust Årvik/Honningsvåg

BAB25 : Massedeponi, Sandvikseidet

BAB26: 10 naust Keila, Flatraket.

For områda BAB 2, 4, 11, 13, og 19 er det ikkje krav om reguleringsplan, men skal det lagast illustrasjonsplan som viser dei planlagde tiltaka. Det er krav om geoteknisk undersøking av etablert fylling og skredfaren i samband med deponiet på Kjøde. I byggesaka skal dette dokumenterast . Det skal også settast krav til inngjerding og sikring av området.

For BAB3 gjeld byggegrense mot sjø fastsett i § 1.5.6.

I deponiområda BAB 8 og 17 kan tilbakefylling av reine jord-, stein-, og bygningsmasser samt greiner og røter tillatast. Det er krav om utarbeiding av plan for tilbakefylling.

Denne skal vise avslutning mot terreng, avklare behov for drenering av ev. sigevatn og partiklar frå fyllingsmaterialet og andre miljømessige forhold som kan ha betydning. Planen skal godkjennast av kommunen.

Servicebygg kan tilpassast innanfor naustformålet BAB9 på Drage m.o.t høgde, volum og form. Ved Ervikvatnet skal servicebygg innanfor BAB11 tilpassast terrenget i volum, høgde og form, slik at det ikkje blir for dominerande, bygget skal maks utgjere $BRA=20 \text{ m}^2$. I byggesaka skal det leggst fram dokumentasjon på tilfredsstillande VA-løysing. Servicebygga kan etablerast utan krav om regulering.

2.10.2 Naust

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap. Nausta skal ha tradisjonell utforming, og material- og fargebruk skal vere tilpassa omkringliggende bygningar. Det skal leggst særleg vekt på tilpassing inn mot SEFRAK-registrerte naust/bygg, og kulturlandskapet. Naust i Kyrkjefjæra i Selje skal ikkje overflatebehandlast. Jf. elles punkt 1.4.3.

I etablerte (noverande/eksisterande) naustområde kan det i planperioden oppførast inntil 3 naust som fortetting, utan krav til reguleringsplan. Det 4. naustet utløyser regulerings-plankrav, unntatt i Honningsvågen (BAB16 og 24).

Krav til utforming:

Bygga skal primært vere enkeltvis, men 2-3 kan byggast i hop. Dei skal vere i éin etasje og kan ha maks grunnflate på 50 m^2 . Dei skal primært ha saltak med 35 -45 graders vinkel og kan ha maks mønehøgde 5,5 meter målt frå normalt høgvatn (NN2000) eller eksisterande terrengnivå, og gesims 3,5 meter. Ev. loftsetasje skal ikkje ha måleverdig areal og ikkje nyttast til anna enn lager.

For nye naust i etablerte naustområde skal byggehøgder og bruksareal tilpassast eksisterande miljø. Særleg gjeld dette der det er SEFRAK-registrerte bygningar.

Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt areal.

Balkong/veranda/utkraging er ikkje tillate, heller ikkje gjerde eller leveggar.

Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

Utbygging av naust skal ta omsyn til friluftsiinteressene. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen

skal ikkje byggast ned. Det kan heller ikkje etablerast stengslar i eller rundt nausta. Området skal vere ope for fri ferdsel. (jf. pbl § 11-9 og 11-10 nr. 1 og 2).

2.10.3 Moloer

Etablering av mindre moloar som skal tene til sikring mot sjø krev ikkje reguleringsplan. Storleiken på moloen skal ikkje vere større enn det som er naudsynt for å sikre eigedomen mot vind, bølgepåverknad, stormflo og liknande. (jf. pbl § 11-9 og 11-10 nr. 1 og 2)

Tiltak i sjø er søknadspliktig, jf. pkt. 1.4.3.

2.10.4 Småbåtanlegg

Etablering av småbåtanlegg med inntil 10 plassar innanfor avsette BAB- områder krev ikkje reguleringsplan, dersom følgjande vilkår kan oppfyllest:

- a) Området har parkering ved anlegget eller i nærområdet med eigna gangtilkomst.
- b) Tiltaket ikkje får vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.

Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget. (jf. pbl § 11-9 og 11-10 nr. 1 og 2)

Tiltak i sjø er søknadspliktig, jf. pkt. 1.4.3.

For alle småbåthamner skal det etablerast kjeldesortering av avfall inkludert miljøfarleg avfall, og behovet for slamskillar skal vurderast.

2.11 Kombinert byggje- og anleggsformål

Areal merkna **BKB** er lagt ut til følgjande kombinertformål:

BKB1: Forretning og naust, Barmen

BKB2: Naust, småbåtanlegg, næring og fritidsbustadar, Berstad.

BKB3: Friområde badeplass/ offentleg tenesteyting/ forretning, Leikanger sentrum

BKB4: Bustad/forretning, Leikanger

BKB5: Fritidsbustadar, fritids- og turistformål, naust og småbåtanlegg Årsheim

BKB6: Næring/industri/turisme/fritidsbustadar/småbåthamn, Kjøde

BKB8: Forretning-/turisme-/naust/-fritidsbustad, Kviekaia/Petterkaia.

BKB9: Bustad- og fritidsbustad, Haldorbakken/Leikanger. (tidl BA2)

BKB10: Bustad- og fritidsbustad, Honningsvåg.(tidl BA1)

BKB11: Bustad og fritidsbustad, Øvregata/Leikanger (del av regpl for gbnr. 24/30).

BKB12: Nærings-, fritids-, og tursitformål. Berstad

BKB13: Fritidsbustad, turisme, naust og småbåtanlegg, Sandvikneset v/Barmsund. Byggegrense mot sjø skal vere 40 meter for fritidsbustadar eller andre bygg/tiltak som ikkje må ligge ved sjøen. (evt. byggegrensa frå naturleg kystkontur). Byggegrensa vist i plankartet. Krav om reguleringsplan.

BKB14: Hamn, fritids- og turistformål, næringsbygningar, naust og småbåthamn, Hamreosen. Krav om reguleringsplan.

BKB15: Utleiehytter og naust, Eide. Krav om reguleringsplan.

For området BKB5 på Årsheim er det eit krav at byggegrensa til sjø skal vere på 40 meter for hytter og utleiehytter eller andre tiltak som ikkje må ligge ved sjøen.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr 2)

3.1 Vegar og gangvegar, parkering

Planen viser eksisterande fylkesvegar og kommunale vegar.

Planlagde gang- og sykkelvegar går fram av plankartet.

o_S1 er planlagt utfylling for ny gangveg, Nollaneset/ Leikanger.

Framtidig veglinje Kleiva – Honningsvåg er vist i plankartet.

Vegane er ikkje bindande slik dei er vist i plankartet. Dei må detaljprosjekterast og løyve til tiltak kan ikkje bli gitt før vegprosjekta er regulert.

o_SPA1 omfattar parkeringsplass ved sanden i Hoddevika.

o_SPA2 parkering Filadelfia, Leikanger.

o_SPA3 parkering ved Nollen.

3.2 Hamn

Område merka **SHA** omfattar hamneformål i følgjande område:

o_SHA2: Utviding molo Ytre Drage

o_SHA3: Fleirbrukshamn Leikanger

o_SHA5: Næringskai, Nabbetangen

Utforming, omfang og retning på kai i fleirbrukshamna på Leikanger o_SHA3, skal nærare avklarast i reguleringsplan.

4. Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr 2)

4.1 Friområde og naturområde

Dagens badeplasser er sett av til friområde og merka o_GF.

Sandmelen naturområde i Hoddevik er markert GN 1.

4.2 Turveg

Det er lagt inn ny tursti rundt Ervikvatnet, tursti frå Hammersvika til Stovika (Selje sentrum) , lysløype på Flatraket og tursti rundt Blikneset (Leikanger).

Tiltaka er søknadspliktige og skal godkjennast av kommunen.

Turstiane er ikkje bindande slik dei er vist på plankartet. Dei må detaljprosjekterast, og tilpassast landskapet slik at det ikkje vert store terrenginngrep. Universell utforming bør vurderast.

I Ervika skal stien etablerast med enkle tiltak (grus og/ flakar eller liknande) og ha maksimal breidde på 2 meter. Det må takast særleg omsyn ved kryssing av Storelva m.o.t natur- og verneinteresser.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 11-7, nr 5)

5.1 LNF generelt

Innanfor LNF-områda skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings-, eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

5.2 Spreidd utbygging til fritids- og bustadformål

I område merka **LS** på plankartet, kan det i planperioden oppførast bustader og/fritidsbustader. Bygningane skal innordne seg etablert bygningsstruktur med omsyn til plassering, volum og høgde. Dei skal leggjast på uproduktiv mark og knyte seg til etablert vegnett. Tilfredsstillande løysing for vatn og kloakk, avklaring av eventuell skredfare og sikringstiltak, og behov for arkeologiske undersøkingar skal dokumenterast i byggesøknad.

Utnyttinga er fastsett til BYA=30 % (inkludert parkeringsareal og garasje), og tomtestorleik 1000-

1500 m² for bustadtomter. For tomter til fritidsbustader er BYA= 20 % (inkludert parkeringsareal og garasje) og tomtestorleik 500 – 1000 m². Det er krav om MUA slik det går fram i § 1.5.1.

Følgjande område er opna for fritidsbustader og / bustader:

- LS 1: spreidd bustad og fritidsbustad 5 tomter, Nordpollen vest
- LS 2: spreidd bustad og fritidsbustad 4 tomter, Barmen/Myklebust
- LS 3: spreidd bustad og fritidsbustad 3 tomter, Rundereim
- LS 4 og 5: spreidd bustad 3 tomter, Salt
- LS 6 : spreidd bustad 5 tomter, Drage
- LS 8: spreidd bustad 5 tomter, Hoddevik
- LS 9: spreidd fritidsbustad 2 tomter, ved Ervikvatnet
- LS 10, 11 og 12: spreidd bustad og fritidsbustadar 3 tomter LS 10 ved Ervik kyrkje og 1 tomt kvar på LS 11 og LS 12.
- LS 13: spreidd bustad og fritidsbustadar 3 tomter, Årvika
- LS 14: spreidd bustad 5 tomter, Honningsvågen
- LS 15: spreidd fritidsbustad 3 tomter , ytst i Honningsvågen
- LS 16 og 17: spreidd bustad 3 tomter (LS16) og 5 tomter fritidsbustadar (LS17), Eltvika
- LS 18: spreidd bustad 5 tomter, Borgundvågen
- LS 19: spreidd fritidsbustad 3 tomter, Leikanger sentrum ved bensinstasjonen
- LS 20: spreidd fritidsbustad for turisme/utleige 3 tomt, Sande/Leikanger.
- LS 21: spreidd fritidsbustad 3 tomter, Otneimsneset
- LS 22 og 23: spreidd bustad 3 tomter, Barmen
- LS 24: spreidd fritidsbustad 2 tomter, Otneimsneset
- LS 25: spreidd bustader 2 tomter, Blautmyra/Leikanger
- LS 26: spreidd bustad 5 tomter, Stave-Korsen
- LS 27: spreidd fritidbustader/robuer for turisme/utleige 2 tomter, Stave/ Leikanger.
- LS 28: spreidd fritidsbustad/robuer totalt 5 tomter/bygg inkludert ev bruksendringar for turisme/utleige, Beitveit – Stave. Nybygg skal plasserast i nær tilknyting til etablerte sjøbuer/naust (med molo).

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pblr § 11-7, nr 6)

6.1 Farleier, hamneområde i sjø

Omfattar hamneområde i sjø. Etablerte fiskerihamner ligg innanfor formålet.

6.1.1 Skipslei

Skipsleiene er markert i plankartet som stipla linjer. Strekane indikerer viktige leier for skipstrafikken og må ikkje sjåast som ei definert avgrensing av farleia sitt omfang.

Framtidig skipslei i Moldefjorden er vist med raud stipla linje.

6.1.2 Småbåthamn

Eksisterande småbåthamn på Flatraket er vist som VS1. Hamna kan utvidast utan krav om regulering.

Vilkår for utbygginga:

Det er eit krav at naturlege straumforhold og sirkulasjon i hamna ikkje blir hindra, for å ivareta vasskvaliteten for badeplassen inst i vika. Det er krav om etablering av oppsamlingsplass for avfall. Større reparasjonar og vedlikehald av båtar t.d. sandblåsing er ikkje tillatt.

6.2 Fiske, kaste- og låssettingsplassar

6.2.1 Fiske

I område sett av til Fiske er det ikkje tillate med tiltak som hindrar utøving av fiske. Ved søknad om regulering av sjøområde og tiltak i sjø skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.

6.2.2 Kombinert formål fiske – farlei

Områda syner rekefelt og farlei. I område sett av til kombinert formål Fiske og Farlei er det ikkje tillate med tiltak som hindrar utøving av fiske (eller er til hinder for ferdsel). Ved søknad om regulering av sjøområde og tiltak i sjø skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.

6.2.3 Kaste- og låssettingsplassar

Etablerte låssettingsplassar er markert i plankartet i samsvar med fiskeridirektoratet sine registreringar. Der det er konflikt mellom bruken/formålet er kaste- og låssettingsplassar redusert til fordel for konsesjonsgitte akvakulturanlegg,.

6.3 Friluftsområde

Område merka o_VFR er friluftsområde i sjø knytt til badestrendene. Ferdselsregulerande tiltak i forhold til båttrafikken kan etablerast ved behov.

6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Sjøområda, område V, er lagt ut til allmenn fleirbruk, ferdsel, fiske, natur- og friluftsområde.

Lokalisering av akvakulturanlegg må nærare avklarast gjennom konsesjonsbehandling etter akvakulturlova. Vidare må det gjennomførast konkrete undersøkingar med omsyn til bølge, vind, straumtilhøve, vassutskifting, botntopografi og forureinings-situasjon.

6.5 Akvakultur

Eksisterande akvakulturanlegg og lokaliteter med konsesjon er lagt inn i plankartet.

Fortøyingar til akvakulturanlegg kan ved behov gå utanfor område avsett til akvakultur (VA). Fortøyingane skal ikkje gå inn i område merka Fiske eller inn i område merka Kombinert formål Fiske – Farlei.

7. Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1 Sikringssone (pbl § 11-8, a)

7.1.1 Nedslagsfelt drikkevatn

Omsynssone H110 omfattar eksisterande drikkevasskjelder med nedslagsfelt.

7.2 Faresone (pbl § 11-8 a)

7.2.1 Skredfare

Omsynssone H310 viser fareområde for snø, stein- jord- og flaumskred. Løyve til tiltak kan ikkje bli gitt med mindre det ligg føre fagleg utgreiing som dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik.

7.2.2 Annan fare

Faresone H360 gjeld eksisterande regulert skytebane på Dragseidet.

Faresone H380 gjeld etablert militært anlegg på Kjerringa.

7.3 Soner med særleg omsyn (pbl § 11-8 c)

7.3.1 Landbruk

Omsynssone H510 omfattar kjerneområde landbruk. Dette er viktige dyrkingsareal som skal skjermast mot alle former for utbygging. Formålsendring krev konsekvensvurdering gjennom område- eller reguleringsplan.

7.3.2 Friluftsliv

Omsynssone H530 omfattar viktige friluftsområde som skal skjermast mot utbygging.

7.3.3 Landskap

Omsynssone H550 omfattar kommunalt viktige kulturlandskap registert i fylkesatlas for Sogn og Fjordane, og nasjonalt utvalgt kulturlandskap.

Følgjande område er lagt med omsynsone:

- Hoddevik-Fure-Drage-Årdal-Skårbo-Liset, jf. forvaltningsplan for Hoddevik-Liset av 2009.
- Rimstadvassdraget og Dalsbøvassdraget som er verna vassdrag .

Skjøtsel av områda skal skje i tråd med følgjande skjøtelsplanar:

Ytre Drage, indre Fure, utarbeidd av Høgskulen i Sogn og Fjordane 13.03.15.

Hoddevik, utarbeidd av Høgskulen i Sogn og Fjordane 09.04.2010.

Skjøtelsplan for slåttemark/kalkeng Reitane i Hoddevik, utarbeidd av Høgskulen i Sogn og Fjordane 29.03.2011.

Årdal, utarbeidd av Høgskulen i Sogn og Fjordane 30.11.09.

Retningsline:

I soner med særleg omsyn til kulturlandskap, må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Eksisterande hytter, naust og uthus skal haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar skal underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.

Omsynssona avgrensar m.a. Hoddevik-Fure-Drage-Årdal-Skårbo-Liset, område som blei utpeika som nasjonalt utvald kulturlandskap i 1994. Området omfattar eit heilskapleg og samanhengande jordbruksområde med stor biologisk, kulturhistorisk og estetiske landskapsverdiar. Det skal særleg takast omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor området.

Kvalitetane i landskapet er skildra og vektlagt i mellom anna Verdifulle kulturlandskap og kulturmarkstypar i Sogn og Fjordane – Prioriterte områder (1993). Området skal forvaltast slik at kvalitetane i landskapet, slik dei er skildra og vektlagde, vert oppretthalde og styrka.

7.3.4 Naturmiljø

Omsynssone H560 omfattar regionale og lokalt viktige naturtypar som skal bevarast, slik som kystlynghei, kystmyr, rik kulturlandskapssjø, ålegraseng, gyteområde m.m. Avmerka områder er i tråd med registreringar i Naturbase og Fiskeridirektoratet sine kartverktøy.

7.3.5 Kulturmiljø

Omsynssone H570 omfattar viktige kulturminner som skal bevarast, og gjeld område på Berge, Lesto, Barmen, Selje (kyrkja, Kyrkjefjæra og gravplass), Selja, Hovden og kyrkjene i Ervik og på Leikanger.

All bygging nærare ei kyrkje enn 60 meter må godkjennast av biskopen før dei kan settast i verk, jf. kirkeloven § 21.

For Selja gjeld også retningsliner om landskap i pkt. 7.3.3.

Retningsline:

Kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og utviklast som positive og identitetsskapande element i eit heilskapleg utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og verneverdige område bør sikrast.

Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK-registrerte) bygningar vert avgjort, skal det innhentast fråsegn frå antikvarisk styresmakt (fylkeskommunen). I alle bygningar eldre enn 1940 skal fylkeskommunen som kulturstyresmakt få høve til å uttale seg med omsyn til restaurering av kledning, fasademateriale og vindauge.

For bygningar som i seg sjølv eller som del av bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som bør takast vare på, kan kommunen krevje at det vert teke omsyn til desse verdiane ved endring av tak, fasadar, vindauge og dører, materialbruk og fargar vert vidareført eller tilbakeført.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka vert funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeid stansast i den grad det verkar inn på kulturminnet eller sikringssona til kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan verke inn på slike kulturminne skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene for godkjenning. Stiftinga Bergens Sjøfartsmuseum er kulturminnemynde for tiltak under vatn.

7.4 Bandleggingssone (pbl 11-8, d)

7.4.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

Omsynssone H710_1 og 2 er bandlagt område for regulering av Stad skipstunnel. Område 2 omfattar djupvassdeponi. Bandlegginga gjeld i utgangspunktet for 4 år med høve til forlenging.

7.4.2 Bandlegging etter lov om naturvernområde

Omsynssone H720 er bandlagte og vedtekne naturvernområder. Sona omfattar Grytting naturminne, Tungevåg naturreservat, Flatholmen naturreservat, Høgfjellet naturreservat, Dekkjene naturreservat, Sandvikseidet naturreservat.

Forvaltning og bruk av områda går fram av vedtekne forskrifter.

7.4.3 Bandlegging etter lov om kulturminner

Kulturminna innanfor omsynssone H730 er freda i medhald av lov om kulturminner av 1978 § 4. Inngrep i automatisk freda kulturminne er ikkje tillate.

Selje prestegard er freda i medhald av Lov om kulturminne § 15. Alle tiltak på bygningane utover ordinært vedlikehald krev dispensasjon frå vedtak om freding. Søknad om dispensasjon frå vedtak om freding skal sendast Sogn og Fjordane fylkeskommune.

7.4.4 Bandlegging etter andre lover

Skorgevatnet er reguleringsmagasin for eksisterande vasskraftanlegg på Skorge. Vatnet er bandlagt etter vassdragslovverket (utan tidsavgrensing) og registert med omsynssone H740.

7.5 Vidareføring av reguleringsplan (pbl 11-8, f)

Omsynssone H910 omfattar område med vedtekne reguleringsplanar som framleis skal gjelde. Jf. oversikt i pkt 1.

8. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl § 11-11)

8.1 Føresegnområde #1 – LNFR-område med høve til opparbeiding av areal til kvalitetsheving av landbruksområde (pbl § 11-11 nr. 1)

Det er tillate med bygningar og anlegg til landbruk og reindrift. I dette området kan det deponerast steinmassar, myr-, jord- og andre lausmassar som ikkje er ureina, inntil eit volum på 80 000 m³. Tilhøve til naboar, støy, grunnforhold og overvassløyising skal vurderast i byggesak.

Tiltakshavar sikrar tilfredsstillande butilhøve i anleggsperioden, og anleggsarbeidet skal vere ferdig innan 5 år. Støykrava og andre rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan for Stad skipstunnel plan-ID 2022010, som blir gjort gjeldande for opparbeiding av dette arealet med massar frå skipstunnelen, skal følgjast.

Landbruksområde skal vere ferdigstilt og opparbeida iht. til kommunen sin rettleiar for jordflytting i plan- og bygningslovssaker, før det blir gjeve bruksløyve til Stad skipstunnel.

Linja AS skal kontaktast i god tid på førehand ved arbeid i nærleiken av høgspennettet. Arbeid med maskiner og utstyr nærare kraftlinjer enn 30 m skal varslast slik at ein kan etablere nødvendige sikringstiltak.

9. Verknad av kommuneplanen

9.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

Arealplanen er rettsleg bindande for framtidig arealbruk.



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	259	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vikavegen 59, 6740 SELJE								

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

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1441201701
Navn	Arealdelen i kommuneplanen for Selje 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/3508/Arealdelen%20i%20kommuneplanen%202017-2029%20for%20Selje%20-%20F%3b8resegner%20e_mindre%20endring%202024.pdf
Delarealer	Delareal 949 m² KPHensynsonenavn 1441199701 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 949 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1441199701	
Navn	Krakereid bustadfelt	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.12.1997	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/189/1441199701_Krakereid%20bustadfelt_F%c3%b8resegner.pdf	
Delarealer	Delareal	45 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	3 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	901 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B8



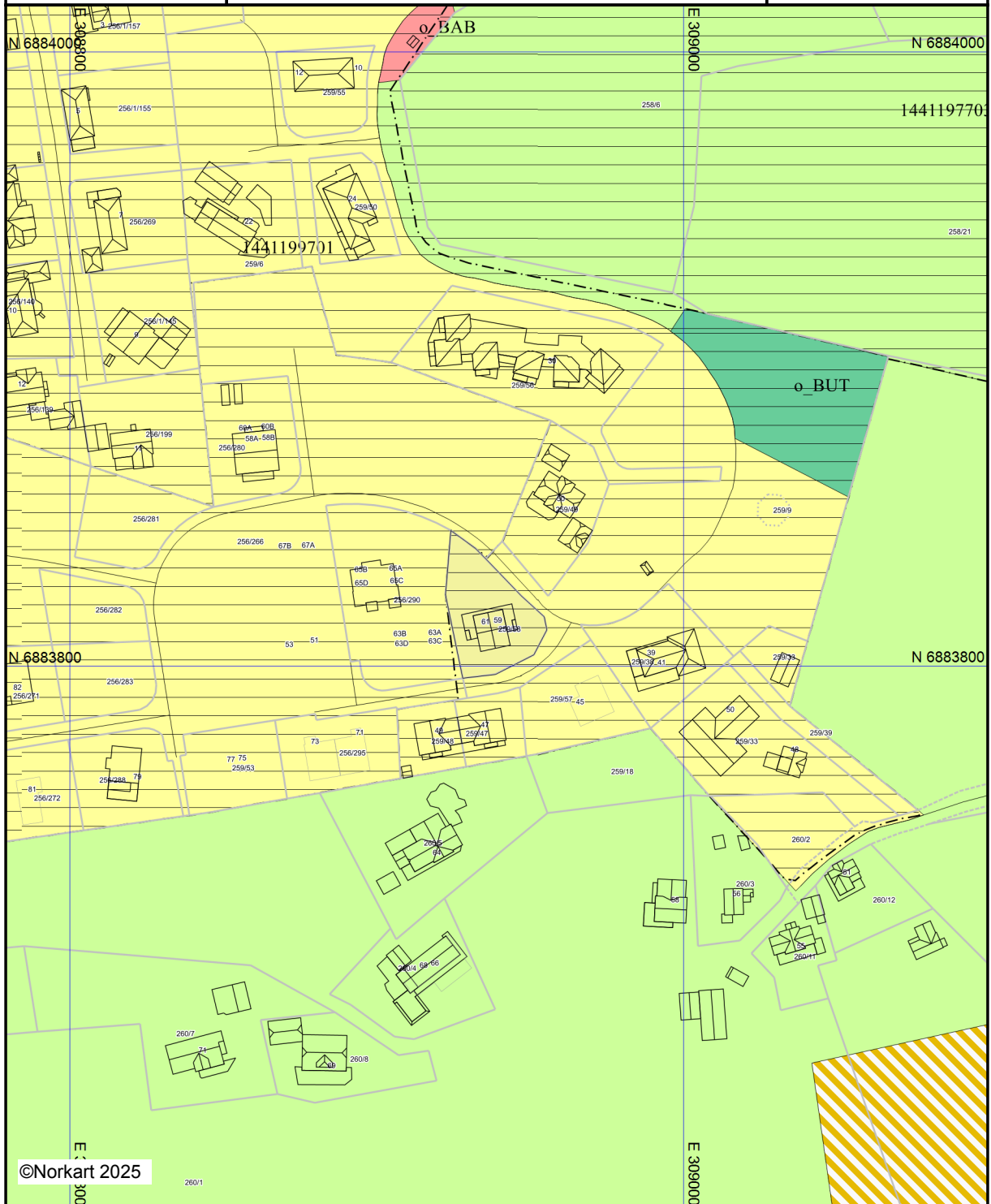
Stad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 259/58/0/1
Adresse: Vikavegen 59
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008)

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende areal

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Påskrift områdenavn

**Stad kommune**

Postadresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

E-post: ole.morten.ervikseter@stad.kommune.no

Dato: 17.11.2025

Restanser og legalpant

Gnr:	259	Bnr:	58	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Vikavegen 59, 6740 SELJE						

Utestående fordringar som kviler på eiegenomen:☐ Det er ingen restanser / morarente for kommunale avgifter☒ **Restanser:****Beløp: 1.324,97****Forfall: 20.11.2025**

Denne eiegenomen ligger inne med månedleg fakturering. Forfall 20.11.2025 er for periode 01.10.25 - 31.10.25. Sjå vedlegg.



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stad kommune

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	259	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vikavegen 59, 6740 SELJE								

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
Abonnement geb. vatn	1 907,99 kr
Forb vatn B101-250m2	2 092,66 kr
Abonnement geb.avløp	891,70 kr
Forb avløp B101-250	2 695,86 kr
Sum	7 588,21 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/tils. kvart 6 år	0%	1	296.48	1/1	0 %	296,48 kr
Forb avløp B101-250 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	5416.75	1/1	0 %	5 416,75 kr
Abonnement geb.avløp etter 01.07.25 - 15%	15%	1	1909.68	1/1	0 %	1 909,68 kr
Forbr. vatn B101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	4358.66	1/1	0 %	4 358,66 kr
Abonnement geb.vatn etter 01.07.25 - 15%	15%	1	3917.88	1/1	0 %	3 917,88 kr
					Sum	15 899,45 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stad kommune

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	259	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vikavegen 59, 6740 SELJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



Stad kommune

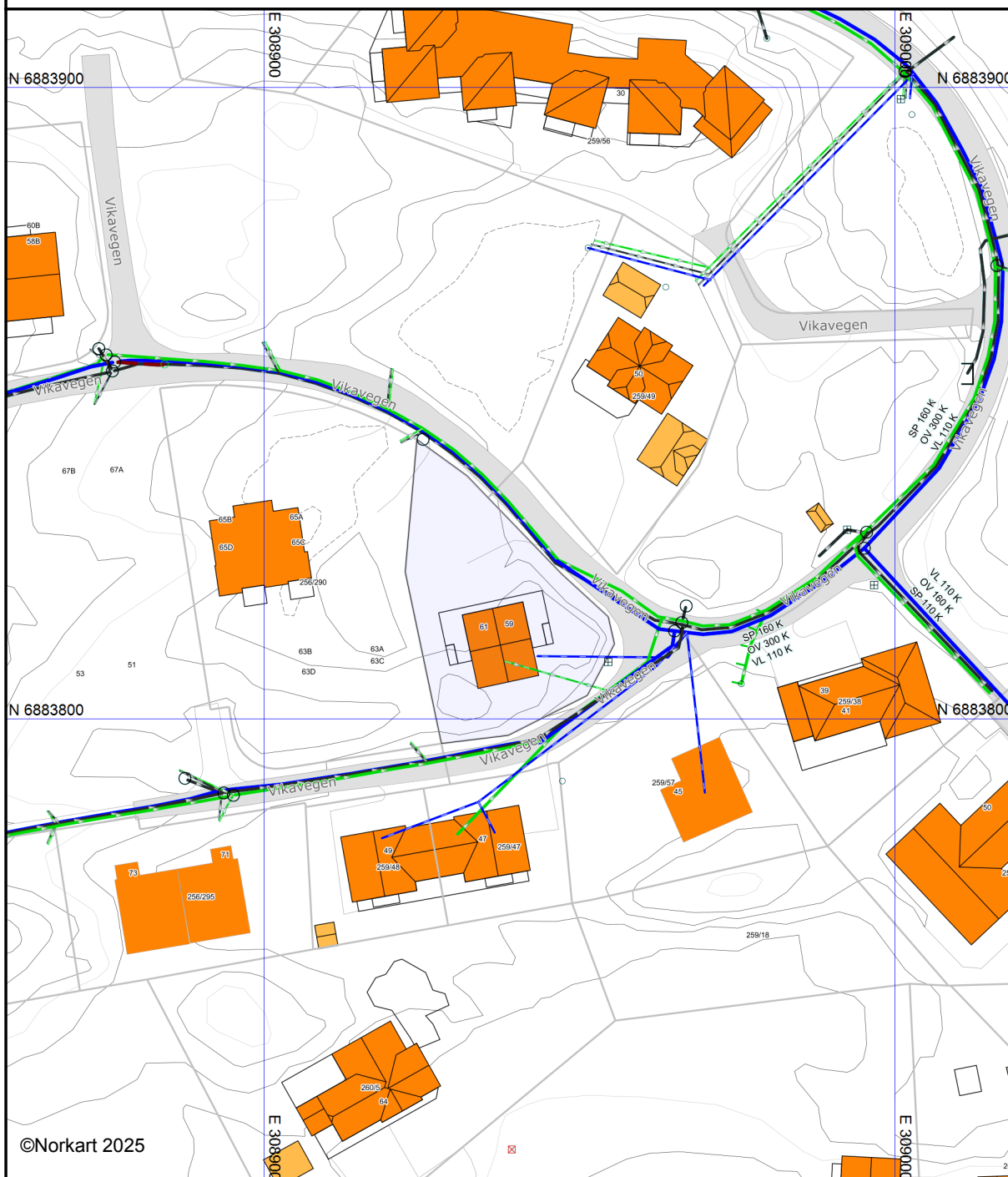
Ledningskart

Eiendom: 259/58/0/1
Adresse: Vikavegen 59
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Delegert sak

Nordfjord Takst Consulting As
Sjøgata 4A
6770 NORDFJORDEID

Vår ref:

Sak: 21/2320 JpID: 21/13228 Sbh: TRHA

Dykkar ref.

Vedtaksdato:

20.04.2021

Løyve til tiltak - tomannsbustad

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf. § 20-2 vert det gjeve løyve til tiltak på gbnr. 259/58 på vilkår.

- Løyvet vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve avkøyrsløyve av eining for Kommunalteknikk før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Vedtaket kan påklagast, jf. lov om behandlingsmåten i forvaltninga av 10. februar 1967 (forvaltningslova) kapittel VI. Fristen for å klage er 3 veker frå det tidspunkt melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part, jf. forvaltningslova § 29.

Klage kan framsettast til Stad kommune per brev eller på e-post til: post@stad.kommune.no

Saksutgreiing

Viser til søknad om løyve til tiltak, motteke Stad kommune 08.04.2021.

Eigedom: gbnr. 259/58

Tiltakshavar: Riksbygg AS

Ansvarleg søkar: Nordfjord Takst Consulting AS

Søknaden er handsama etter plan- og bygningslova (pbl.) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-4.

Om søknaden:

Søknaden gjeld oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande carport og bod på 259/58. Tiltaket er søknadspliktig, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a og krev ansvarleg søkar, jf. § 20-3.

Tomannsbustaden er opplyst å vere 11,5 meter x 9,7 meter og skal førast opp i to etasjar. Gesimshøgde er 5,6 meter og mønehøgde er 8,2 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkel skal vere 22 grader. Carport og bod skal byggast saman med bustadhuset, ein på kvar side. Carport skal vere 16,3 m² og bod skal vere 6,4 m². Over carport/bod skal det vere terrasse.

Samla areal vil vere 183,9 m² BYA og i tillegg til eit parkeringsareal på 25 m², noko som utgjør er utnyttingsgrad på 21,99 % BYA.

Tiltakets plassering er vist i situasjonsplan plassert 4 meter i frå naboeigedom i vest samt 17,5 meter i frå veg i sør.

Det søkast òg om avkøyringsløyve til eigedomen.

Plangrunnlag:

Gjeldande plan for eigedomen er reguleringsplan for Krakereid bustadfelt, og eigedomen er regulert til bustadar.

Reguleringsplanen tillet bebygd areal på 30 %.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i tråd med pbl. § 21-3, og det er ikkje registrert merknadar frå naboar.

Ansvar:

Tiltaket er belagt med ansvar, og kommunedirektøren kan ikkje sjå at omfang eller val av tiltaksklasse er openbart feil.

Infrastruktur:

Tiltaket vert kopla på kommunalt VA-nett i området.

Det er søkt etablering av tilkomstveg. Det er eining for Kommunalteknikk som godkjenner søknad om etablering av avkøyrsløye. Det settast som vilkår for løyvet at avkøyrsløye vert gjeve av Kommunalteknikk før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Plassering og høgde:

Kommunedirektøren godkjenner plassering og høgde av tiltaket slik som vist på situasjonsplan datert 06.04.2021 og byggesaksteikningar datert 25.10.2018, med ei toleransegrense på +/- 0,5 meter.

Oppsummering – konklusjon

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det er oppgjeve tilhøve som gjer at bustadhuset er i strid med plan, lov eller forskrift.

Kommunedirektøren gjer merksam på at tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, og det skal leggst ved koordinatar for endeleg plassering seinast ved søknad om ferdigattest.

Gebyr

Jf. lokal forskrift for reguleringsplan, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering for Stad kommune, Vestland, vedteken med heimel i pbl. § 33-1.

Fleirmannsbustad, to einingar, jf. § 3-7	20 000
Totalt	20 000

Påkoblingsgebyr VA

Påkopplingsgebyr vatn, jf. kap. 6.10	12 500
Påkopplingsgebyr avløp, jf. kap 6.10	12 500
Totalt	25 000

Gebyret forfell til betaling 30 dagar etter faktureringsdato.

Med venleg helsing

Svein Arne Tennebø Fure
einingsleiar plan og forvalting

Trine Hauger
rådgjevar plan og forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

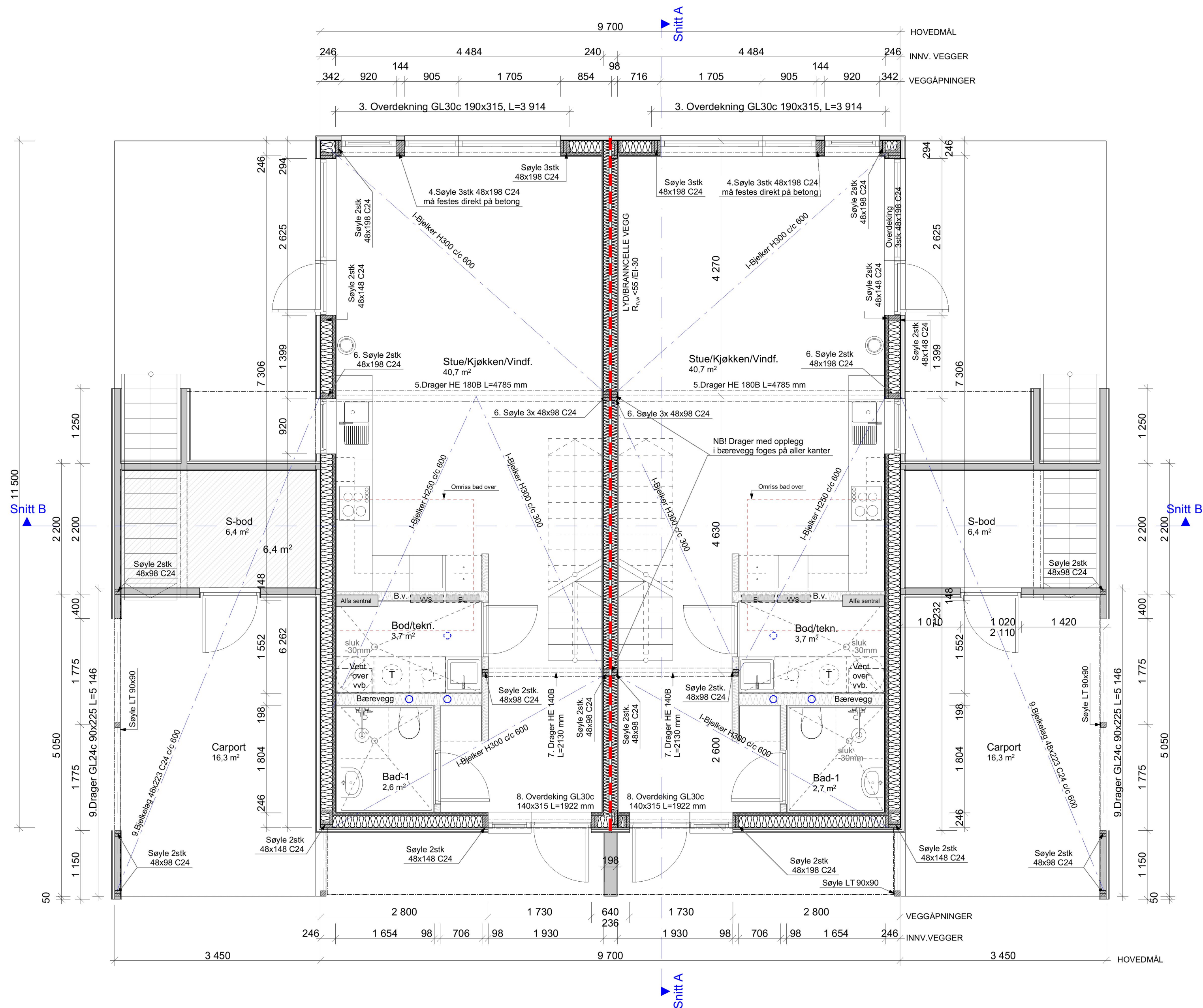
Kopi til

Ole Morten Erviksæter
Riksbygg AS
Rune Sveinung Høydal

Reset

6740

SELJE



REVISION:

[illegible]

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
------	-------	------	-------------

BESTEMMELSER:
 - Alle mål er fra bindingsverk og mur.
 Vindforankring:
 -520.241 Vindforankring og vindavstivning i småhus av tre
 Vindtetting
 -523.255 Bindingsverk av tre. Varmeisolering og tetting
 Iprofiler til sperrer eller bjelkelag monteres etter anvisning fra leverandør.
 -552.303 Balansert ventilasjon i småhus
 -TEK 10 Golv i bad og andre våtrom
 -Overdekning 2x(48x198mm C24) der ikke annet er angitt

HENVISNINGER:

- Se egne det. løsninger og hvor de er angitt.
- Fundamentplan.
- Såleplan
- Beregning av energitiltak
- Statiske beregninger
- Detaljer ettersendes ved behov
- Bh. fra platform-gulv
- **H.O.H 50m**
- **Snølast på mark = 4,0 kN/m²**
- **Frostmengde=21000 h°C**

PROSJEKT:

[illegible]

TIL TAKSHAVER:

[illegible]

BYGGEPLASS:

100

STATUS:

- ☐ Skisseprosjekt
- ☐ Forprosjekt
- ☒ Detaljprosjekt
- ☐ Eksisterende
- ☐ Som bygget
- ☐ Illustrasjon

	DATO
--	------

25.10.2018

SIGN.:

JAK

KONTROLL AV:

TOV

MALESTOKK:

AREAL TABEL 1:

NB! Det kan forekomme mindre avvik på area målt til ferdig vegg

BRA pr. leil.:	105,6 m ²
1. etg. inkl. bod:	56,8 m ²
2. etg.:	48,8 m ²
Carport:	16,3 m ²
BYA totalt:	183,9 m ²

vårdal arkitekter

Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

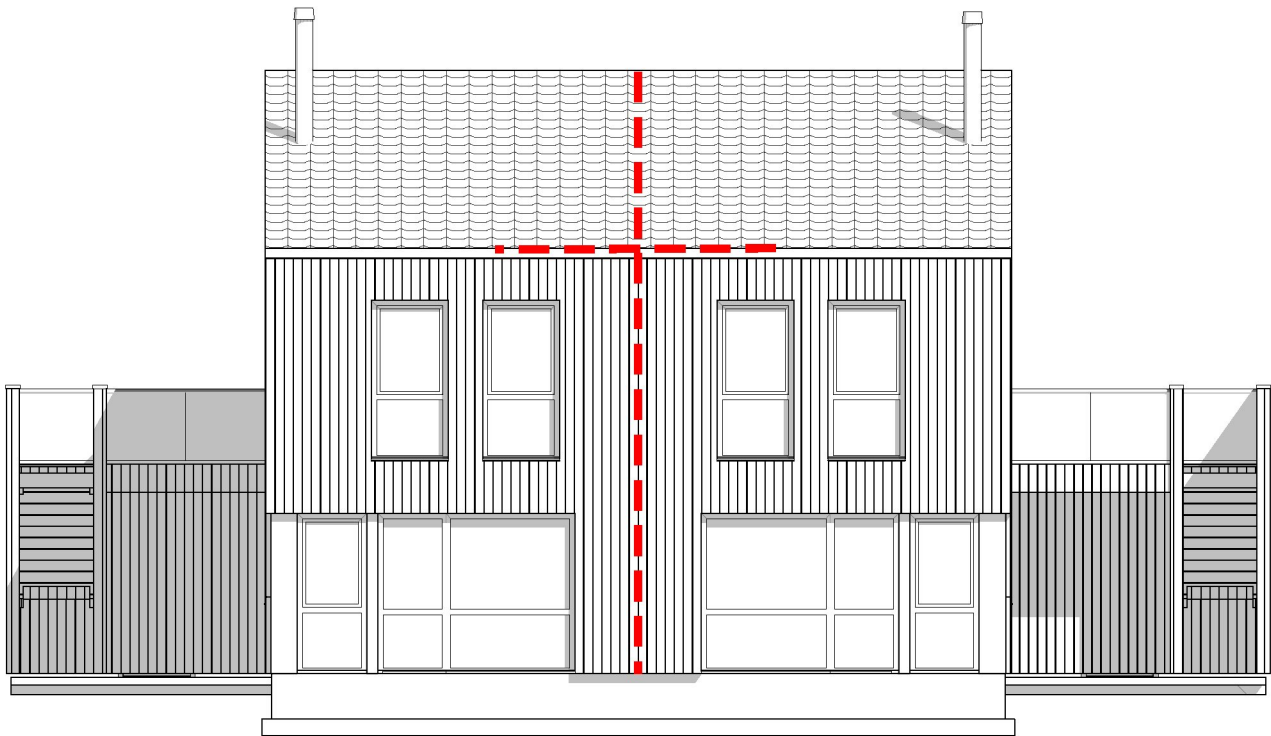
TEGNING:

Plan 1. Etasje

PROJEKTNR.:

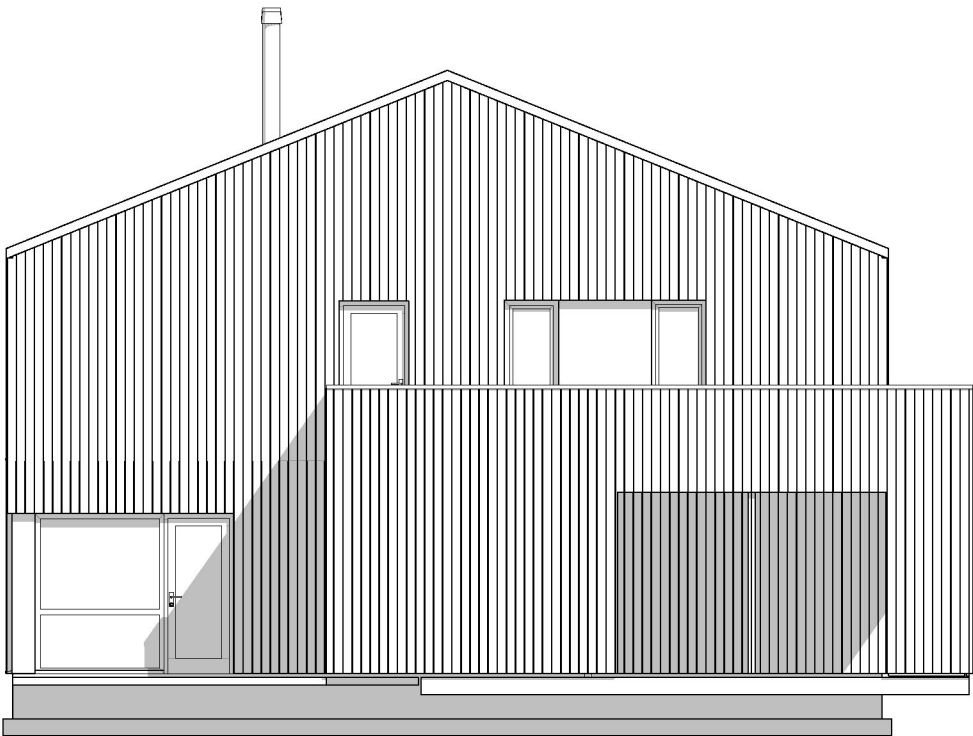
TEGNINGSNR.:

300



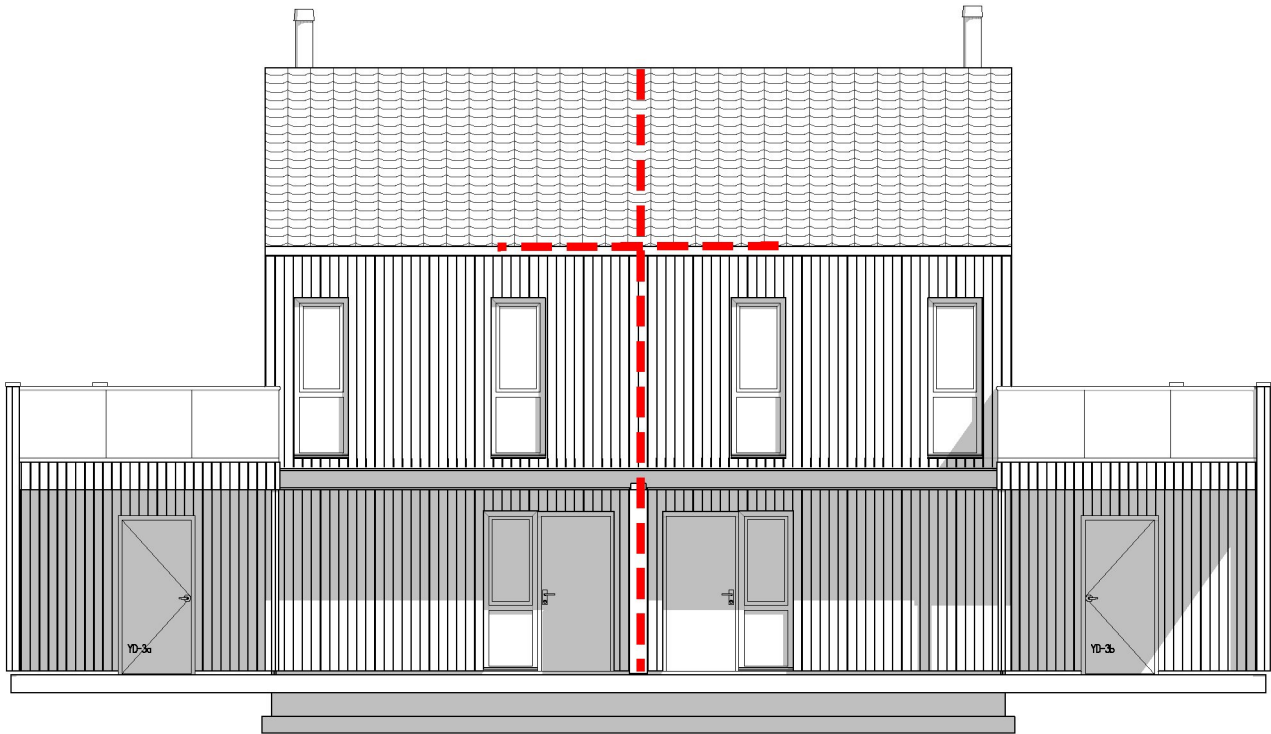
Fasade Nord

1:100



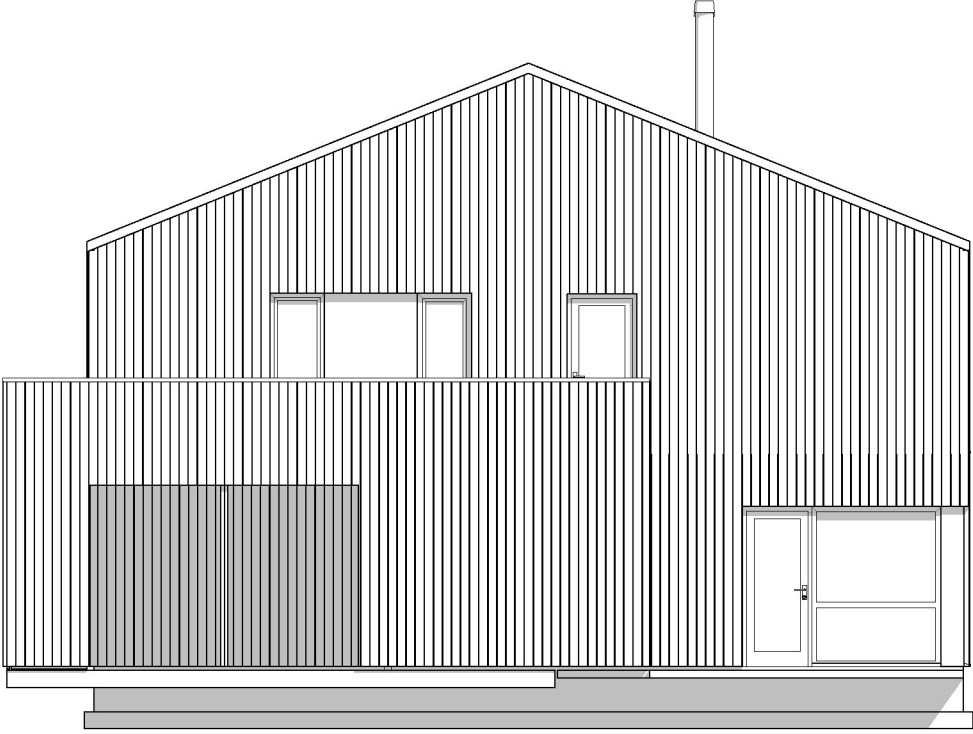
Fasade Vest

1:100



Fasade Sør

1:100



Fasade Øst

1:100

BRANN OG RØMNINGSPLAN

E1 - 30

SKJERMING

REVISJON:

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

BESTEMMELSER:
- Alle mål er fra bindingsverk og mur.
Vindforankring:
-520.241 Vindforankring og vindavstivning av småhus av tre
Vindtetting
-523.255 Bindingsverk av tre.
Varmeisolering og tetting
Iprofiler til sperrer eller bjelkelag monteres etter anvisning fra leverandør.
-552.303 Balansert ventilasjon i småhus
-TEK 10 Golv i bad og andre våtrom
-Overdekning 2x(48x198mm C24) der ikke annet er angitt

HENVISNINGER:
- Se egne det. løsninger og hvor de er angitt.
- Fundamentplan.
- Såleplan
- Beregning av energitiltak
- Statiske beregninger
- Detaljer ettersendes ved behov
- Bh. fra platform-gulv
- H.O.H 50m
- Snølast på mark = 4,0 kN/m²
- Frostmengde=21000 h°C

PROSJEKT:

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS:

STATUS:

- ☐ Skisseprosjekt
☐ Forprosjekt
☒ Detaljprosjekt
☐ Eksisterende
☐ Som bygget
☐ Illustrasjon

DATO:

25.10.2018

Sign:

JAK

KONTROLL:

TOV

MÅL:

1:100 (A3)

AREALTABELL:

BRA bygning m/bod	116,8 m ²
1. etasje	116,8 m ²
2. etasje	100,8 m ²
U. etasje	16,3 m ²
Utv. åpent BRA	26,0 m ²
BRA pr. leil.:	105,6 m²
1. etg. inkl. bod:	56,8 m ²
2. etg.:	48,8 m ²
Carport:	16,3 m ²
BYA totalt:	183,9 m²

 **vårdal arkitekter**

Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

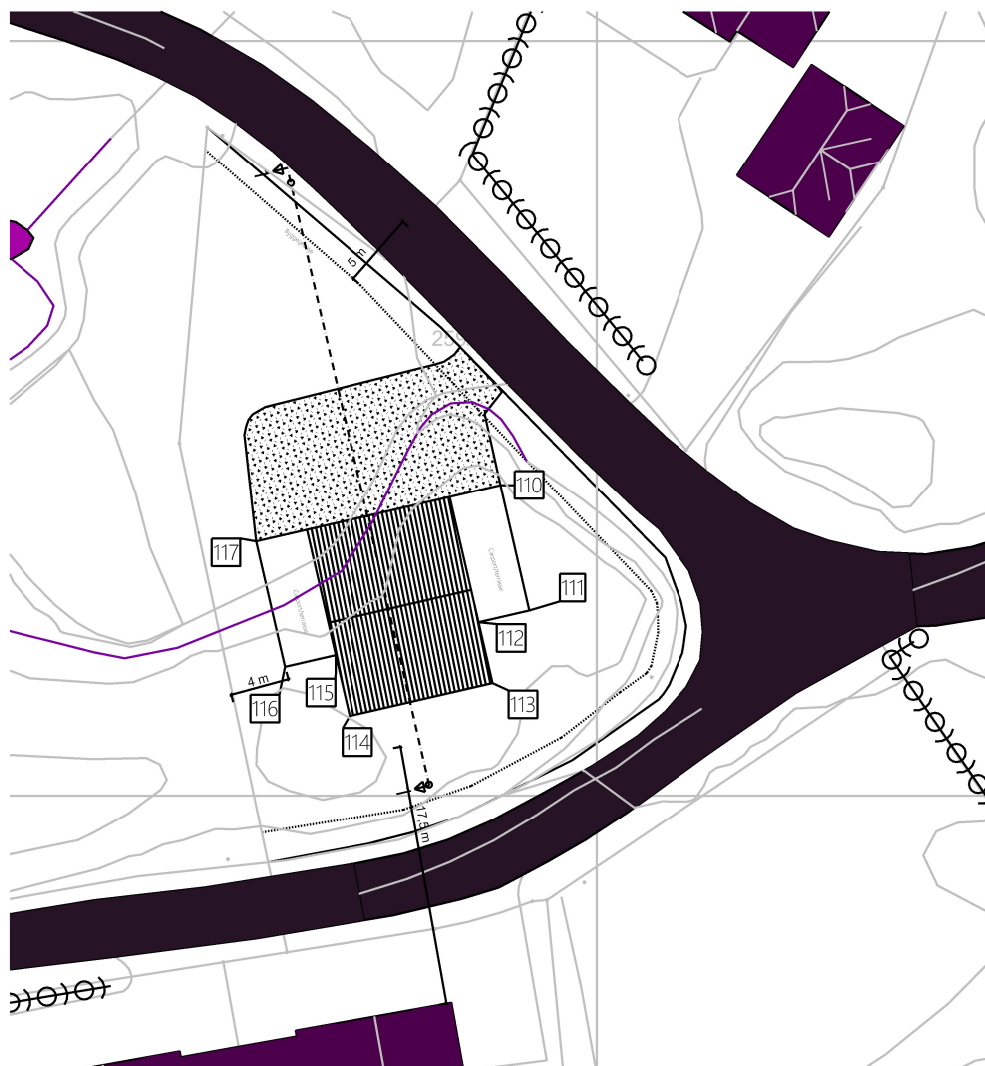
TEGNING:

Fasader

PROSJEKTNR.:

TEGningsnr.:

304



01 29.05.2024 BK koordinatfesting hjørner

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY



NORDFJORD TAKST & CONSULTING

Tiltakshaver: **Riksbygg AS**

Byggeplass: **Selje**

Kommune: **Stad**

Gnr.: Bnr.: Mål: **1 : 500**

Situasjonsplan

Dato: **06.04.2021**

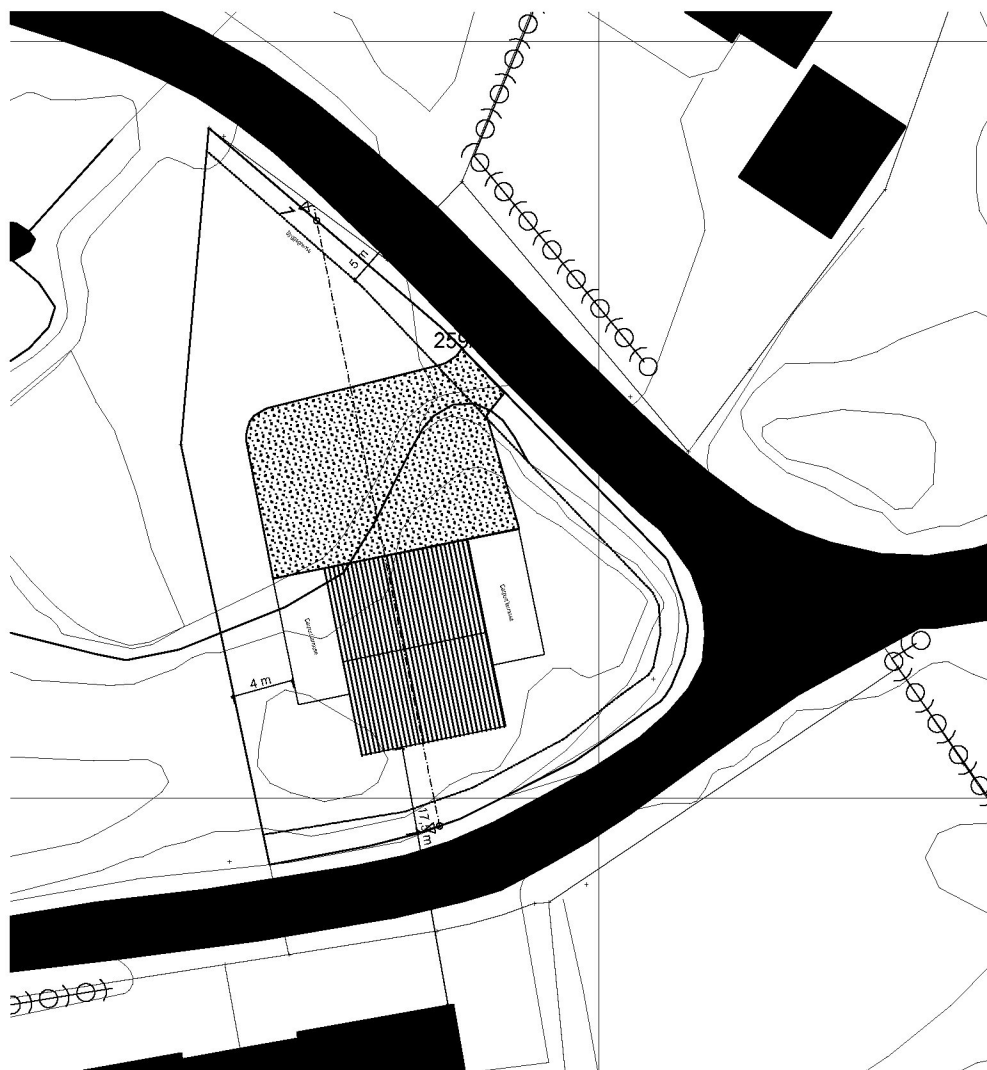
Tegn: **BK**

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: **500**

Tomannsbolig Selje Riksbygg

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett til åndsverk mv.



Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
259	35	0	0

Kommune Stad
Adresse Vikavegen 16, 6740 Selje

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Næringsgruppe: X Bolig
Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: RIKSBYGG AS
Organisasjonsnummer: 913920937
Telefon: 40532938
 40532938
E-postadresse: post@riksbygg.com
Adresse: Reset , 6740 SELJE
Kontaktperson
Navn: Atle Riksfjord
Telefon: 40532938
 40532938
E-postadresse: post@riksbygg.com

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: RIKSBYGG AS
Adresse: Reset , 6740 SELJE
Organisasjonsnummer: 913920937
Prosjektnummer: 121
☒ EHF-faktura

08.04.2021 12:59:07 AR424138931

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nordfjord Takst Consulting As
Telefon: 41688946
41688946
E-postadresse: bengt@nordfjordtakst.no
Adresse: Sjøgata 4A, 6770 NORDFJORDEID
Organisasjonsnummer: 813059282
Kontaktperson
Navn: Bengt kongsvoll
Telefon: 41688946
41688946
E-postadresse: bengt@nordfjordtakst.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja
Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Reguleringsplan for gjeldende bustadfelt definerer området for bustader (utan å spesifisere dette), medan tilgrensande reguleringsplaner definerer einebustader og tomannsbustader. Basert på ordlyden i reguleringsplanen vurderes også tomannsbustader som tilsvarende eninebustader, og definert som småhusbebyggelse.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Tomannsbolig

REDEGJØRELSE:
Sjå vedlegg

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:
Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Krakereid bustadfelt
Reguleringsformål: Boligbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	950 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	950 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	237,5 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	183,9 m ²
+ Parkeringsareal	25 m ²
= Sum areal	208,9 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	21,99 %
-----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Kommunal vei
Er tillatelse gitt for kommunal vei?	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Beskrivelse	
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning

Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn?

Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Nei

Finnes det avløpssystem for overvann?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse

1

Foreligger sentral godkjenning?

Ja



Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

BENGT KONGSVOLL på vegne av NORDFJORD TAKST CONSULTING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

08.04.2021 12:59:07 AR424138931

08.04.2021 12:59:07 AR424138931

Filvedlegg:

Vedlegg D - Situasjonsplan.pdf

Vedlegg E - Fasader.pdf

Vedlegg E - Plan 1. Etasje med alle mål.pdf

Vedlegg E - Plan 2. Etasje med alle mål.pdf

Vedlegg E - Plan 1. og 2. etasje.pdf

Vedlegg E - Snitt A.pdf

Vedlegg E - Snitt B.pdf

Dok.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_NORDFJORD TAKST CONSULTING AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_RIKSBYGG AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_RIKSBYGG AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_SH RØRSERVICE Svein Hoff.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_SH RØRSERVICE Svein Hoff.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VÅRDAL ARKITEKTER AS.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20210408-0949.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf

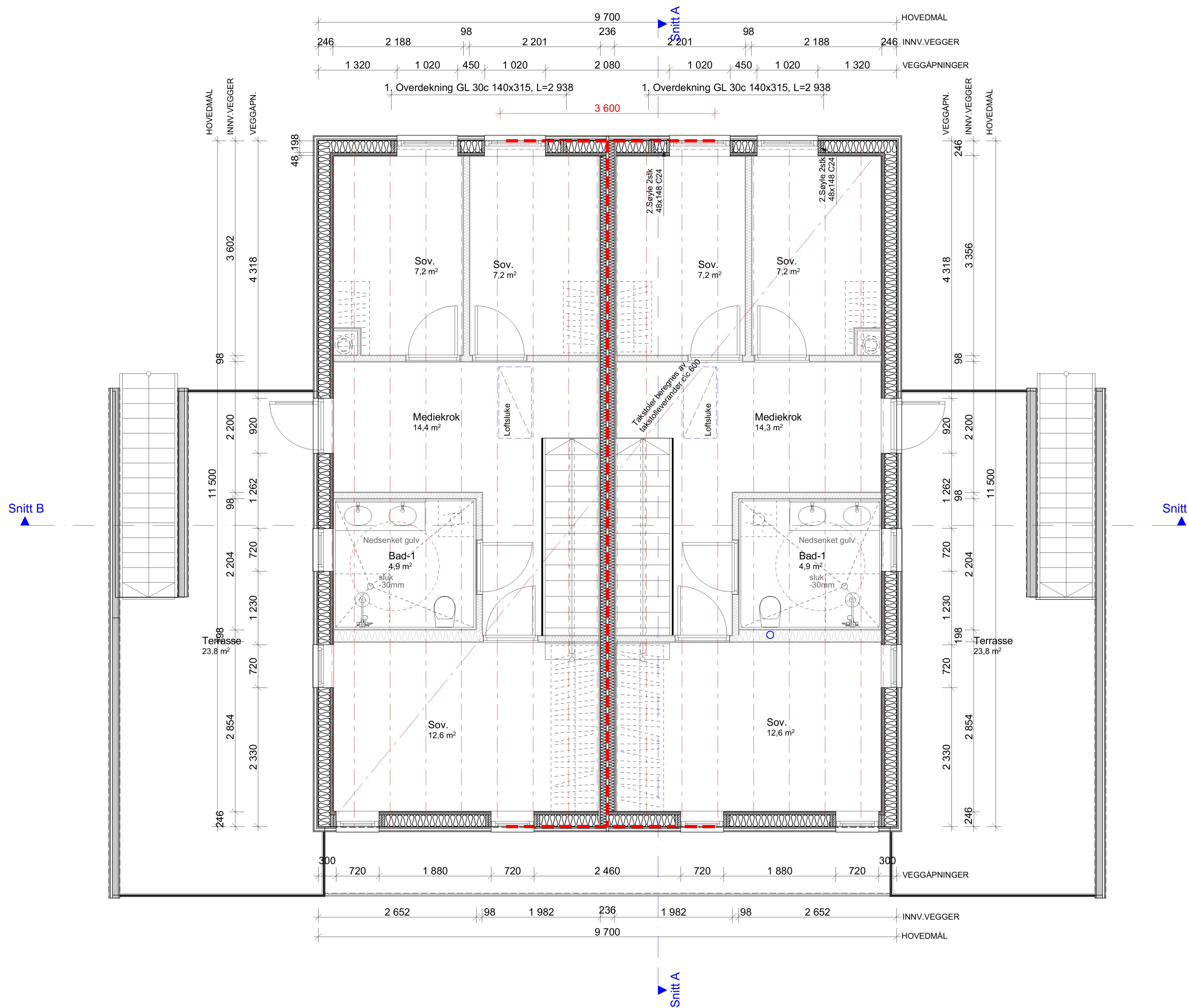
Nabovarsel-20210408-0949.pdf

Vedlegg H - Boligspesifikasjon.pdf



PROSJEKT:	DATE:
-----------	-------

PROSJEKT: -	DATO: 10.10.2018	STATUS Skisseprosjekt Forprosjekt Detaljprosjekt Eksisterende Som bygget Illustrasjon	AREALTABELL		REVISJONER				vårdal arkitekter Korniveien 1, 3157 BARKÅKER Tlf. 33 06 10 80 www.vaardal.as	
TEGNING: Snitt B	SIGN.: JAK		NB! Alle arealer er målt til bindingsverk							
TILTAKSHAVER: -	KONTROLL: ---		BRA pr. leil.:	105,6 m²						
BYGGEPLASS: ---, ---	MÅLESTOKK: 1:50 (A3)		1. etg. inkl. bod:	56,8 m²						
			2. etg.:	48,8 m²						
			Carport:	16,3 m²						
		BYA totalt:	183,9 m²	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	PROSJEKTNR.: -----	TEGNINGSNR.: 303	



REVISION:

[illegible]

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
------	-------	------	-------------

BESTEMMELSER:
 - Alle mål er fra bindingsverk og mur.
 Vindforankring:
 -520.241 Vindforankring og vindavstivning i småhus av tre
 Vindtetting
 -523.255 Bindingsverk av tre. Varmeisolerings- og
 tetting
 Iprofiler til sperrer eller bjelkelag monteres etter
 anvisning
 fra leverandør.
 -552.303 Balansert ventilasjon i småhus
 -TEK 10 Golv i bad og andre våtrom
 -Overdekning 2x(48x198mm C24) der ikke
 annet er angitt

HENVISNINGER:
 Se egne det. løsninger og hvor de er angitt.
 Fundamentplan
 Såleplan
 Beregning av energitiltak
 Statiske beregninger
 Detaljer ettersendes ved behov
 Bh. fra platform-gulv
 H.O.H 50m
 Snølast på mark = $4,0 \text{ kN/m}^2$
 Frosttemp= $21000 \text{ h}^\circ\text{C}$

PROSJEKT:

-

TIL TAKSHAVER:

-

BYGGEPLASS:

--,

STATUS:

- ☐ Skisseprosjekt
- ☐ Forprosjekt
- ☒ Detaljprosjekt
- ☐ Eksisterende
- ☐ Som bygget
- ☐ Illustrasjon

DATO:	
-------	--

25.10.2018

SIGN.:

KONTROLL AV:

TOV

MÅLESTOKK:

AREALTABELL:

NB! Det kan forekomme mindre avvik på area målt til ferdig vegg

BRA pr. leil.:	105,6 m ²
1. etg. inkl. bod:	56,8 m ²
2. etg.:	48,8 m ²
Carport:	16,3 m ²
BYA totalt:	183,9 m ²



Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

TEGNING:

Plan 2. Etasje

PROJEKTNR.:

TEGNINGSNR.:

301



Delegert sak

Nordfjord Takst Consulting As
Sjøgata 4A
6770 NORDFJORDEID

Vår ref:

Sak: 21/2320 JpID: 24/28980 Sbh: STF

Dykkar ref.**Vedtaksdato:**

25.06.2024

Ferdigattest - Tomannsbustad

Vedtak

Med heimel i pbl. § 21-4, jf. § 21-10, vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gbnr. 259/58, slik som omsøkt.

Vedtaket kan påklagast, jf. lov om behandlingssmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967 (fv.) kapittel VI. Fristen for å klage er 3 veker frå det tidspunkt melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part, jf. fv. § 29.

Klage kan framsettast til Stad kommune per brev eller sikker digital post (<https://stad.kommune.no/sjolvbetening/digital-postkasse/>).

Saksutgreiing

Vi viser til søknad om ferdigattest, motteken Stad kommune 03.06.2024, rekna som komplett ved vedtak om avkøyrsløyve frå kommunal veg gjeve 25.06.2024.

Eigedom: Gbnr. 259/58
Tiltakshavar: Riksbygg AS v/Atle Riksfjord
Ansvarleg søkar: Nordfjord Takst Consulting AS v/Bengt Kongsvoll

Søknaden er behandla etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (pbl.) § 21-4.

Det gjerast merksam på at i søknad om løyve til tiltak og søknad om ferdigattest, står det oppgjeve at tiltakseigedommen er gbnr. 259/35. Dette er fordi eigedommen vart frådelt etter opphavleg byggesøknad vart sendt inn, og ved digital søknad, er ein nøydd til å oppgje same gards- og bruksnummer på all vidare korrespondanse i saka. Det riktige gards- og bruksnummeret er såleis 259/58.

Om søknaden:

Søknaden gjeld ferdigattest for tomannsbustad på gbnr. 259/58. Løyve til tiltaket vart gjeve på vilkår i administrativt vedtak av 20.04.2021. Avkøyrsløyve frå kommunal veg vart gjeve i administrativt vedtak av 25.06.2024.

Vurdering:

Søknaden er vurdert som komplett og i samsvar med krav til ferdigstilling av tiltaket gjeve i SAK10 kapittel 8. Det er sendt inn koordinatar for endeleg plassering.

Som varmfordeling er det oppgjeve omn/kamin/peis.

Bygningsmynda kan ikkje sjå at det er oppgjeve tilhøve som gjer at det ikkje kan gjevast ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Gebyr:

Ferdigattest er inkludert i byggesaksgebyret.

Med venleg helsing

Svein Arne Tennebø Fure
einingsleiar plan og forvalting

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ole Morten Erviksæter
Riksbygg As
Rune Sveinung Høydal

Kyrkjevegen 31

6740

Selje

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Vikavegen 59, 6740 SELJE
 STAD kommune
 gnr. 259, bnr. 58, snr. 1

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 21134-1367

Referansenummer: BB1314

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøl




NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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

Norsk takst

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



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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegoval.org



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av Tomannsbolig oppført i 2023, Boligen ligger i Selje i Stad kommune.

Boligen ligger sørvendt på pent/enkelt/ opparbeidet eiet tomt.

Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Boligens referanse er byggeforskrift av TEK17

Det vises for øvrig til rapportens enkelte bygningsdeler. Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

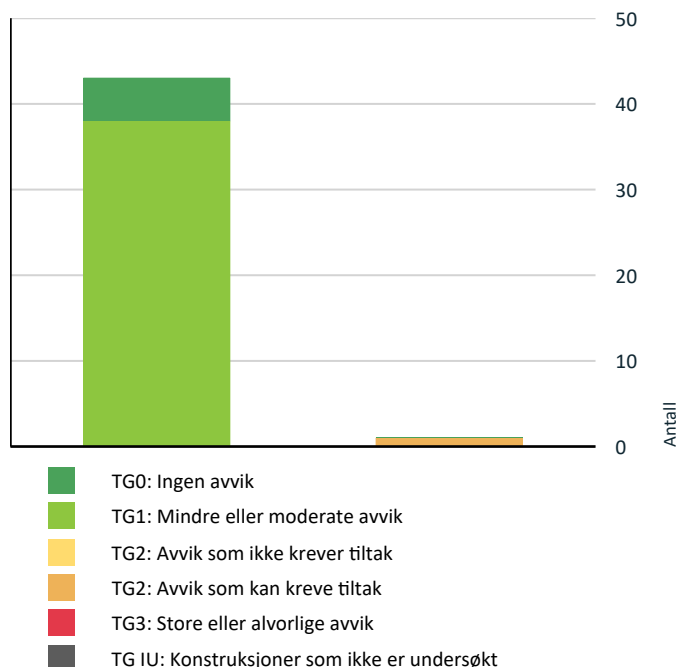
Tomannsbolig

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

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Benkeplaten har fuktskjolder i overflaten og har behov for overflatebehandling for å tåle vannsøl.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Nybygg.

Kommentar
Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og pvc/folie tekking eller lignende over takoverbygget inngangsparti .
Taket er besiktiget fra bakkenivå og tak med drone.



Oversikt tak



Oversikt tak



Oversikt tak

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er inspisert fra luke i gang i 2 etasje.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig kledd med aluminium med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
2 etasje: Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumskledning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse med rekkverk av tre.
Tekket med asfaltpapp. Terrassebord av impregneret materiale.

Impregneret materiale vil ha behov for overflatebehandling for å hindre oppsprekking i fremtiden.



Oversikt terrasse på mark.



Oversikt altan/terrasse over carport fra 2 etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Malte plater
Himling: Malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate mot grunn.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i gang og soverom i 2. etasje over en lengde på ca. 2 meter.

Det er målt ca. 2–5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken og gang i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes, Ildsted i stue 1 etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentert utførelse og datablad type membran, materiell, bilder av klemring på membran. Kontrollerklæring fra uavhengig kontroll.



Oversikt bad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dør til topp sluk er målt til ca 25 mm. Avstand fra sluk til døråpning er ca 1,5 meter.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Oversikt sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking for fuktkontroll på dette våtrommet, da det er opplyst og dokumentert at rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på utførelse av smøremembran i henhold til gjeldende krav.

NS 3600 åpner for at hulltaking kan unnlates på nye våtrom når pålitelig dokumentasjon for utførelse foreligger, og rommet er under 5 år. På bakgrunn av dette er det lagt til grunn at det ikke foreligger behov for destruktive undersøkelser i denne sammenheng.

Tilstandsgrad settes derfor ikke på bakgrunn av manglende hulltaking. Øvrige registreringer er vurdert visuelt og med fuktindikasjon der dette er tilgjengelig uten inngrep. Eventuelle avvik vil fremgå av de respektive punktene i rapporten.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

VAskerom/teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra dør til topp sluk, avstanden er ca 1,8m fra dør til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og benkeplate med utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har fuktskjolder i overflaten og har behov for overflatebehandling for å tåle vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør overflatebehandles for å hindre ytterligere fuktskader og forlenge levetiden. Ubehandlet overflate kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på benkeplaten

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking for fuktkontroll på dette våtrommet, da det er opplyst og dokumentert at rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på utførelse av smøremembran i henhold til gjeldende krav.

NS 3600 åpner for at hulltaking kan unnlates på nye våtrom når pålitelig dokumentasjon for utførelse foreligger, og rommet er under 5 år. På bakgrunn av dette er det lagt til grunn at det ikke foreligger behov for destruktive undersøkelser i denne sammenheng.

Tilstandsgrad settes derfor ikke på bakgrunn av manglende hulltaking. Øvrige registreringer er vurdert visuelt og med fuktindikasjon der dette er tilgjengelig uten inngrep. Eventuelle avvik vil fremgå av de respektive punktene i rapporten.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentert utførelse og datablad type membran, materiell, bilder av klemring på membran. Kontrollerklæring fra uavhengig kontroll.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

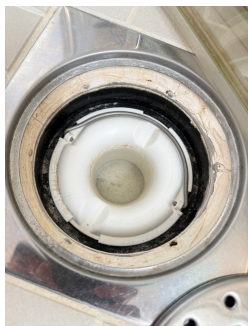
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm på en avstand på ca 2 meter.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking for fuktkontroll på dette våtrommet, da det er opplyst og dokumentert at rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på utførelse av smøremembran i henhold til gjeldende krav.

NS 3600 åpner for at hulltaking kan unnlates på nye våtrom når pålitelig dokumentasjon for utførelse foreligger, og rommet er under 5 år. På bakgrunn av dette er det lagt til grunn at det ikke foreligger behov for destruktive undersøkelser i denne sammenheng.

Tilstandsgrad settes derfor ikke på bakgrunn av manglende hulltaking. Øvrige registreringer er vurdert visuelt og med fuktindikasjon der dette er tilgjengelig uten inngrep. Eventuelle avvik vil fremgå av de respektive punktene i rapporten.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Tilstandsrapport



Oversikt rør i rør skap

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg fra byggeår. Nybygg.

El skap er plassert i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

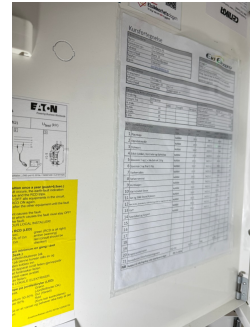
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Oversikt elskap



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Noby sentral

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



Noby sentral

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av tilkjørte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen ha ringmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/98 m²

*Tomannsbolig: 2 Bad, Vaskerom, Hall m/trapp,
Stue/kjøkken, Bod, 3 Soverom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nabben 45 ,6740 SELJE 58 m ² 2008 1 sov	11-08-2025	1 900 000	2 060 000		2 060 000	33 226
2 Vikavegen 60 A ,6740 SELJE 78 m ² 2016 2 sov	15-11-2023	2 500 000	2 450 000		2 450 000	31 410

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 550 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

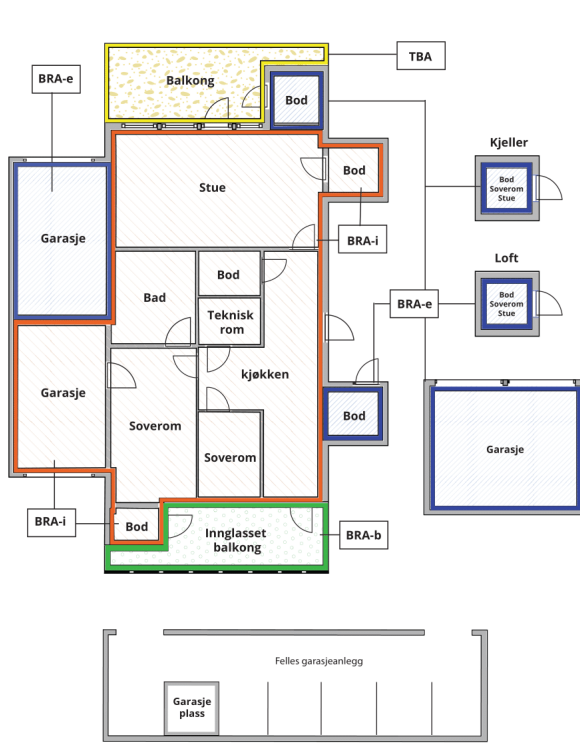
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	49	6		55	48
2 Etasje	49			49	23
SUM	98	6			71
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, vaskerom, hall m/trapp, stue/kjøkken	Bod	
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

1 etasje er på 55,35 kvm, avrundet til 55 kvm. Dette inkluderer BRA-i og BRA-e

2 etasje er på 48,7 kvm, avrundet til 49 kvm.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

TBA 1 etasje = Carport på 16,3 kvm, terrasse på 31,8 kvm avrundet til 48 kvm

TBA 2 etasje = Terrasse på over carport 23,4 kvm avrundet til 23 kvm

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.

Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg. Arbeidet er utført av Riksbygg AS

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	259	58		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vikavegen 59							
Hjemmelshaver							
Liaris Daniella Marie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Selje, nærliggende eiendommer med hovedsaklig eneboliger. I Selje har man fasiliteter som dagligvareforretninger, bensinstasjon, idrettsanlegg, uteliv, strand og kollektivtransport som buss og hurtigbåt med forbindelse til Bergen. Her ligger også barnehage samt barne og ungdomskole. Godt og rolig boområde

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Krakereid bustadfelt
Planidentifikasjon: 1441199701
Ikrafttredelsesdato: 17.12.1997
Eiendommen ligger i området for: Boliger
Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://www.arealplaner.no/4649/arealplaner/31>

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 650 000

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
El kontroll fra Linja	04.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB1314>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
259	58	1	2		
Adresse Vikavegen 59, Selje			Byggeår	2023	
			Når kjøpte du boligen	mai 2024	
Postnr.	6740	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Frende

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Liaris	Fornavn	Daniella Marie
Ny adresse	Vikavegen 59	E-post	daniellaliaris@outlook.com
		Tel. priv.	40045471
Postnr.	6740	Sted	Selje
		Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

- 1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

- 1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsatsBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ JaBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
-
- Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

- 2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

- 2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsatsBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

19.11.2024

Tor Eivind Hofseth - Llnja

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

99m2

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

The house is still new so many of these questions above cannot be answered.
As norwegian is my second language, I hope i answered them all correctly

Sted / dato

26/8/2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.