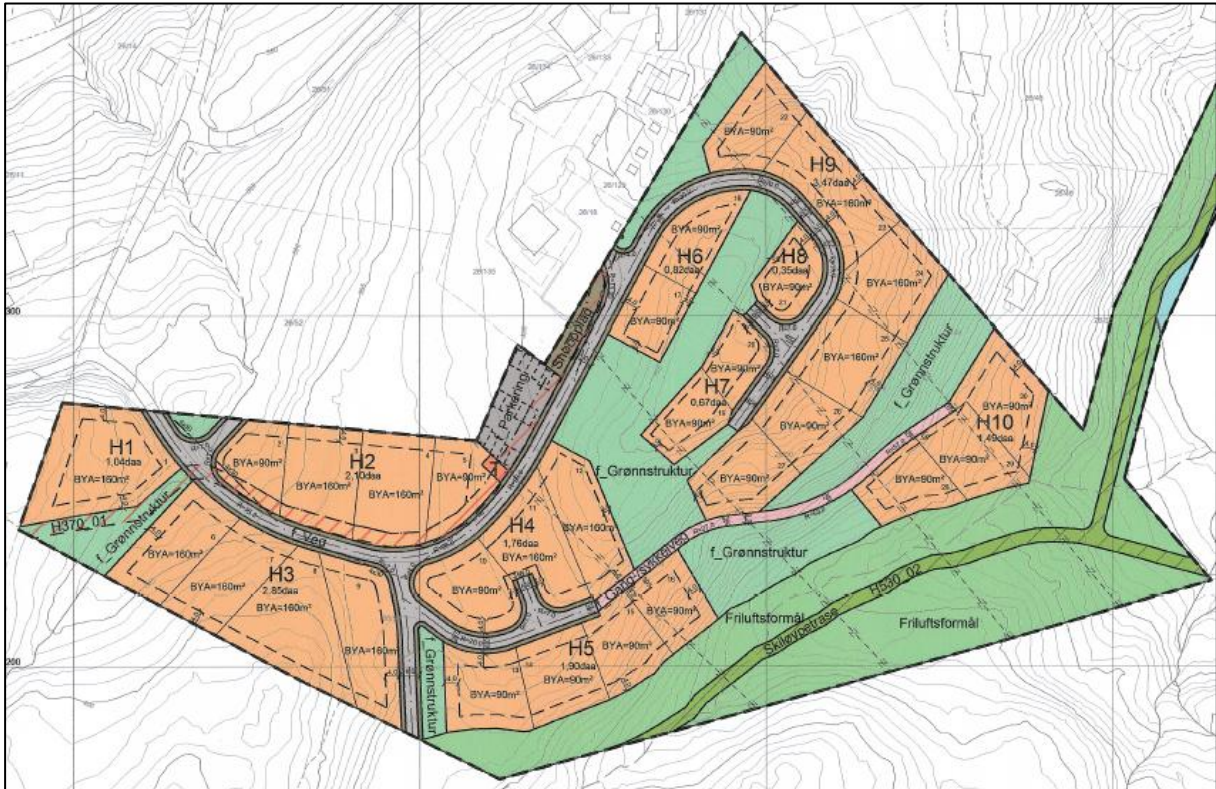




ADVOKATFIRMAET
KYRRE

Salgsoppgave



Utbyggingsrområde Vetlevasshaugen Panorama, Kvamskogen

Markedsverdi iht. takst: kr 7.000.000,-

Gnr. 26 bnr.	Areal m ²
48	4 744,1
49	5 229,0
50	5 424,6
53	12 489,2
54	4 825,5
SUM	32 712,4



1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-168106TVA-THRD/TBER, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam kommune.

1.3 Adresse

Eiendommen har ikke nøyaktig adresse, men er knyttet til Løkavegen, Kvamskogen, 5600 Norheimsund.

1.4 Kort beskrivelse

Kvamskogen er et idyllisk fjellområde beliggende ca. 60 minutter med bil fra Bergen, og kun 15 minutter fra handelssenteret Norheimsund hvor det er et bredt utvalg av servicetilbud. Med fylkesvei 49 (tidligere fylkesvei 7) som går gjennom området, er det enkelt å komme seg dit.

Kvamskogen er kjent for sitt fantastiske fjellandskap og tilbyr en rekke aktiviteter for friluftsentusiaster, uavhengig av årstid.

Om vinteren kan besøkende nyte et stort utvalg av preparerte langrennsløyper og alpinbakker. For de som foretrekker off-piste, er det mange upreparerte løyper som leder opp til høye fjelltopper som Høganovi, Kvitingen, Byrkjefjell og lendefjell.

Om sommeren er Kvamskogen ideell for turvandring, med et stort utvalg av turløyper. Bading og fiske i elver og vann er også populære aktiviteter.

Eiendomsområdet har en høy og flott plassering i terrenget med nydelig utsikt og gode solforhold. Det er kort avstand til flere alpinanlegg både i Furedalen og Eikedalen. Nærbutikken Kvamskogen Landhandleri har åpent hver dag. Her har de et bredt utvalg av lokalmat og delikatesser, interiør og nips, mye god drikke, og selvsagt de nødvendige dagligvarer.

Området har også adkomst via vinterbrøytet vei.

Tomten/området er delvis opparbeidet med en stikkvei til eksisterende hyttefelt, øvrige interne veier er ikke opparbeidet i dag.

1.5 Selges som utbyggbart utviklingsområde

Rekkefølgekrav må oppfylles før utbygging, inkludert trygg kryssing av fylkesvei 49, VA-plan og ferdigstilling av skiløypetrase, jfr. nedenfor.

På grunn av rekkefølgekravene og behov for infrastrukturbygging vurderes området per i dag ikke som umiddelbart byggeklart, men som et utbyggbart utviklingsområde med realiseringspotensial på mellomlang sikt.



Det vises til tomtetakst hvor planstatus, infrastruktur og markedsvurdering er grundig gjennomgått, jfr. vedlegg 1.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrifter fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Heftelser/servitutter som overtas av kjøper er:

Bnr. 48

1975/730-3/48	Bestemmelse om veg
17.03.1975	med flere bestemmelser

bnr. 49

1975/731-3/48	Bestemmelse om veg
17.03.1975	med flere bestemmelser

bnr. 50

1975/732-3/48	Bestemmelse om veg
17.03.1975	med flere bestemmelser

1986/2815-1/48	Vilkår i kjøpekontrakt
11.08.1986	

1991/4552-1/48	Bestemmelse om veg
24.12.1991	gjelder denne registerenheten med flere

bnr. 53

1975/735-4/48	Bestemmelse om veg
17.03.1975	

1991/4555-1/48	Bestemmelse om veg
24.12.1991	

bnr. 54

1975/736-3/48	Bestemmelse om veg
17.03.1975	

1991/4556-1/48	Bestemmelse om veg
24.12.1991	

Kopi av de tinglyste dokumentene kan fås ved henvendelse til medhjelper.



3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

3.1 Vei

Det vises til notat «Forhold knyttet til heftelser, reguleringsmessige forhold og infrastruktur gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam herad», jfr. vedlegg 2 til denne salgsoppgave. Erklæring/avtale tinglyst 27.04.1990, dbnr. 1867 på gnr. 26, bnr. 7 og gnr. 19 bnr. 17, gjelder bruksrett til veg og bruanlegg for bnr. 48, 50, 53 og 54.

Det vises særlig til at bnr. 49 ikke har tinglyst tilkomst via vei og bro over gnr. 26 bnr. 7, gnr. 19 bnr. 781 og gnr. 19 bnr. 730 i Kvam.

4 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

Det har ikke vært mulig å bestille formuesverdi for eiendommene.

Siden eiendommen ikke er utbygd, er det ikke kommunale avgifter knyttet til denne.

5 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

Det vises til notat «Forhold knyttet til heftelser, reguleringsmessige forhold og infrastruktur gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam herad», jfr. vedlegg 2 til denne salgsoppgave.

5.1 Reguleringsplaner:

Eiendommene omfattes av to arealplaner: Kommunedelplanen for Kvamskogen (KDP), vedtatt i 2011, og reguleringsplanen «Vetlevasshaugen Panorama» fra 2014. Ved eventuell motstrid mellom planene er det reguleringsplanen som gjelder.

Reguleringsplanen for Vetlevasshaugen følger som vedlegg 8 til denne salgsoppgave.

Ifølge reguleringsplanen er eiendommene i hovedsak regulert til formål som fritidsbolig, skiløypetrasé, veg, gang- og sykkelvei, parkering, energianlegg, grøntstruktur og friluftsmål. Planen inkluderer også områder som er avsatt til friluftsområde i vann og annen veggrunn.

Reguleringsplanen tillater at det kan bygges inntil 42 fritidsboliger. Minimum 10 av fritidsboligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

Tomter for enkle fritidsboliger kan ha en BYA på inntil 90 m². Tomter for doble fritidsboliger har arealgrense på 160 m². BYA er grunnflate for fritidsbolig inkludert eventuelt uthus, garasje og carport.

Hver fritidsbolig kan deles i flere bygningskropper og plasseres i tun. Dette gjelder da som en boenhet.

Utegulv/terrasse kan oppføres med inntil 40 m². Terrasse skal ligge på terreng.



Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på egen eiendom eller på avsatt parkeringsareal pr. fritidsbolig.

5.2 Rekkefølgekrav

Det foreligger flere rekkefølgekrav som må oppfylles før utbygging kan starte.

Tekst under hentet fra reguleringsplanen *):

- "1. På strekkja mellom NAF'en og Ungdomsheimen skal det gjennomførast ny regulering og opparbeiding av gang- og sykkelveg og planfri kryssing av fylkesveg 7 for mjuke trafikantar før det kan gjennomførast vidare utbygging.
Utarbeiding av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal uansett gjennomførast innan år 2014.
2. Før utbygging kan setjast i gang skal det vere utarbeid renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).
3. Ny trase for skiløype skal være ferdigstilt i samsvar med plankartet før det kan setjast i gong tomtearbeider for fritidsbustader.
4. Før utbygging kan setjast i gang skal det detaljprosjekterast VA-plan med løysing for vassforsyning, avlaup og overvatn. VA-planen skal godkjennast av Kvam herad."

*) Fylkesveg 7 er nå fylkesveg 49.

Viser ellers til detaljer i planbeskrivelse, reguleringsplan, "Vetlevasshaugen panorama", med planid: 20120002, og plankart, jfr. vedlegg 8, 9 og 10.

Det er ikke avklart om noen/eventuelt hvilke av disse kravene som er oppfylt.

5.3 Konsesjonsplikt:

Eiendommen er undergitt konsesjonsplikt iht. vanlige regler.

Kjøper har selv risikoen for at konsesjon blir gitt. Det kan ikke tas forhåndsstandpunkt til hvorvidt en kjøper vil få konsesjon eller på hvilke vilkår. Kjøper kan ikke gjøre sitt erverv betinget av at konsesjon blir gitt. Dersom konsesjonen ikke blir gitt, må kjøper selv selge formuesgodet videre.

Dersom samme pris da ikke oppnås, kan dette påføre kjøperen tap.

5.4 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

6 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det er ingen faste kostnader knyttet til eiendommen.



7 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	7 000 000
	Dokumentavgift - 2,5%	kr	175 000
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
	Sum	kr	7 183 590

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetter.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

8 MEDHJELPERS VEDERLAG

8.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.



9 DIVERSE

9.1 Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Se for øvrig nedenfor.

9.2 Visning

Interessenter oppfordres til å befare eiendommen på egenhånd. Alternativt kan befaring avtales med medhjelper.

9.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

Siden dette er et ubebygget tomteområde, er ikke innhentet tilstandsrapport, men en tomtetakst med verdivurdering, se bilag 1.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

10 VEIBESKRIVELSE

Fra Bergen/vestfra:

Følg E39 til Vågsbotn, deretter E16 til Trengereid. Her tas av mot Hardanger, fylkesvei 49. På Kvamskogen kjører du forbi «NAFFEN» / Kvamskogen Landhandleri, fortsett ca 1,5 km, og ta så av til høyre ved skilt «Løkjen tunet parkering» til Løkjen-Tunet.

Fra Norheimsund/østfra:

Følg fylkesvei 49 opp gjennom Tåkagelet og videre forbi Ungdomsheimen og Røde Kors Norheimsund.

Ta så til venstre ved Løkjen-Tunet.

Deretter:

Parker her ved Løkjen-Tunet, for bommen etter broen er ofte stengt.

Følg grusveien «Løkavegen» videre oppover mot Vetlevasshaugane. Ved et T-kryss følges veien videre til venstre.

Eiendommen begynner like etter krysset på høyre side av veien, og følger veien helt til denne går opp i byggefeltet. Se vedlagte kart.



11 SALGSVILKÅR

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «Tillegg til salgsoppgave og budskjema» og
- «Legitimasjon av budgiver».

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenens interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.



Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

12 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

ooOoo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.



Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
 Advokatfirmaet Kyrre ANS
 Strandgaten 209, 5004 Bergen
 Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
 Org. nr: 985.813.760
 Telefon 913 00 417
 E-post: rune@kyrre-bergen.no



Vedlegg:

1. Tomtetakst datert 13.08.2025
2. Notat «Forhold knyttet til tinglyste heftelser, reguleringsmessige forhold og infrastruktur»
3. Grunnboksutskrift gnr. 26 bnr. 48 (anonymisert)
4. Grunnboksutskrift gnr. 26 bnr. 49 (anonymisert)
5. Grunnboksutskrift gnr. 26 bnr. 50 (anonymisert)
6. Grunnboksutskrift gnr. 26 bnr. 53 (anonymisert)
7. Grunnboksutskrift gnr. 26 bnr. 54 (anonymisert)
8. Planbeskrivelse til detaljregulering for Vetlevasshaugen Panorama
9. Reguleringsføresegner for Vetlevasshaugen Panorama
10. Plankart
11. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
12. Legitimasjon av budgiver
13. Budskjema

Tomtetakst

Verdivurdering av "Vetlevasshaugane"

📍 "Vetlevasshaugane", 5600 NORHEIMSUND

📖 KVAM kommune

gnr. 26,26,26,26,26, bnr. 53,54,50,48,49, snr.
0,0,0,0,0



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 14106-1312



Gyldig rapport
13.08.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

David

David Haltvik

david@hardingtakst.no

970 35 050



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
10.5.2023			David Haltvik

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	26	53	0	12489.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Mercur Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	26	54	0	4825.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Mercur Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	26	50	0	5424.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Mercur Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	26	48	0	4744.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Mercur Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	26	49	0	5229 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Mercur Invest AS

Beskrivelser

Beliggenhet og område

Kvamskogen er en idyllisk fjellby beliggende ca. 60 minutter med bil fra Bergen, og kun 15 minutter fra handelssenteret Norheimsund, som kan skilte med et bredt utvalg av servicetilbud. Med Riksvei 7 som går gjennom området, er det enkelt å komme seg dit.

Kvamskogen er kjent for sitt fantastiske fjellandskap og tilbyr en rekke aktiviteter for friluftsentusiaster, uavhengig av årstid. Om vinteren kan besøkende nyte et stort utvalg av skiløyper og alpinbakker, med rundt 30 alpinløyper, 16 skitrekk, 3 barnetrekk og over 50 km med preparerte langrennsløyper. For de som foretrekker off-piste, er det mange upreparerte løyper som leder opp til høye fjelltopper som Kvitingen. Om sommeren er Kvamskogen ideell for turvandring, med et stort utvalg av turløyper. Bading og fiske i elver og vann er også populære aktiviteter.

Dette område har en høy og flott plassering i terrenget med nydelig utsikt og gode solforhold. Det er kort avstand til flere alpinanlegg og nærbutikken. Område har også adkomst via vinterbrøytet vei. Tomten/område er delvis opparbeidet med en stikkvei til eksisterende hyttefelt, øvrig interne veier er ikke opparbeidet i dag.

Planstatus

Eiendommene omfattes av to arealplaner: Kommunedelplanen for Kvamskogen (KDP), vedtatt i 2011, og reguleringsplanen «Vetlevasshaugen Panorama» fra 2014. Ved eventuell motstrid mellom planene er det reguleringsplanen som gjelder.

Ifølge reguleringsplanen er eiendommene i hovedsak regulert til formål som fritidsbolig, skiløypetrassé, veg, gang- og sykkelvei, parkering, energianlegg, grøntstruktur og friluftsmål. Planen inkluderer også områder som er avsatt til friluftsområde i vann og annen vegggrunn.

Kartutsnitt i reguleringsplanen viser hvordan de ulike formålene fordeler seg over de enkelte eiendommene, og tomtegrenser er markert tydelig i rosa. Disse viser at store deler av arealet er regulert til fritidsboligformål, med innslag av grønnstruktur og friluftsmål.

Hvor det er regulert til utbygging består dette av 42 fritidsboliger på 30 tomter. Noen av hyttene er planlagt som doble fritidsboliger, eventuelt som fritidsbolig i rekke. Det er en forutsetning i planen at eksisterende eiendomsgrenser oppheves, og at området istedenfor inndeles i byggetomter som definert i plankartet.

Utnyttelsegrad er satt til BYA= 90 m² for enkle tomter, doble tomter har en utnyttelsegrad på BYA= 160 m². Hver enhet skal ha minst to parkeringsplasser.

Rekkefølgekrav:

Det foreligger flere rekkefølgekrav som må oppfylles før utbygging kan starte.

Tekst under hentet fra reguleringsplan:

1. "På strekkja mellom NAF'en og Ungdomsheimen skal det gjennomførast ny regulering og opparbeiding av gang- og sykkelveg og planfri kryssing av fylkesveg 7 for mjuke trafikantar før det kan gjennomførast vidare utbygging. Utarbeiding av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal uansett gjennomførast innan år 2014.
2. Før utbygging kan setjast i gang skal det vere utarbeid renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).
3. Ny trase for skiløype skal være ferdigstilt i samsvar med plankartet før det kan setjast i gong tomtearbeider for fritidsbustader.
4. Før utbygging kan setjast i gang skal det detaljprosjekterast VA-plan med løysing for vassforsyning, avlaup og overvatn. VA-planen skal godkjennast av Kvam herad."

Viser ellers til detaljer i reguleringsplan, "Vetlevasshaugen panorama", med planid: 20120002.

Infrastruktur

Tilkomst:

Det foreligger tinglyst vegrett mellom eiendommene gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 og 55. Tilkomst skjer i tillegg via en vei og bru over eiendommene 26/7, 19/781 og 19/730. Rett til kjøring over disse eiendommene er tinglyst for bnr. 48, 50, 53 og 54, men **ikke** for bnr. 49. For denne tomten må bruksrett til vei og bro etableres særskilt.

Vann og avløp:

Alle fritidsboliger skal tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp. Dette må prosjekteres nærmere, og det kan bli behov for å krysse annen manns grunn, noe som krever samtykke fra aktuelle grunneiere.

Strøm:

Fremføring av strøm skal skje via jordkabel. Det er etablert en hensynssone for høyspentkabel i den nordlige delen av eiendommene bnr. 50, 53 og 54. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygge- eller anleggsarbeid uten kabeleiers samtykke.

Markedsvurdering/verdivurdering

Formålet med denne markedsvurderingen er å estimere sannsynlig markedsverdi for et samlet tomteområde bestående av eiendommene gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam herad, basert på gjeldende reguleringsplan, utviklingsmuligheter og markedsforhold for fritidseiendommer i Kvamskogen-området.

De aktuelle eiendommene utgjør et sammenhengende område beliggende på Vetlevasshaugen på Kvamskogen. Området omfattes av detaljregulering «Vetlevasshaugen Panorama», PlanID 20120002, som åpner for utbygging av inntil 42 nye fritidsboliger. Det er lagt til rette for ny tomteinndeling, felles infrastruktur og tilkobling til offentlig vann, avløp og strøm. Deler av området er regulert til friluftsmål og grønnsstruktur, hvor bebyggelse ikke er tillatt.

Reguleringsplanen er vedtatt og gir klare rammer for fremtidig utbygging. Det forutsettes at eksisterende tomtegrenser oppheves, og at området utvikles med inntil 42 enheter for fritidsformål. Hver enhet kan ha et bebygd areal (BYA) på 90 m² (160 m² for dobbelttomter). Infrastruktur som vei, parkering, VA og strøm skal etableres som fellesanlegg.

Rekkefølgekrav må oppfylles før utbygging, inkludert trygg kryssing av fylkesvei 7, VA-plan og ferdigstilling av skiløypetrase. På grunn av rekkefølgekravene og behov for infrastrukturutbygging vurderes området per i dag ikke som umiddelbart byggemodent, men som et utbyggbart utviklingsområde med realiseringspotensial på mellomlang sikt.

I tillegg må man ta hensyn til kostnader for opparbeidelse av område. Markedet for salg av fritidsboliger har også avtatt noe etter pandemien som følge av høy rente, dyrere bokostnader og økte byggekostnader.

På Kvamskogen varierer utsalgspriser for fritidstomter vanligvis mellom kr 400 000 og kr 1 750 000, avhengig av faktorer som størrelse, beliggenhet, solforhold, utsikt, adkomst og gjeldende reguleringsbestemmelser. For det aktuelle området anslås ferdig opparbeidede frittliggende tomter, med vei, vann og avløp ført frem til tomtegrense, å kunne ha en markedsverdi i intervallet **kr 800 000 til kr 1 200 000** per enhet. For dobbelttomtene forventes noe lavere stykkpris, og disse vurderes å kunne ligge mellom **kr 500 000 og kr 700 000** per enhet, avhengig av utforming og beliggenhet.

Reguleringsplanen omtaler 42 tomter, men bruksnummerene som vurderes i denne rapporten består av 24 frittliggende fritidsboliger og 12 doble fritidsboliger. Basert på prisestimatene over, og forutsatt full utbygging, anslås samlet brutto salgsverdi til å ligge i området rundt **30 millioner kroner**. Denne vurderingen bygger på antatt stykkpris for frittliggende og doble tomter, og forutsetter at infrastrukturen er ferdig opparbeidet og området er klar for salg. Det anbefales at det innhentes kostnadsoverslag for opparbeidelse av infrastruktur, og at forhold knyttet til vegrett for bnr. 49 avklares.

Ut i fra en samlet vurdering settes dagens markedsverdi til kr: **Kr 7 000 000,-**

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Overskrift 1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Situasjonskart over område	Fremvist		Nei
Eier/oppdragsgiver			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Notat til salgsoppgaven		Forhold knyttet til heftelser, regulering og infrastruktur	Fremvist		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget. Rapporten er utført etter beste skjønn i samsvar med Norsk Takst sin gjeldende instruks.

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. Undertegnede takstmann har tidligere befart området i 2023. Det ble ikke gjennomført en ny befaring i forbindelse med dette oppdraget, da det ikke er gjort endringer, og en ny befaring anses ikke som hensiktsmessig. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver. Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Forhold/opplysninger er hentet fra eventuelle plankart, føresegner og opplysninger fra eier/revirent for oppdraget.

**FORHOLD KNYTTET TIL TINGLYSTE HEFTELSE, REGULERINGSMESSIGE FORHOLD
OG INFRASTRUKTUR – GNR. 26 BNR. 48, 49, 50, 53 OG 54 I KVAM HERAD****1 INNLEDNING**

Dette notatet redegjør for tinglyste heftelser, reguleringsmessige forhold, og infrastruktur for eiendommene gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam herad.

Notatet er utarbeidet i forbindelse med salg av de overnevnte eiendommene, og vil behandle eiendommene i fellesskap med mindre annet presiseres.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge heftelser på eiendommene som ikke er tinglyste. Vi har ikke kjennskap til slike rettigheter.

2 TINGLYSTE HEFTELSE**2.1 Innledning**

Én heftelse (gjensidig veirett) er tinglyst på alle fem eiendommene. Denne er oppgitt med ulike dokumentnummer, rettsstiftelsesnummer og embetsnummer, men har samme innhold:

- Årstall 1975, rettstiftelses- og embetsnummer:
 - 730/3-48
 - 731-3/48
 - 732/3-48
 - 735/4-48
 - 736/3-48

Alle de overnevnte dokumentene er tinglyst den 17. mars 1975

Én heftelse er kun tinglyst kun på bnr. 50:

- 1986/2815-1/48, tinglyst den 11. august 1986

Én heftelse er tinglyst på tre eiendommer, bnr. 50, 53 og 54:

- 1991/4552-1/48, tinglyst den 24. desember 1991

Det er også tinglyst pantedokumenter på eiendommene. Disse slettes ved salg.

2.2 Heftelse: 1975, tinglyst den 17. mars 1975

Heftelsene gjelder rettigheter til vei.

Rettigheten gir følgende eiendommer, utskilt fra hovedbruket gnr. 26 bnr. 22, gjensidige vegretter over hverandres eiendommer: gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 og 55.

2.3 Heftelse: 1986/2815-1/48, tinglyst den 11. august 1986

Heftelsen gjelder en kjøpekontrakt til fordel for Staten v/Forsvarsdepartementet (Forsvaret). Kontrakten gjelder kjøp av deler av bnr. 50, slik som vist på kartet. Kjøpesum blir utbetalt mot skjøte i tinglyst og heftelsesfri stand.



Røde felt er markert utenfor eiendomsgrensen til bnr. 50, og vurderes derfor å være av begrenset betydning for utnyttelse av bnr. 50.

2.4 Heftelse: 1991/4552-1/48, tinglyst den 24. desember 1991

Heftelsen gjelder rettighet til vei.

Dokumentet gir Staten v/Forsvarsdepartementet (Forsvaret), rett til å bruke vegen over eiendommen som fremgår av vedlagt kart. Vegretten er alltidvarende, slik at Forsvaret får fri adkomst til og fra Hordatun, gnr. 26 bnr. 18. Bruksretten innebærer bruk av kjøretøy som til enhver tid er nødvendig for Forsvarets bruk av området.



Forsvaret eier ikke lenger gnr. 26 bnr. 18. Bruksretten var en personlig bruksrett til fordel for Forsvaret. Da Forsvaret ikke lenger eier eiendommen, anses bruksretten å være av begrenset betydning for utnyttelse av bnr. 50, 53 og 54.

3 REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

3.1 Innledning

Eiendommene ligger innenfor grensene for to arealplaner:

- Kommunedelplan for Kvamskogen, planID 1238_20110006, vedtatt 6. september 2011 (heretter «KDP»)
- Detaljreguleringsplanen Vetleavasshaugen Panorama, planID 20120002, ikrafttredelse 19. mai 2014 (heretter «reguleringsplanen»)

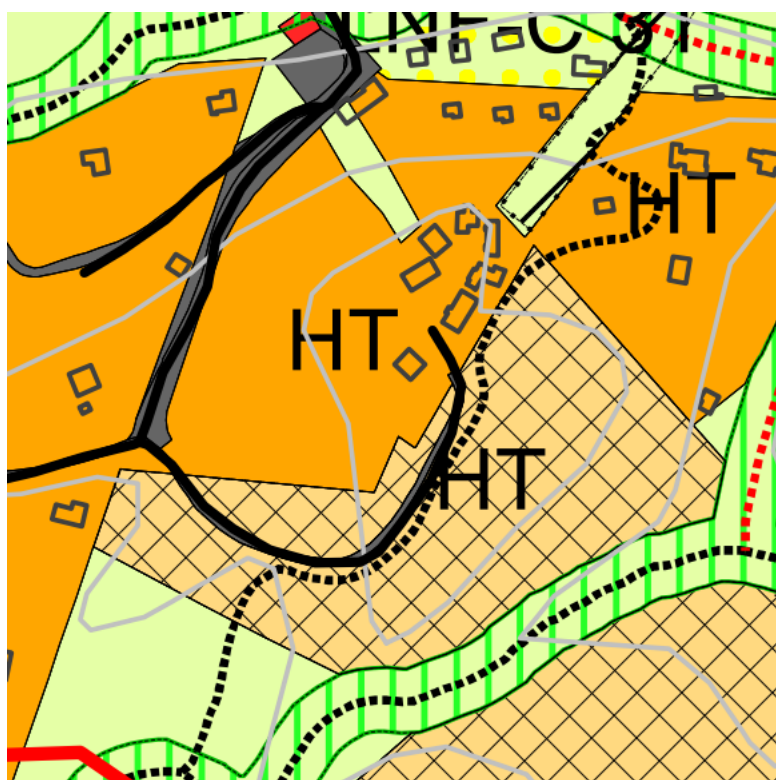
Reguleringsplanen ble vedtatt etter KDP, og gjelder derfor foran KDP ved motstrid, jf. plan- og bygningsloven § 1-5 andre avsnitt.

3.2 KDP

Eiendommene er i all hovedsak avsatt til arealformålene «Fritidsbustad – Framtidig». Den største delen av eiendommene ligger innenfor felt «HT» som er vist innenfor oransje-rutete område på utklippet under som er hentet fra plankartet.

I tillegg er deler av eiendommene avsatt til formålet «LNF». Dette arealet er vist med grønn farge på utklippet under. Deler av eiendommene er også avsatt til formålet «Veg», og «Bilfritt, gang, sykkelareal» og «Turveg/turdrag».

Eiendommene omfattes også av restriksjonsområde «Krav om reguleringsplan». Det er utarbeidet en reguleringsplan for området, se punkt 3.3 i dette notatet.



Ingen av rekkefølgebestemmelsene i KDP § 3b) gjør seg gjeldende for eiendommene, da eiendommene ikke er oppgitt med et tall, for eksempel HT03 e.l.

3.3 Reguleringsplanen

Eiendommene er i sin helhet omfattet av følgende reguleringsplan som gjelder på grunnen:

PlanID: 20120002

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: Vetlevasshaugen Panorama

Status: Endelig vedtatt reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 19.05.2014

Saksnr.: 2012/227

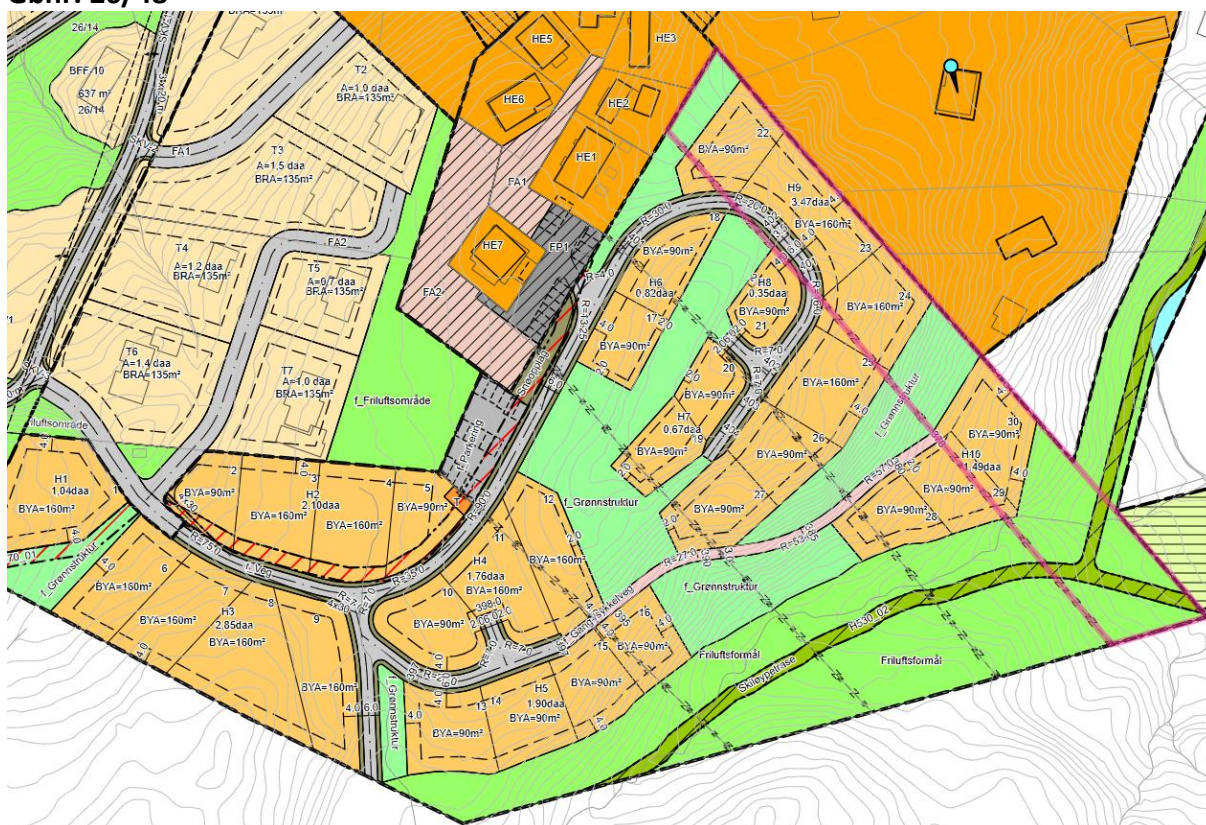
Eiendommene er regulert til følgende arealformål:

Reguleringsformål:

- Fritidsbolig
- Skiløypetrasé
- Energianlegg
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Grøntstruktur
- Friluftsmål
- Friluftsområde i vann

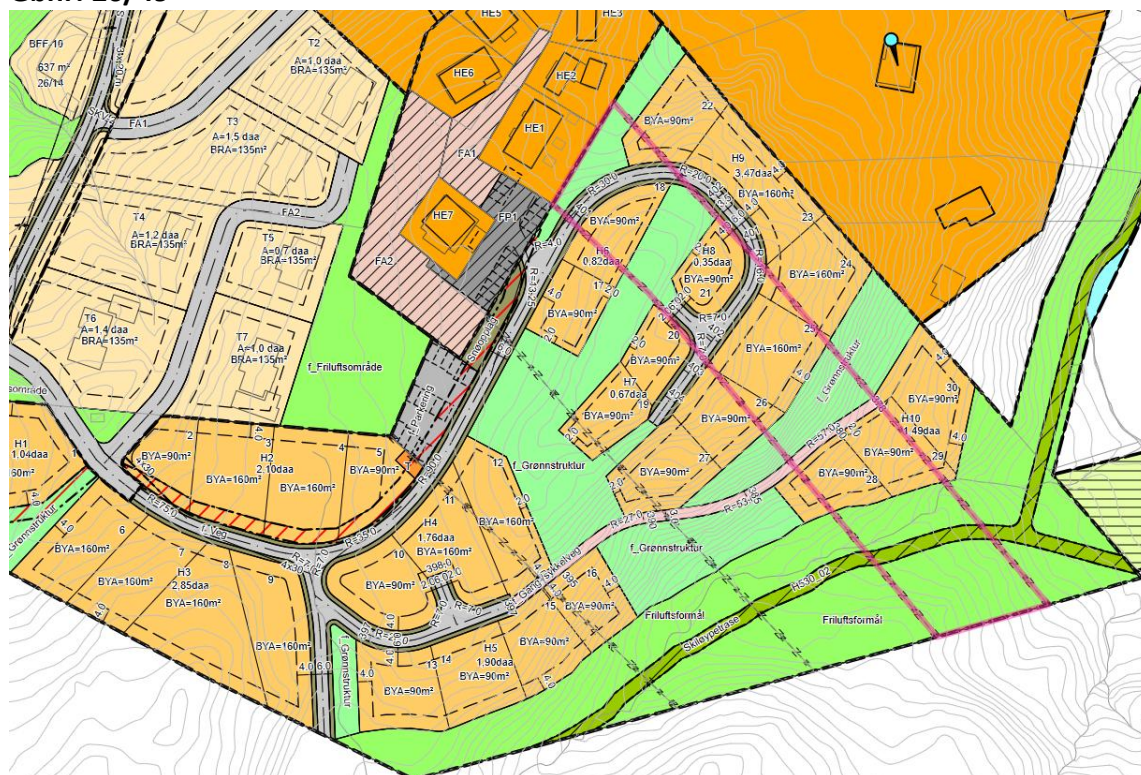
Hvilke eiendommer som er regulert til de ulike formålene, fremgår av utklippene under. Utklippene viser gjeldende reguleringsplan og omrisset til de enkelte eiendommene er markert med rosa streker.

Gbnr. 26/48

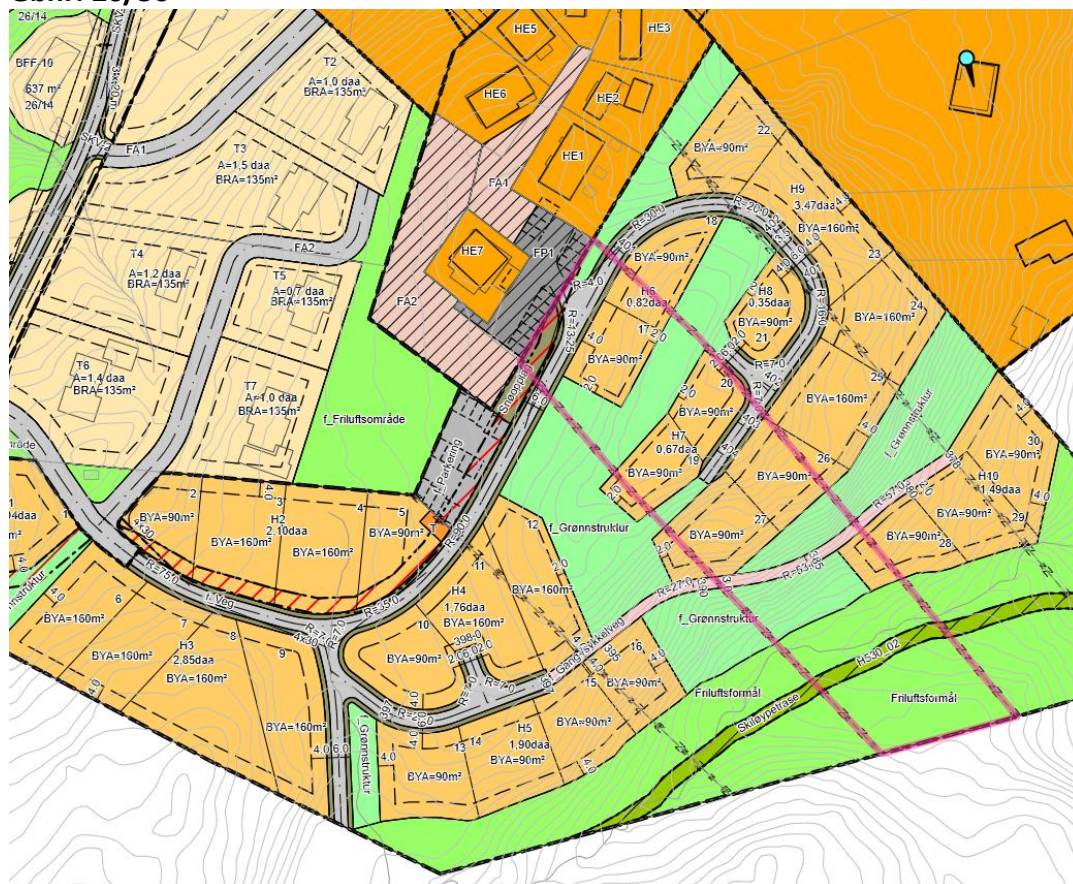


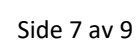
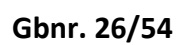


Gbnr. 26/49



Gbnr. 26/50







Utnyttelse av tomter

Det er en forutsetning i planen at eksisterende eiendomsgrensene skal oppheves. Planen oppgir nye tomtegrenser for byggetomter til fritidsbebyggelse.

Planen åpner for oppføring av inntil 42 nye fritidsboliger innenfor areal som er avsatt til arealformålet fritidsbolig, jf. punkt 1.1.1.

Tillatt utnyttelsesgrad, inkl. uthus/garasje/carport, er BYA 90 kvm for byggetomtene som fremgår av plankartet, jf. punkt 1.1.2. Tomter for doble fritidsboliger har arealgrense på BYA 160 kvm.

Det skal opparbeides minimum to parkeringsplasser per fritidsbolig, jf. punkt. 1.1.7.

Det er ikke tillatt å oppføre bygg/anlegg innefor areal som er regulert til grønnstruktur eller friluftsmål, jf. punkt 3.2 og 4.1.

Infrastruktur

Innregulerte veier og parkeringsplass med område for snøopplag er felles for alle fritidsboligene, og skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap, jf. punkt 2.2.

Fritidsboligene skal kobles til offentlig ledningsnett for vann og avløp, jf. punkt 2.4.

Fremføring av strøm til fritidsboligene skal skje med jordkabel, jf. punkt 2.5.

Det er ikke tillatt å gjennomføre bygge- og anleggsarbeid uten aksept fra kabeleier innenfor hensynssone for nedgravd høyspentkabel, jf. punkt 5.2. Hensynssonen ligger nord på eiendommene gnr. 26 bnr. 53, 54 og 50.

Rekkefølgekrav

Før utbygging av feltet starter:

- Det må bygges gang- og sykkelvei samt trygg kryssing av fylkesvei 7 før utbygging kan gjennomføres. Arbeidene skulle være ferdig innen 2014, jf. punkt 6.1.
- Renovasjonsteknisk avfallsplan må utarbeides før utbygging kan settes i gang, jf. punkt 6.2
- Ny skiløypetrase skal være ferdig før arbeid på fritidsboligtomter kan settes i gang, jf. punkt 6.3
- Detaljert VA-plan (vann, avløp, overvann) må lages og godkjennes av Kvam herad før utbygging kan settes i gang, jf. punkt 6.4

4 INFRASTRUKTUR

4.1 Tilkomst

Eiendommene gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 og 55 har gjensidige vegretter over hverandres eiendommer, jf. dette notatets punkt 2.2.



Tilkomst til eiendommene går ellers langs en vei som ligger på eiendommene gbnr. 26/7, 19/781 og 19/730. Bnr. 781 og 730 ble skilt ut fra hovedbruket 19/17 i henholdsvis 1996 og 1991.

Gnr. 26 bnr. 48, 50, 53 og 54 har tinglyst rettighet til å kjøre på veien og bruanlegget som går over overnevnte eiendommer, mot å ta del i fremtidig vedlikehold. Dette følger av tinglyst erklæring 1990/1867-1/48, tinglyst den 27. april 1990.

Gnr. 26 bnr. 49 har ikke en tinglyst rettighet til å kjøre på veien og bruanlegget, og en slik bruksrett må fremskaffes.

4.2 Vann- avløps-, og strømledninger

Fritidsboligene skal kobles til offentlig ledningsnett for vann og avløp, og strøm skal skje via jordkabel, jf. dette notatets punkt 3.3. Plassering av disse ledningene må skje gjennom prosjektering. Det kan være at ledningene må gå over annen manns grunn, og dette innebærer i så fall at det må innhentes samtykke fra grunneieren/grunneierne.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 29.01.2025 kl. 14.49

Kommune: 4622 KVAM

Oppdatert per: 29.01.2025 kl. 14.49

Gnr: 26 Bnr: 48

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2006/334455-1/200**
12.07.2006**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 500 000

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter2025/101584-1/200
28.01.2025 21.00**** TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
GJELDER:
ORG.NR: 986 720 294
TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-168106TVA-THOD/TVAS

2006/334455-1/200

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/730-3/48
17.03.1975**BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser

Opplysninger om tinglyste heftelser er fjernet
av personvern hensyn.

GRUNNDATA**1975/730-1/48**
17.03.1975**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:26
BNR:22**2020/1276029-1/200**
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:1238 GNR:26 BNR:48

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 48

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 29.01.2025 kl. 14.48

Kommune: 4622 KVAM

Oppdatert per: 29.01.2025 kl. 14.47

Gnr: 26 Bnr: 49

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2006/334455-1/200**
12.07.2006**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 500 000

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter2025/101584-1/200
28.01.2025 21.00**** TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
GJELDER:

2006/334455-1/200

TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-168106TVA-THOD/TVAS**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/731-3/48
17.03.1975**BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser

Opplysninger om tinglyste heftelser er fjernet av personvernansvarlig.

GRUNNDATA**1975/731-1/48**
17.03.1975**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:26
BNR:22**2020/168039-1/200**
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:1238 GNR:26 BNR:49

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 49

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/334455-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2006 VEDERLAG: NOK 6 500 000

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/101584-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
28.01.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2006/334455-1/200
GJELDER:

TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-168106TVA-THOD/TVAS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/732-3/48 **BESTEMMELSE OM VEG**
17.03.1975 Med flere bestemmelser

1986/2815-1/48 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
11.08.1986

1991/4552-1/48 **BESTEMMELSE OM VEG**
24.12.1991 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Opplysninger om tinglyste heftelser er fjernet av personvern hensyn.

GRUNNDATA

1975/732-1/48 **REGISTRERING AV GRUNN**
17.03.1975 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:26
BNR:22

2020/514355-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1238 GNR:26 BNR:50

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 29.01.2025 kl. 14.49

Kommune: 4622 KVAM

Oppdatert per: 29.01.2025 kl. 14.49

Gnr: 26 Bnr: 53

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2007/884270-1/200**
01.11.2007**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 500 000**Påtegning til hjemmelsdokumenter**2025/101584-1/200
28.01.2025 21.00**** TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
GJELDER:

2007/884270-1/200

TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-168106TVA-THOD/TVAS**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/735-4/48
17.03.1975**BESTEMMELSE OM VEG****1991/4555-1/48**
24.12.1991**BESTEMMELSE OM VEG**

Opplysninger om tinglyste heftelser er fjernet av personvernansvarlig.

GRUNNDATA**1975/735-1/48**
17.03.1975**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:26
BNR:22**2020/838016-1/200**
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:1238 GNR:26 BNR:53

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 53

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 54

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/728406-1/200
24.09.2010

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 690 000

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/101584-1/200
28.01.2025 21.00

** TVANGSSALG BESLUTTET
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 GJELDER:

2010/728406-1/200

TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-168106TVA-THOD/TVAS

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

1975/736-3/48
17.03.1975

BESTEMMELSE OM VEG

1991/4556-1/48
24.12.1991

BESTEMMELSE OM VEG

Opplysninger om tinglyste heftelser er fjernet av personvern hensyn.

GRUNNDATA

1975/736-1/48
17.03.1975

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:26
BNR:22

2020/1284700-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1238 GNR:26 BNR:54

Kommune: 4622 KVAM

Gnr: 26 Bnr: 54

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Planbeskrivelse til detaljregulering for Vetlevasshaugen panorama, Kvam herad Plan nr. 20120002

1. Sammendrag

Det planlegges et nytt hyttefelt for 45 enheter innenfor avsatt HT-område i kommunedelplanen for Kvamskogen. Feltet ønskes utbygd med 15 enkelthytter og 15 dobbelthytter. Hyttene planlegges med grunnflate på 50-60 m² BYA. Det legges opp til kjøreatkomst til hyttene og innlagt vann/avløp.

2. Bakgrunn

Mercur Invest AS har ervervet eiendommene i planområdet med sikte på utbygging. Utgangspunkt for planarbeidet er å få utnytte planområdet til oppføring av fritidsboliger. Vetlevasshaugen og tilgrensende fjellhei er et attraktivt rekreasjonsområde for regionens innbyggere og besøkende. Utbygger ser verdien av dette og ønsker å bidra positivt ved å utvikle et felt til fritidsboliger som et populært tilskudd til reiselivsnæringen i kommunen. Planleggingsoppdraget er tildelt firmaet Prosjektil Areal As.

3. Planprosessen

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 24.05.2012. Varsel om igangsatt planarbeid ble sendt ut ved brev av 31.05.12 til 12 instanser og 28 grunneiere. Frist for kommentarer ble satt til 02.07.12. Oppstart ble kunngjort ved annonse i Hordaland Folkeblad og på kommunens nettside. Planforslag ble deretter oversendt kommunen. Planen ble 1.gangs behandlet i NPB 06.02.13 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. På grunnlag av innkomne uttalelser/merknader ved offentlig ettersyn ble det framsatt krav fra kommunen om så vesentlige endringer at det måtte gå ut tilleggsvarsel om oppstart av planarbeid basert på et utvidet planområde. Nytt varsel ble sendt ut ved brev av 04.07.13. Frist ble satt til 19.08.13. Tilleggsvarslingen ble også kunngjort ved annonse i Hordaland Folkeblad og på kommunens nettside.



Reguleringsplanen er vedteken av Kvam heradstyre 19.05.14

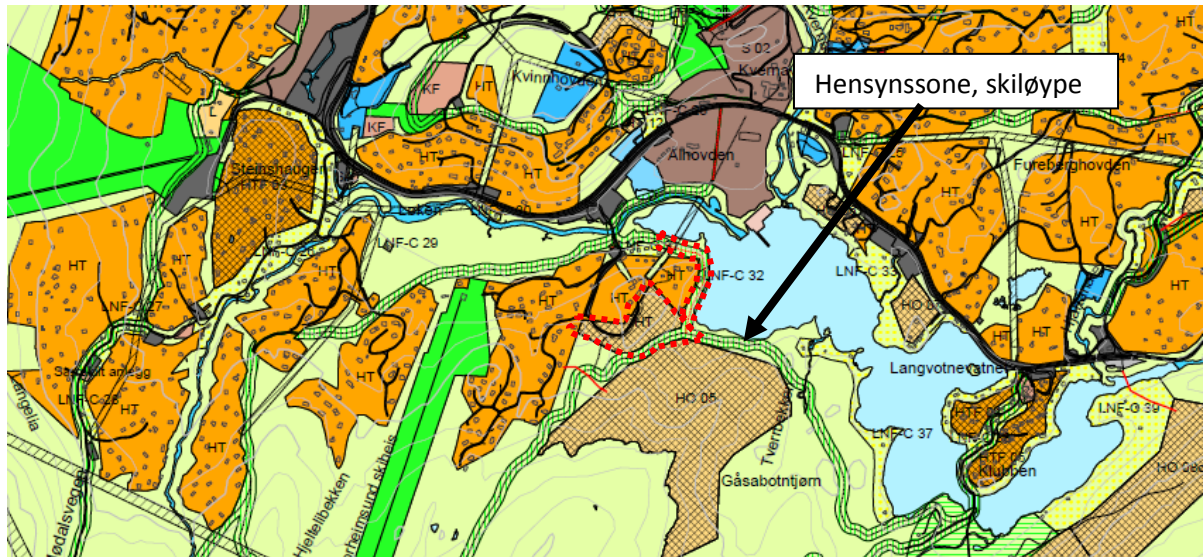
Planomtalen føreligg slik den vart levert til Kvam herad som del av planforslaget

Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet avgrenset med rød stipling.

4. Planstatus og rammebetingelser

Planforslaget omfatter gjeldende reguleringsplan: " reguleringsplan for Vetlevasshaugen planid:19860004 ". Vedtatt 9.9.1986

Planområdet er lagt inn som et HT- område i gjeldende kommunedelplan for Kvamskogen, vedtatt 06.09.2011. I HT-områdene tillates høy arealutnytting.



Kommunedelplan for Kvamskogen. Planområdet stiplet i rødt



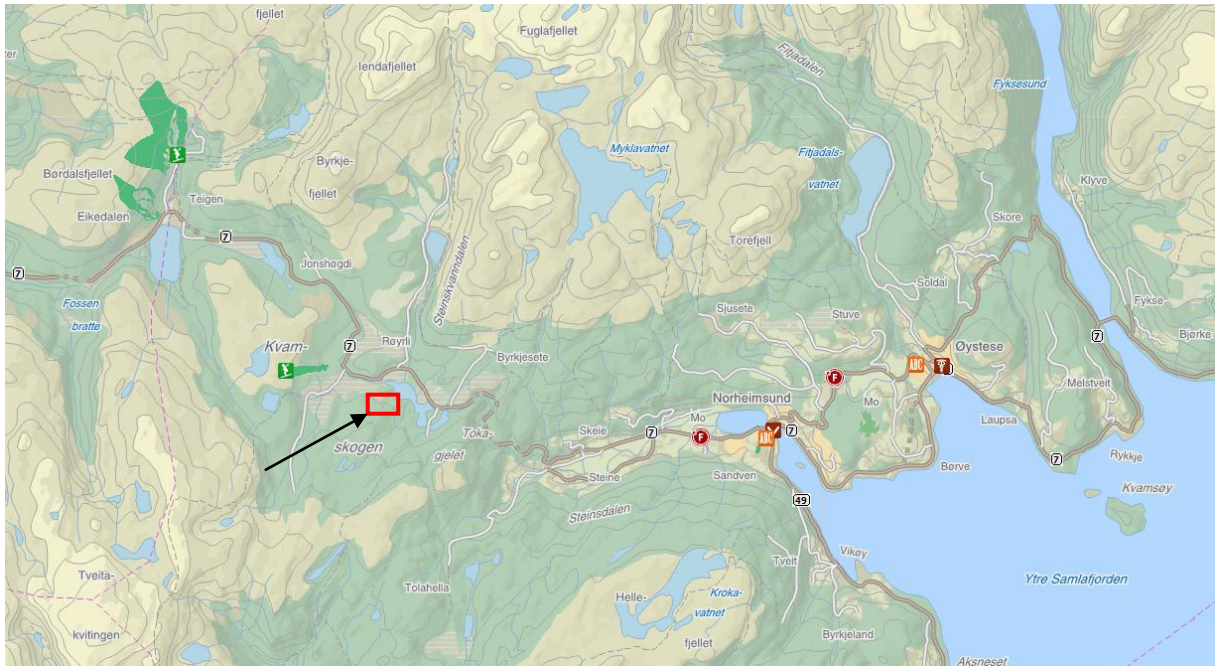
Skiløype i tilknytning til planområdet

5. Omtale av planområdet, eksisterende forhold

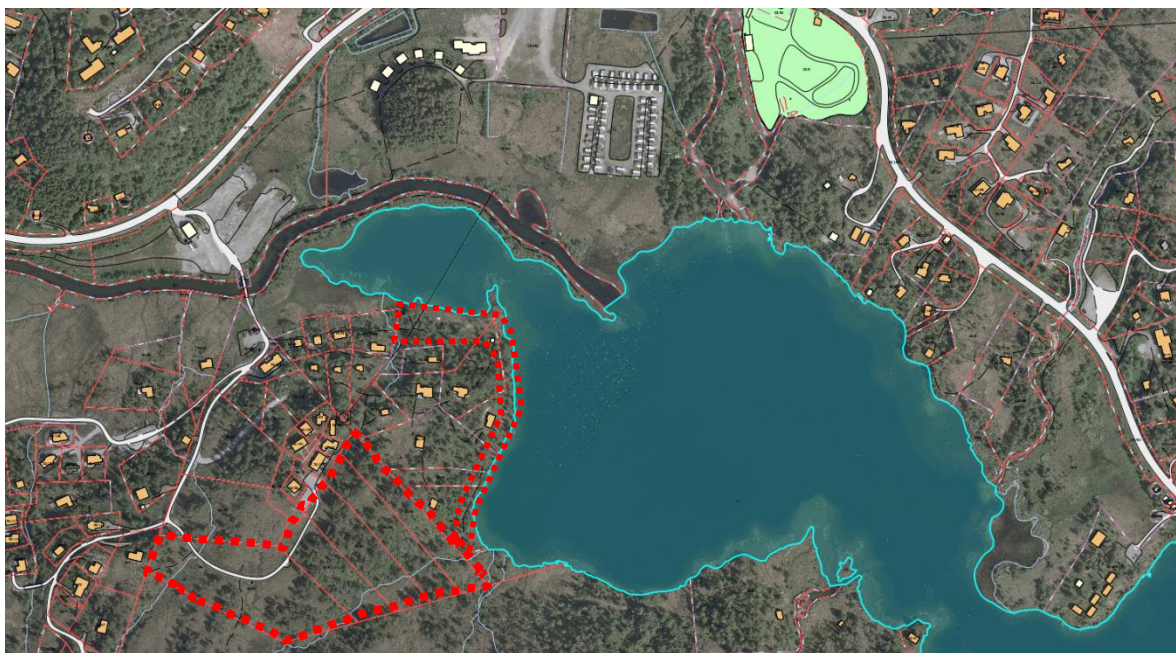
Planområdet utgjør ca.40 daa. og ligger i Kvamskogen-området som er et svært viktig område regionalt for friluftsliv og fritidsboliger. Planområdet er ikke utbygd. Det består av noe skog og dels myrlendt terreng.

Byggegrunnen er fjellgrunn, med noe løsmasser oppå. Området er småkupert, men med god helning mot bekkedalen i sørøst. Området er solrikt, men noe undersolt i nevnte skråning mot sørøst. Innlandsklima med vanligvis rikelige snømengder om vinteren.

Det er ikke registrert forekomst av radon i området.



Planområde som vist med rødt i kart



Planområdet stiplet i rødt.

Planområdet er avgrenset av felt med fritidsboliger i nord, øst og vest, i sør grenser planen mot ny skiløypetrase. Det ligger i dag en skiløype som går gjennom planområdet, men denne skal flyttes og kommer ikke i konflikt med reguleringen. Ny løype er vist med en hensynssone på 4 meters bredde.

Planområdet ligger ca. 60 km fra Bergen sentrum og ca. 15 km fra Norheimsund sentrum. Området har tilknytningsmulighet til offentlig ledningsnett for vann og spillvann. Ca 1 km fra planområdet ligger Furedalen skitrekk. Her er det 2 store skitrekk på hver 950 m og et barneskitrekk med tilsyn i skjermet område. Det ligger en nedgravd høgspenkabel over området fram til en trafo på 26/18, like utenfor planavgrensningen. Denne har ikke kapasitet til å forsyne planlagt nytt hytteområde.

6. Omtale av planforslaget

Planforslaget har følgende arealbruk:

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	17,28
	Skiløypetrase	1,97
	Trafo	0,03
Samferdselsanlegg	Veg	1,85
	Gang-/sykkelveg	0,36
	Annen veggrunn	1,30
	Parkering	0,43
Grønnstruktur	Grønnstruktur	4,81
Landbruks-, natur- og friluftsmål	Friluftsmål	11,00
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde i vann	0,55
Sum		39,58

6.1 Planlagt bebyggelse

Det planlegges oppføring av 45 fritidsboliger på området. Tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift skal være oppfylt for minimum 10 av hytteenhetene. På grunn av delvis vanskelige terrengforhold bør tilgjengelighetskravet begrenses til dette antallet.

Det legges vekt på å finne gode helhetlige løsninger for å sikre en arkitektonisk utførelse av byggene på området, bl.a. ved bruk av materialer, fargevalg og terrengtilpassning.

15 stk. av fritidsboligene har en grunnflate på 60 m², mens de resterende 15 er doble og har grunnflate på 2 x 51 m². Planlagt ny bebyggelse utgjør ca. 3750 m² BYA, hvilket tilsvarer en utnyttelse på %BYA=14,7 % i forhold til avsatt areal til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Ingen tomter for dobbelthytter er mindre enn 0,6 daa, og ingen enkelttomter er mindre enn 0,3 daa.

På de fleste tomtene vil det være mulig å oppføre carport/garasje, se illustrasjonsplan og bilder fra 3D framstillingen.

Det er innregulert byggesoner i tomteområdene. Nærmeste avstand fra hyttetomt til Langvotnevatnet er ca. 35 meter, omtrent som i gjeldende reguleringsplan.

6.2 Parkering og atkomst

Parkeringskrav er fastsatt til 2 bilplasser pr hytte, fortrinnsvis på eget tomteareal. I tillegg er det avsatt til sammen ca.15 felles parkeringsplasser, samt tilgrensende areal for snøopplag. Atkomstmessig blir området tilknyttet eksisterende veg til Vetlevasshaugen. Eksisterende veg inngår i planen over en strekning på ca.200 meter. I samsvar med gjeldende reguleringsplan er det avsatt en vegtilknytning til nordenforliggende hyttefelt ved starten av reguleringsområdet i vest. Det planlegges to avgreininger fra eksisterende veg inn i planområdet slik at det oppnås kjøreatomst fram til hyttene. Det er også avsatt en vegtilknytning sørover ut av planområde med sikte på framtidig hytteområde hos naboen. Vegene må detaljplanlegges og anlegges slik at inngrep i terrenget blir minst mulig. Vegene er regulert med bredde 6,0 m, inkludert sideareal (annen veggrunn). Fire av hyttene får ikke kjøreatomst da terrenget er for bratt. Det planlegges en 3 m bred gangveg med stigning 1:6 fram til disse hyttene. Det er lagt inn en reguleringsbestemmelse om at gangvegen tillates benyttet som kjøreatomst når det er snø- og isfritt i området.

Da det er veg fram til alle planlagte hytter, vil tilkomst med utrykningskjøretøyer være ivarettatt, med unntak av felt H10 som ikke vil være tilgjengelig for bilkjøring i vintersesongen.

6.3 Ledningsnett vann/avløp

Hyttene tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og spillvann, se vedlagte skisse til ledningsplan. Hvorvidt det er aktuelt med kommunal overtakelse av ledningsanlegg må man komme tilbake til i detaljplanleggingsfasen og i utbyggingsavtale. Det samme gjelder eventuelt behov for opprustning av eksisterende ledningsanlegg utenfor planområdet. Overvann håndteres lokalt. Det er foreløpig ikke vurdert om planlagt vannforsyning også gir tilstrekkelig slokkevann ved brann. Dette må vurderes konkret ved kommunalteknisk detaljplanlegging. Langvotnevatnet ligger imidlertid tett opptil hyttefeltet og kan muligens benyttes som slokkevannskilde.

6.4 Renovasjon

Det er ikke avsatt areal for renovasjon innenfor planområdet. Hytterenovasjonsanlegg er felles for mange hytteområder på Kvamskogen og ligger i tilknytning til hovedvegen der renovasjonsbil enkelt kommer til. Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt krav om renovasjonsteknisk avfallsplan.

6.5 Lek/rekreasjon

Det er ikke avsatt spesifikt areal som lekeplass. Da dette i første rekke er et vintersportssted, vil lekeplass med lekeapparater være lite interessant. Det er imidlertid avsatt rikelig med grøntarealer mellom hytteområdene og med tilknytning utover plangrensen. Disse gir gode muligheter for lek og uteopphold i snøen eller i naturlig skogstereng. Området grenser i sørøst til hovedskiløype i kommunedelplanen. Tilkomst for beboerne til rekreasjon og fysisk aktivitet ligger således godt til rette. Skiløypen er i reguleringsplanen vist omlagt over en strekning på ca. 350 meter, i hovedsak langs Langvotnevatnet. Ettersom terrenget i området er bratt og kan føre til store terrenginngrep med skjemmende skjæringer/fyllinger er deler av skiløypen foreslått lagt på en steinsatt utvidelse i kanten av Langvotnevatnet. Steinsettingen skal være i naturstein i høyde 0,3 meter over normal vannstand. Vannet er grunt i dette området. Foreslått skiløype skal kjøres med løypemaskin og vil ha en bredde på 3-4 meter. Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt et rekkefølgekrav om ferdigstilling av ny skiløype før utbygging.



Gode snøforhold og flott natur på Kvamskogen.

6.6 Energi

Området får strømforsyning fra trafo som er innregulert ved parkeringsplassen. Det legges opp til vedfyring i hyttene, dvs. fornybar energi. Klimaforholdene i på Kvamskogen tilsier høgt energiforbruk til oppvarming selv om hyttene blir isolert i samsvar med gjeldende krav.

7. Virkninger av planforslaget

Gjennomføring av planen representerer et positivt tilskudd av fritidstilbud og fritidsbebyggelse i Kvam kommune.

Utbygger ønsker med dette planprosjektet å bidra til vekst og utvikling ved å tilføre kommunen nye tilbud som kan påvirke og styrke turistnæringen på en positiv måte. Oppføringen av fritidsboliger vil føre med seg noe inngrep i terrenget, men dette søkes å bli løst på en estetisk god måte der det legges vekt på landskapstilpassede fritidsboliger. Hyttenes tillatte høyde innebærer at det kun kan bygges i en etasje med loft, hvilket sikrer at bebyggelsen ikke blir for dominerende i landskapet. Det finnes en del skog/trær i området som bidrar til å dempe ned bebyggelsen slik at det ikke oppstår uheldige landskapssilhuetter. Området bygges ut tett i samsvar med kommunedelplanen, men vi mener at området har en beliggenhet som tåler høg utnytting. Vi kan ikke se at utbygging av området vil være til vesentlig sjenanse for naboeiendommene. Det legges til rette for god adkomst til skiløyper.

Når det gjelder fellesområdene på planområdet, bør det etableres vel-/hytteforening som er ansvarlig for å holde disse i god orden og hevd, samt regulere skogsveksten i fremtiden.

Utbyggingen bidrar til økt biltrafikk, hovedsakelig i helger og ferietid. Det er vanskelig å anslå hva trafikkøkningen innebærer i ÅDT. ÅDT er imidlertid ikke det mest interessante i denne sammenheng da det er den store utfartstrafikken i helger, samt vinterferie og

påske, som primært vil påvirkes av videre utbygging av hytter på Kvamskogen. Trafikksikkerhet i tilknytning til områdets avkjørsel til fv.7 blir ivarettatt ved de tiltak som planlegges gjennomført innen 2014.

Planforslaget omfatter kun areal som utbygger har hånd om, men det må forhandles med naboer om framføring av ledninger for vann og avløp.

Risiko og sårbarhetsanalyse vedlegges. Denne indikerer ikke behov for særskilte tiltak. Det vedlegges også faglig rapport om natur- og biomangfold. Det er ikke konstatert spesielt verdifulle arter innenfor planområdet. Vi kan ikke se at utbygging av planlagt hyttefelt vil gi miljømessige konsekvenser utover det som er normalt ved enhver utbygging.

8. Konsekvensutredning

Det er ikke fremsatt krav om konsekvensutredning i arbeid med reguleringen.

9. Innkomne innspill

Følgende innspill inkom i forbindelse med den første varslingen:

I. Brev datert 07.06.12 fra Statens vegvesen

Kvam herad og Statens vegvesen er i gang med planarbeid på strekket mellom NAF og Ungdomsheimen hvor det skal gjennomføres ny regulering og opparbeiding av gang- og sykkelveg og planfri kryssing av fv.7 innen år 2014.

Planområdet har avkjørsel til fv.7. Dette arbeidet må tas hensyn til i det videre planarbeidet, samt bestemmelsene i Kommunedelplanen for Kvamskogen.

Kommentar:

Er imøtekommet ved reguleringsbestemmelse om at det ikke kan bygges nye hytter før trafikksikring i tilknytning til fv.7 er gjennomført.

II. Brev datert 14.06.2012 fra Noregs vassdrags-og energidirektorat

Minner om de generelle utredningskravene i PBL § 4-3 om Samfunnstrygghet og risiko - og sårbarhetsanalyse.

Kommentar:

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegges.

III. Brev datert 20.06.2012 fra Kvamskog Vel

Forutsetter at det tas hensyn til eksisterende skiløyper, slik at konflikter mellom bebyggelse/ veier og skiløypene unngås.

Kommentar:

Planen ivaretar skiløype som framgår av kommunedelplanen.

IV. Brev datert 25.06.2012 fra Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelingen.

- Kvamskogen er et svært viktig regionalt område for friluftsliv og fritidsboliger. Allmenne friluftsinnteresser, grønnstruktur og tilgang til løypenett er sentrale vurderingstema.
- Hensyn til estetikk og landskap i utforming av hytteområdet.

- Sørøstre del av planområdet er avsatt til skiløype og LNF-område i kommuneplanen. Viktig at området ikke bygges ut og at reguleringsplanen viser det med for eksempel å benytte formålet Grønnstruktur etter PBL § 12-5 nr. 3. Turdraget som er vist i kommunedelplanen må tas hensyn til i reguleringsplanen.
- Da planforslaget var til høring var det vist som HO-område (lav utnyttingsgrad), mens det nå er omtalt som HT- område i kommuneplanen. HO område ville vært mest gunstig med tanke på tilpassning til løypenett.
- Ber om at eventuelle kulturminneinteresser blir omtalt, verneverdier vurdert og tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Finner det nødvendig å gjennomføre en kulturminnebefaring.

Kommentar:

Det er foreslått reguleringsbestemmelser i forhold til estetikk/landskap. Skiløype er innregulert i tråd med kommunedelplanen. Kulturminnebefaring er foretatt.

V. Brev datert 02.07.2012 fra Fylkesmannen i Hordaland

- Legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken.
- Legger til grunn temasiden for planlegging: www.fmho.no/planlegging
- Minner om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfoldet. Dette må komme frem i planarbeidet.
- ROS-analysen må nytte akseptkriteriene som er i tråd med TEK 10.

Kommentar:

Planen er i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Det er utarbeidet egen faglig rapport i forhold til naturmangfold. ROS-analyse er utarbeidet og vedlegges.

VI. Brev datert 03.07.2012 fra Bergensområdets interkommunale Renovasjonsselskap AS

- BIR fastsetter krav til avfallshåndtering i planarbeidet i samsvar med avfallsforskriften og avfallsplanen. Standard avfallsløsning for ny boligbebyggelse i BIR er nedgravd avfallsanlegg. BIR krever at nye avfallsløsninger støtter ny betalingsmodell.
- BIR godkjenner bruk av klassisk avfallsløsning på felles hentested for omsøkte planområde.
- Felles hentested skal være forberedt for felles fremtidig nedgravd fellesanlegg. Det må settes av nok areal i planen. Returpunkt for glass- og metalletballasje skal være en del av planprosessen.
- Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal være godkjent av BIR forut for byggesaken. RTP skal inneholde en generell og en teknisk del.

- BIR ber planmyndighetene om å legge inn krav om utarbeidelse av RTP i rekkefølgesbestemmelsene til planen, samt plankart. Samt at det stilles krav om ferdigstilling før midlertidig brukstillatelse blir gitt.

Kommentar:

Reguleringsplanen vil baseres på felles anlegg for renovasjon utenfor planområdet, nærmere fv.7.

Det inntas en rekkefølgebestemmelse om RTP i reguleringsbestemmelsene.

VII. Brev datert 12.07.2012 fra Kvam kraftverk

Innenfor reguleringsområdet ligger det en 22kV høyspentkabel(rød farge) og en nettstasjon. Naturlig å finne løsning på den lokale strømforsyning, samt de økonomiske betingelsene.

Ber om at dette blir tatt opp med Kvam kraftverk på et passende tidspunkt i planprosessen.

Kommentar:

Det er tatt kontakt med Kvam kraftverk og oppnådd aksept for plassering av ny nettstasjon.

VIII. Brev datert 06.09.2012 fra Hordaland fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelingen

Arkeolog fra Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum har vært på befaring i planområdet.

Det er ikke registrert synlige automatisk freda kulturminner under befaringen. Det er ikke behov for ytterlige markundersøkelser av planområdet.

Kommentar:

Ingen kommentar.

IX. Epost dat.24.05.12 fra nabogrunneier Magnus Aarhus m/kartvedlegg

Aarhus eier gnr.26, bnr.2 sør for planområdet. Kommunedelplanen viser et framtidig hytteområde på denne eiendommen, og Aarhus ber om at det blir tatt hensyn til atkomst i foreliggende planforslag.

Kommentar:

Er imøtekommet ved at det i planforslaget er innregulert vegtilknytning for nabogrunneier.

Følgende innspill inkom i forbindelse med tilleggsvarslingen:

1. Brev dat.05.07.13 fra Statens Vegvesen

Ingen merknader til tilleggsvarslingen.

2. Brev dat.15.07.13 fra NVE

NVE er skeptisk til at det skal legges til rette for arealbruk som krever utfylling i strandsonen til vannet for å etablere skiløype. Det henvises til vannressurslovens

§ 11, hvor det heter at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et avgrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Dersom planen innebærer inngrep i vannet, må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vannet, og hvordan inngrepet påvirker disse allmenne interessene. Som eksempel på allmenne interesser kan det nevnes fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, kultur og landskaps-hensyn, jordvern, hensyn til flom og skred osv. Det bør også gjøres rede for eventuelle avbøtende tiltak for å redusere konsekvenser for allmenne interesser.

Kommentar:

Det er i dag en skiløype som går gjennom planområdet, og foreslått regulert trasé er ment å erstatte den eksisterende trase. Foreslått skiløype er plassert i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Kvamskogen. Ettersom terrenget i området er bratt og kan føre til store terrenginngrep med skjemmende skjæringer/fyllinger er deler av skiløypen foreslått lagt på en steinsatt utvidelse i kanten av Longvotnevatnet.

Foreslått skiløype skal kjøres med løypemaskin og vil ha en bredde på 3-4 meter. Det vil være nødvending med en liten utvidelse i vannet langs deler av traseen der vanndybden er beskeden. En kan dermed ikke se at tiltaket vil gå utover fiskens ferdsel i vannet.

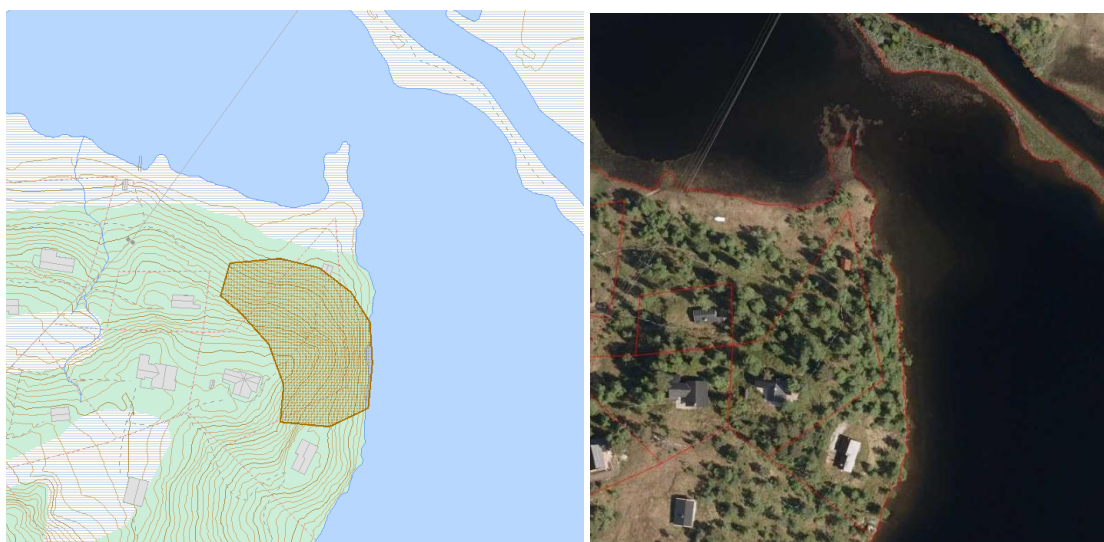
Ved etablering av foreslått trasé for skiløypen vil en etter vårt syn fremme muligheten for allmenn ferdsel i vintersesongen, og en kan heller ikke se at dette tiltaket vil hindre allmenn ferdsel i området på sommerstid. På grunn av det bratte terrenget er ferdsel langs strandkanten vanskelig til alle årstider. En steinsatt trasé på høyde 0,3 meter over normal vannstand vil øke ferdselsmuligheter både for turfolk og hobbyfiskere.

I forbindelse med reguleringsarbeidet ble det utført en utredning av natur og biomangfold innenfor planområdet. Der ble strandsonen mot Langvotnevatnet beskrevet som en viktig overgangssone for mange fugle- og dyrearter, og at en sone mot vannet derfor bør sikres uten utbygging eller andre inngrep. Tiltaket vil kun berøre en svært kort del av strandsonen til Langvotnevatnet, samtidig som plasseringen av traseen vil være i tråd med gjeldende kommuneplan. Kartdatabasen viser at det ved vannet er registrert flere rødlistearter som sanglerke, fiskemåke, vipe og strandsnipe. Registreringene av disse artene er ikke gjort i nærheten av området hvor ny trasé for skiløype er plassert. Det er ikke registrert viktige naturtyper i området, og området er ikke under vern.

Sør for planområdet og den foreslåtte skiløypen ligger Kvamskogen-Tveitakvitningen som er et viktig regionalt friluftsområde. Det ligger i dag skiløyper både sør og nord for planområdet. Foreslått ny løypetrasé skal være en nord-sør forbindelse mellom de eksisterende skiløypene, og erstatte traseen som i dag går gjennom planområdet. Skiløypen vil dermed være med på å fremme friluftsliv i området.

I forbindelse med første gangs varsling om planoppstart ble det i merknad fra Hordaland fylkeskommune gitt beskjed om at det var nødvendig å gjennomføre en kulturminnebefaring. Det ble foretatt en befaring hvor det ikke ble sett synlige automatiske freda kulturminner, og en ytterligere markundersøkelse ble ikke sett på som nødvendig. Landskapet er registrert som vanlig forekommende landskap. I forhold til landskap og terreng anser man løsningen med steinsatt utvidelse langs vannkanten vil være å foretrekke fremfor en trase trukket lenger fra vannkanten som på grunn av terrenget vil føre til store skjæringer og fyllinger. Traséen går ikke over dyrket jord slik at det vil gå på bekostning av jordvernet.

I følge NGI sine aktsomhetskart for snø- og steinskred er det en del av løypetraséen som vil ligge i et potensielt skredfarlig område, se figur 1 under. Planområdet befinner seg i et område hvor det er relativt mye snø på vinterstid. Årsmaksimum av snømengde i mm vannekvi- valent ligger i intervallet 250 – 500 mm, og normal årsmaksimum av snødybde i cm ligger mellom 100 og 150 cm. Årsnormal for antall dager i året med snø ligger i intervallet 150 - 200. Normalmiddeltemperatur i området er 4-6 °C. Som en kan se ut fra figur 2 er det en del skog i området hvor det er fare for snøskred, dette er med på å minske risikoen for snøskred.



Figur 1: Utsnitt fra NGI sine snø- og steinskred aktsomhetskart. Brun skravur er aktsomhetsområde. Figur 2: Flyfoto over samme område.

På NGU sine modellbaserte aktsomhetskart for steinsprang og snøskred er det ingen registreringer innenfor planområdet. En kan ikke se at flom vil være noe problem i forbindelse med det aktuelle tiltaket.

Ut i fra disse forhold kan en ikke se at plassering av deler av løypetrasé i vannkanten vil medføre negative konsekvenser for allmenne interesser, samtidig som tiltaket vil være i tråd med gjeldende kommuneplan.

3. Epost dat.09.07.13 fra Fylkesmannen i Hordaland

Har ingen merknader forutsatt at planen blir i tråd med overordnede planer.

4. Brev dat.22.07.13 fra Hordaland fylkeskommune

Man er innforstått med at det utvidete planområdet er i samsvar med kommunedelplanen for Kvamskogen. Likevel mener man at det er uheldig at en etablert skiløype må vike for ei tettere utbygging av fritidsboliger. Ut fra konflikt med eksisterende løype og landskapsinngrep i forbindelse med ny løype, oppfordrer fylkeskommunen til at omlegging av skiløype blir vurdert på nytt. Man tilrår at den planlagte utbyggingen av fritidsboliger i reguleringsforslaget blir redusert slik at eksisterende løype kan innarbeides i planen og opprettholdes som skiløype med nåværende standard og status. Ingen nye merknader vedr. kulturminner.

Kommentar:

I motsetning til fylkesmannen som forutsetter at overordnet plan skal følges, oppfordrer fylkeskommunen til «omkamp» i forhold til kommunedelplanen når det gjelder planlagt omlegging av skiløype. Forslagsstiller opplever seg for sin del bundet av kommunedelplanen. Dersom det her skal skje endringer, må det eventuelt tas et initiativ fra kommunens side. Vi ser likevel klare praktiske utfordringer med å opprettholde eksisterende trase da den følger veg som skal være brøytet for atkomst fram til planlagte nye hytter.

5. Brev dat.13.08.13 fra eierne av 26/45 og 26/46

Planlagt ny skiløype vil krysse disse eiendommene. Eierne er i utgangspunktet ikke negative til dette, men de vil kreve kompensasjon for tap av kvalitet og verdi. Skiløypen vil medføre tap av privat direkte kontakt til vannet, samt ny allmenn bruk av deler av eiendommene.

Kommentar:

Forhandlinger om kompensasjon må gjennomføres før tiltaket kan igangsettes. Dette er imidlertid av privatrettslig karakter og blir ikke tatt stilling til i reguleringsplanen.

6. Epost dat.16.08.13 fra Randi Skeie, eier av 26/38

Eiendommen blir ikke direkte berørt av reguleringsforslaget. Hun har i senere år opplevd utbygging nær eiendommen og gir uttrykk for at ytterligere fortetting vil være svært negativt. Hun vil opprettholde skiløypen i nåværende trase. Hun ønsker at naturområdet skal beholdes med beitende kyr og sauer. Er også skeptisk til utfylling i vannet.

Kommentar:

Foreslått detaljregulering er i samsvar med føring gitt i kommunedelplanen både når det gjelder ny hyttebebyggelse, grad av utnyttelse og omlegging av skiløype. Kommunedelplanen er retningsgivende/bindende for arealbruken i området inntil den eventuelt blir endret.

7. Brev dat.16.08.13 fra eierne av 26/44

Man ønsker ikke omlegging av skiløype over eiendommen. Det argumenteres med fordeler med eksisterende skiløype til lekeområde, atkomst hytter, frakting av mate-

riell/utstyr og gunstigere høgdeforskjell. Det vises også til gammelt «grindbygg» på eiendommen som brukes som naust for robåter. Man ønsker ikke å forringe miljøet rundt dette bygget som man mener er verneverdig.

Dersom det skal etableres skiløype langs vannet, vil dette enten kreve en del sprengningsarbeider eller utfylling langs vannet noe som vil gi store inngrep i naturen.

Kommentar:

Omlegging av skiløypen er som nevnt en direkte oppfølging av gjeldende kommunedelplan for Kvamskogen. Vi kan ikke se at «grindbygget» vil komme i konflikt med trase for skiløype.

Det er korrekt at en 3-4 meter bred skiløype trase vil kunne gi store inngrep i naturen i sidebratt terreng. Vårt forslag er derfor at skiløypen delvis legges på en steinsatt fylling langs vannkanten med høyde 0,3 m over vannspeilet.

8. Brev dat.17.08.13 fra eierne av 26/56

Man reagerer på at man ikke har mottatt varsel om reguleringsarbeidet og stiller seg avvisende til planforslaget. Eksisterende skiløype har fungert greit, også for barn. Den nye traseen vil forringe eiendommen og vil utgjøre problemer med å komme til vannet med båt som ligger i båthus nær vannkanten.

Kommentar:

Eierne av 26/56 ble ikke varslet forrige gang da eiendommen den gang ikke var nær nabo til planområdet. Ved tilleggsvarslingen er man blitt varslet, men eiendommen ligger heller ikke nå innenfor planområdet. Slik eksisterende løypetrase framgår av kartet til kommunedelplanen, ligger allerede traseen over eiendommen. Omlegging av traseen er planlagt utenfor eiendommen slik at eiendommen ikke vil bli berørt i større grad enn i dag dersom traseen som framgår av kommunedelplanen stemmer med de faktiske forhold.

10. Sjekkliste for planfaglige tema

Utfylt sjekkliste er tidligere oversendt.

11. Avsluttende kommentar

Utbygger ønsker å komme i gang med utbyggingen straks reguleringsplanen er godkjent og rekkefølgekrav i tilknytning til fv.7 er på plass. De kommunaltekniske forhold lar seg løse, kfr. tidligere oversendt ledningsplan, og utbyggingen antas å være økonomisk gjennomførbar.

Stavanger, 01.11.13



KVAM HERAD

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR:
VETLEVASSHAUGEN PANORAMA**

KVAM HERAD

FORSLAGSSTILLAR:

Mercur Invest AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Kvam herad		24.02.12	
Kunngjering oppstart regulering		31.05.12	T.H.
1.gongshandsama i NPB-utvalet	015/13	06.02.13	TROBRA
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 22.02.13 – 12.04.13			TROBRA
Kunngjering av oppstart planarbeid – utvida planområde		05.07.13	T.H.
Ny 1.gong handsaming i NPB-utvalet	090/13	28.11.13	TROBRA
Ny høyring og offentlig ettersyn i tidsrommet 10.12.13 – 07.02.14			TROBRA
2.gongshandsama i NPB-utvalet	035/14	07.05.14	TROBRA
Eigengodkjenning i Kvam heradsstyre.	031/14	19.05.14	TROBRA
Kunngjering av vedteken plan		06.06.14	ASGJ
Klagehandsaming i Kvam heradstyre	088/14	30.09.14	TROBRA
Fylkesmannen i Hordaland stadfesta HST-vedtak 088/14		09.01.15	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova Planen er vedteken 19.05.14			
Sign: <i>Jon Neukem</i>			



PlanID: 20120002

Arkivsaknr: 12/692

Utarbeidd av:
Prosjektil Areal AS

Desse reguleringsføresegnene gjeld i området innanfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området regulerast til følgende:

1. Bygningar og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grøntstruktur
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål
5. Omsynssoner

1 BYGNINGAR OG ANLEGG

1.1 Fritidsbustader

- 1.1.1 I områda kan det førast opp inntil 42 nye fritidsbustader.
- 1.1.2 Fritidsbustader, inkludert eventuell uthus/garasje/carport, tillates oppført innafor arealgrenser for BYA påført plankartet. Tomter for enkle fritidsbustader har arealgrense $BYA = 90 \text{ m}^2$. Tomter for doble fritidsbustader har arealgrense $BYA = 160 \text{ m}^2$. Fritidsbustadene skal plasserast innafor regulerte byggesoner. Garasje/carport kan plasserast i minste avstand 1,0 meter frå regulert vegkant når den ligg parallelt med vegen.
- 1.1.3 Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar og plasserast i tunskipnader, gjeld som ei bueining. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng og vere parallelt med terrengkotane. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Bygningar skal ikkje vere breiare enn 6 meter når helling på terrenget er brattare enn 1:6.
- 1.1.4 Gesimshøgde skal i gjennomsnitt ikkje vera høgare enn 4,0 m, mønehøgde maksimum 6,0 m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Grunnmurshøgde/pillarhøgde maks 0,7 m over planert terreng. Det er ikkje tillat med opne rom mellom bygg og terreng.
- 1.1.5 Takvinkel på fritidsbustadene skal vere 25° - 35° . Ved pulttak tillates mindre takvinkel og høgaste gesims maks 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 1.1.6 For kvar fritidsbustad kan det tillates oppføring av utegolv/terrasse på inntil 40 m^2 om terrenget ligg til rette. Denne kan gjerdast inn. Terrasse skal ligge på terreng.
- 1.1.7 Ved oppføring av fritidsbustad skal det opparbeidast min. 2 parkeringsplassar på eigen eigedom eller på avsett parkeringsareal. Ein parkeringsplass pr fritidsbustad tillates som carport/garasje med BRA inntil 30 m^2 og høgde inntil 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Mogleigheit for bygging av garasje på tomt skal vurderast nærare i byggesak. Illustrasjonsplan er retningsgivande for etablering av garasjer.
- 1.1.8 Minimum 10 av fritidsbustadene skal tilfredsstillе krava til tilgjenge i teknisk forskrift.
- 1.1.9 Kommunen skal sjå til at bygningane får ein god form og materialbruk. Fasademateriale skal vere tre eller naturstein. Fritidsbustadene skal ha farger som glir naturleg inn i landskapet, dvs. brune og grå farge-tonar. Alle fritidsbustader skal ha taktekking med mørk farge.

1.1.10 Kommunen godkjenn endeleg plassering og høgde for fritidsbustadene i byggjesaka. Fritidsbustadene skal plasserast slik at skjemmaende planering og fjellsprengning i størst mogleg grad vert unngått. På nokre tomter kan det nyttast avtrappa hustyper tilpassa terrenget. Doble garasjar/carportar kan også vere avtrappa.

1.1.11 Ubygd areal skal handsamast tiltalande som del av naturområdet.

1.1.12 Det er ikkje tillat å gjerde inne tomter.

1.1.13 Flaggstenger og skjemmaende antenneanlegg er ikkje tillat.

1.2 Energianlegg

1.2.1 Regulert areal til energianlegg skal nyttast til trafo/nettstasjon.

1.3 Skiløype

1.3.1 Skiløype opparbeidast med bredde inntil 4,0 m.

1.4 Krav til søknad om tiltak

- Ved søknad om tiltak skal det leggas fram detaljert situasjonsplan- og snitt av tiltaket i målestokk 1:500.
- Kotert situasjonsplan og snitt skal visa plassering av bygningar, uteplasser/terrasser, og avkøyrslar med siktliner og parkeringsplassar.
- Situasjonsplanen skal og syne terrenghandsaming her under fylling og skjering, grense for bevart terreng og bevart vegetasjon, murer og terrengtrapper, innteikning av evt. bevarte steinblokker, bevarte tre eller andre bevarte naturelement.
- Snitt og fasadar skal visa utforming av bygga, synleggjera eksisterande terreng og planlagde terrenginngrep rundt bygga og gjera greie for stigningstilhøva i hovudtilkomst til bustaden.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veger og teknisk infrastruktur skal opparbeidast med minst moglege terrenginngrep i samsvar med godkjent søknad om tiltak.

2.2 Innregulerte veger og parkeringsplass med område for snøopplag er felles for alle fritidsbustadene og skal vedlikehaldas av brukarane i fellesskap.

2.3 Regulert gangveg tillates brukt som kjøreveg til fritidsbustadene 16, 28, 29 og 30 når vegen er snø-/isfri. Vegen skal ikkje brøytast.

2.4 Fritidsbustadene skal tilkoplast offentleg leidningsnett for vann og avlaup. Legging av leidningar må utførast slik at terrenginngrepa blir minst mulig.

2.5 Framføring av straum til fritidsbustadene skal skje med jordkabel.

- 2.6 Alle anlegg i terrenget, som vegar, parkeringsplassar og tomtegroper skal på sidene jamnast ut mot eksisterande terreng og jordslåast og såast til eller på andre måtar handsamast slik at eksisterande vegetasjon vert etablert på nytt.

3. GRØNTSTRUKTUR

- 3.1 Regulerde naturområder er fellesareal for fritidsbustadene.
- 3.2 Det er ikkje tillat å oppføre bygg/anlegg i naturområda.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

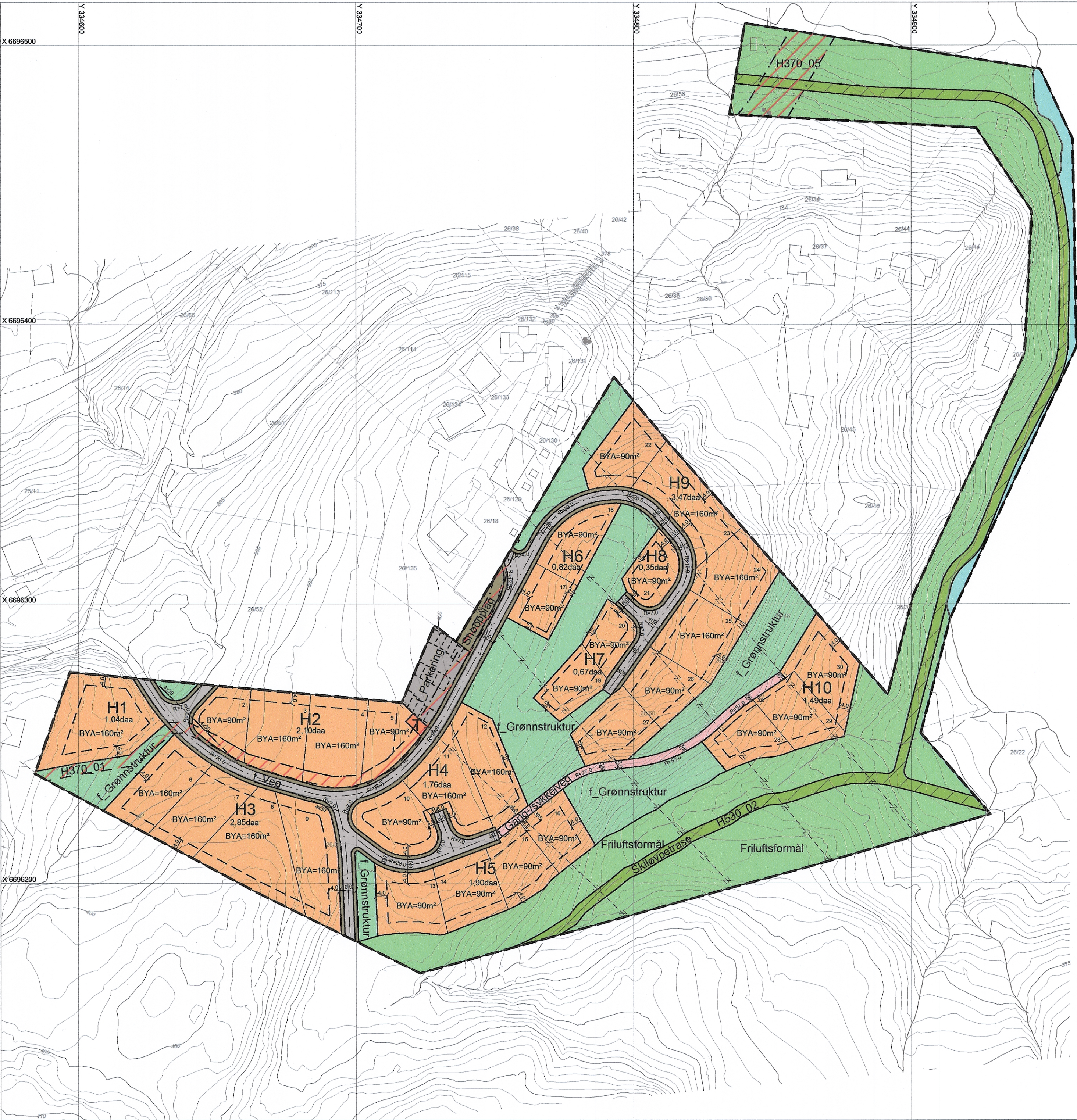
- 4.1 Det tillates ikkje oppføring av bygg/anlegg i friluftsområda med unntak av skiløype. Der skiløype ligg i kanten av Langvotnevatnet, skal løypekanten ut i vatnet anleggjast med oppmurt naturstein i høgde 0,3 m over normal vannstand.
- 4.2 Friluftsområda skal haldast i god orden og hevd.

5. OMSYNSSONER

- 5.1 I frisiktsoner skal det vere fri sikt i høgde 0,5 m over tilstøytane vegars planum.
- 5.2 Innafor omsynssone for nedgrave høgspenkabel må det ikkje utførast noen form for bygge-/anleggsarbeid utan aksept frå kabeleiger.
- 5.3 Innafor omsynssone for skiløype må det ikkje gjerast tiltak som gjør tilkomst for løypemaskin vanskelig.

6. REKKEFYLGEFØRESEGNER

- 6.1 På strekkja mellom NAF'en og Ungdomsheimen skal det gjennomførast ny regulering og opparbeiding av gang- og sykkelveg og planfri kryssing av fylkesveg 7 for mjuke trafikantar før det kan gjennomførast vidare utbygging. Utarbeiding av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal uansett gjennomførast innan år 2014.
- 6.2 Før utbygging kan setjast i gang skal det vere utarbeid renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).
- 6.3 Ny trase for skiløype skal være ferdigstilt i samsvar med plankartet før det kan setjast i gong tomtearbeider for fritidsbustader.
- 6.4 Før utbygging kan setjast i gang skal det detaljprosjekterast VA-plan med løysing for vassforsyning, avlaup og overvatn. VA-planen skal godkjennast av Kvam herad.



PBL2008 §12-5

1 Bygninger og anlegg

- Fritidsbusetnad
- Skiløypetrasé
- Energianlegg

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i vann

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Høgspenningsanlegg
- Omsyn friluftsliv

TEGNFORKLARING

STREKSYMBOL

- Angitt omsyngrense
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjiegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert høyde

10m 20m 30m 40m 50m

Målestokk: 1:1000

Ekvidistans 1,0m

Kartgrunnlag: Infoland

Euref 89, UTM Sone 32, NN54

NORD

Revisjon	Dato	Arkivsak	Signatur
Inntegnet ny skiløype, endret tomteinndeling	05.09.2013		
Diverse justeringer i felt H6 og H9.	06.06.2014		

DETALJREGULERINGSPLAN FOR:

Vetlevasshaugen Panorama.

Kvam herad

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

Målestokk: 1:1000

PlanID: 20120002

Arkivsak:

Forslagsstiller:	prosjekttil	Dato:	09.10.2012
Dato	Saksnr.	Signatur	
24.02.2012			
31.05.2012			T.H.
06.02.2013	NPB-015/13		TROBRA
22.02.13-12.04.13			TROBRA
05.07.2013			T.H.
28.11.2013	NPB-090/13		TROBRA
10.12.13-07.02.14			TROBRA
07.05.2014	NPB-035/14		TROBRA
19.05.2014	HST-031/14		TROBRA
06.06.2014			ASGJ
30.09.2014	088/14		TROBRA
09.01.2015			

Planen er godkjend etter §12-5 plan og bygningslov 2008

Jon Norderhaug

Sakshandsamar

TROBRA

Arkivsaknr. Kvam herad 12/692



**TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: **Gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam kommune**
Adresse: Vetlevasshaugane, 5600 Norheimsund

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.
Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,25%.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

**LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon. Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Adr.: Postnr./-sted:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:

Salgsobjekt

Vetlevasshaugane, 5600 Norheimsund

BUD kr. _____

Gnr. 26 bnr. 48, 49, 50, 53 og 54 i Kvam kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

Lånekapital kr. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis*