

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Hareidsvegen 101

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport



Enebolig



Hareidsvegen 101, 6060 HAREID



HAREID kommune



gnr. 46, bnr. 16

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 26.10.2025

Oppdragsnr.: 18978-1687

Eiendomsverdi ref nr: XI3481

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Enebolig med opprinnelig byggeår ca. 1922, oppført med laftet tømmerkonstruksjon på grunnmur av spekket betong og sparesteinsmur.

I henhold til tidligere salgsoppgave ble boligen i 1990 tilbygget med nytt bad/vaskerom samt inngangsparti. Videre ble det i 2016 oppført hagestue som tilbygg.

Det foreligger mangelrapport fra Linja i forbindelse med el-tilsyn.

Yttervegg er per i dag åpen etter at et tidligere tilbygg er fjernet. Åpningen i fasaden er midlertidig tildekket med presenning. Løsningen vurderes som utilstrekkelig over tid, og det foreligger risiko for vanninntrengning, særlig med tanke på fuktbelastning mot kjellerkonstruksjonen.

Det er registrert flere ufagmessige utførelser i boligen. Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt risiko for følgeskader, forkortet levetid på bygningsdeler samt behov for utbedringer. Samlet vurderes forholdene å kunne ha både tekniske og økonomiske konsekvenser.

Rapporten er revidert etter at ulovlig tilbygg er revet. Det vises for øvrig til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler for nærmere detaljer og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Det er forskjellig alder på vinduene i boligen. PVC i hovedetasjen er fra 2005 og på loftet er vinduene fra 2017. Vinduene i kjelleren er fra 1990 tallet.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt.t.
Balkongdør som PVC dør med glassfelt.
Terrasseplatt på terrenget foran boligen. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med terrassebord som dekke.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er bygget utvendig trapp fra hagestuen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater og tregulv, samt fliser på badet.
Det er malte flater, tapeter, paneler og malte paneler på veggene.
Himlinger er med hvite flater og med paneler.
Det er forskjellig alder på overflater.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

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

Murstein pipe med feieluke av stål på loft og i kjeller fra byggeår. Over yttertaket har pipe plastbelagt stålkledning med bly beslag i overgang taktekkning og pipe, takstige til pipe er ikke montert. Pipe er tilknyttet en nyere vedovn med glass montert på ei stålplate på stue i hovedetasje. I kjelleren er det tilsluttet en eldre vedovn. Denne er ikke fagmessig utført/ montert. Det er montert en ny feieluke i pipen i kjelleren.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde samt fri mur på en del vegger i bakkant, himlinger med hvite himlingsplater.

Det er til loftet en malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er laminat i trinnene.

Innerdører av tre i malt utførelse med profilerte dørblad fra byggeår, samt hvite finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask, det er i senere år montert paneler på vegger bak innredningen og det er i denne forbindelse kledd over ett vindu. Overskap er ført til tak.
Innredningen er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og med ventilator over komfyren.

Det er ukjent alder på innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer. En el av opplegget i boligen fremstår og være montert av ufaglærte.
Det foreligger tilsynsrapport med 14 avvik so ikke er rettet.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Det er i tidligere salgsoppgave opplyser at det ble utført noe arbeider med drenering i 2008, det er ukjent hvilke type arbeider som ble utført.

Grunnmur av betong og naturstein i malt utførelse, i kjeller er deler av grunnmuren synlig.

Grunnmur på tilbygg med Leca lettklinkerblokk.

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er plassert over tomtegrense/ står delvis på nabo, det er ikke fremlagt/ avklart avtale med nabo om dette.

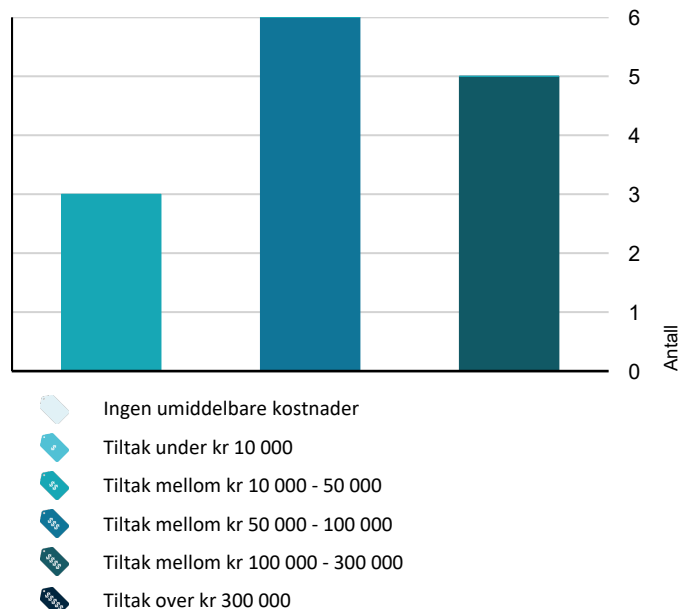
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Påbygget hagestue. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Skadedyr	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Boligen ble tilbygget nytt bad/vaskerom og inngangsparti ifølge tidligere salgsoppgave.
2016	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med hagestue ifølge tidligere salgsoppgave
2021	Tilbygg	Boligen ble påbygget med utvidelse av tilbygget inngangsparti, da med inngang i underetasjen etc. jmf. tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå, samt fr loftsvinduer.
Det er ukjent alder på taktekket.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er observert mose på taktekker.

Betydelige tråkkaskader på tekket på tilbygget bakover.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.



Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

På tilbygget med flatt tak, over inngangspartiet, er det montert papptecking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Taktekingen er ikke fagmessig avsluttet mot vegg/balkongdør. Det er gliper i pappen i overgangen mot balkongdøren, og det er eller har vært lekkasjer ned i rommet under. Det er utført et midlertidig tiltak med montering av plast på utsiden av balkongdøren, men dette er ikke en varig løsning.

Det er registrert konstruksjonsfeil på denne takkonstruksjonen. Det mangler lufting, og det har forekommet lekkasje ned i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen må rives og bygges opp på nytt med korrekt utførelse, inkludert riktig avslutning av taktekking mot vegg og balkongdør, samt etablering av nødvendig lufting. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og råte i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på taket. Midlertidige tiltak som plast gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot videre skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert en del ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snø og is som kan rase fra bygninger mot områder der folk ferdes, skal hindres og sikres. Dette gjelder alle steder ved bygget der folk normalt kan oppholde seg, som vei, fortau, uteområder, balkonger og terrasser – med mindre området er fysisk avsperrt.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegg mot øst, denne vegg er åpen etter fjerning av tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterveggen er åpen etter at tilbygget er fjernet. Åpningen i fasaden er kun tettet med en presenning. Dette er en midlertidig løsning, og det er risiko for at vann kan trenge inn i boligen, spesielt til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg inn fra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for råteskader over tid.

Ytterveggen mot øst må lukkes og tettes forsvarlig med egnet materiale, da dagens løsning med pressenning kun er midlertidig og gir høy risiko for vanninntrengning i boligen, spesielt til kjeller. Vedvarende eksponering for fukt kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen er montert direkte mot undertaket. Dette er en feilkonstruksjon

Det er observert merker etter og mel fra mott (stripet borebille.) Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er påregnelig med tiltak i forhold til å stanse mott forekomster. Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryptloftet.

Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Det er forskjellig alder på vinduene i boligen. PVC i hovedetasjen er fra 2005 og på loftet er vinduene fra 2017. Vinduene i kjelleren er fra 1990 tallet.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er en rekke innlistning/ omramming utvendig som ikke er fagmessig. Det er en del innforinger og om ramninger innvendig som ikke fullført. Det anmerkes at to vinduer er platået/ panelet over innvendig.

Det er registrert slitasje på overflater på karmer/ klemplister og på sprosser som medfører vedlikehold.

I byggverk der barn kan oppholde seg, stilles det krav om barnesikring på vinduer som er plassert fra 3,3 meter over terrenget eller underliggende flate.

Dersom det brukes sperrebeslag som stopper vinduet i luftstilling, skal åpningen i nedre kant av vinduet ikke overstige 8 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innramming og utvendig listing må utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Innvendige innforinger og omramninger må ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Slitte overflater på karmer, klemplister og sprosser må vedlikeholdes for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

Barnesikringer må etableres på vinduer der dette er påkrevd, for å ivareta sikkerheten til barn og unngå fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt.
Balkongdør som PVC dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

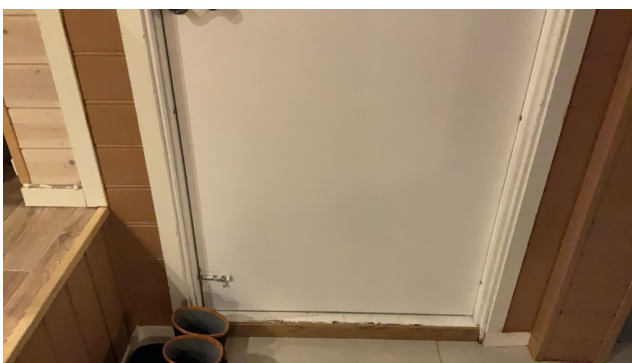
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er utført ufagmessig montering av ytterdører og balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er påvist ufagmessig montering av ytterdører og balkongdører. Konsekvensen av dette er økt risiko for redusert funksjon, varmetap, trekk, fuktinntrengning og fremtidige skader på bygningsdelen. Det anbefales at montering vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og dokumentasjon.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatt på terrenget foran boligen. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevnheter i terrasseplatten.

Det er registrert mindre åpninger mellom terrassebordene enn anbefalt, enkelte bord er montert helt sammen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med retting av terrassen. Det må videre påregnes å etablere avstand/ drenering av terrassedekket. En konsekvens med att det ikke er avstand mellom terrasse bordene er råteskader og forkortet levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.

Det er bygget utvendig trapp fra hagestuen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

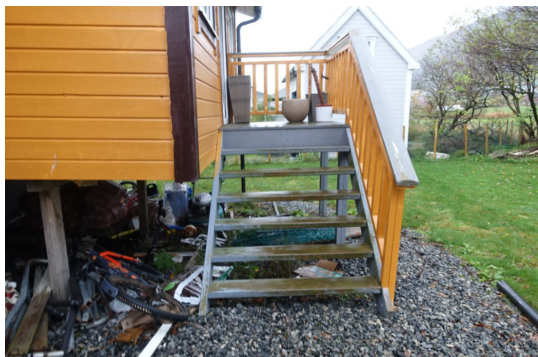
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres rekkverk/ håndløper på begge sider av kjellertrapp for å tilfredsstille dagens forskrift.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Påbygget hagestue.

Beskrivelse

Hagestuen har en opprinnelig veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv, yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i sperre konstruksjon med lekter og lysplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hagestuen på baksiden av boligene er bygget av en tidligere eier. Bygget fremstår ufagmessig utført. Bjelkelaget er underdimensjonert. Det er skade og sprekker på takplater, dette er partielt reparert med tape.

Det er ikke fremlagt at hagestuen er omsøkt/ byggemeldt.

Konsekvens/tiltak

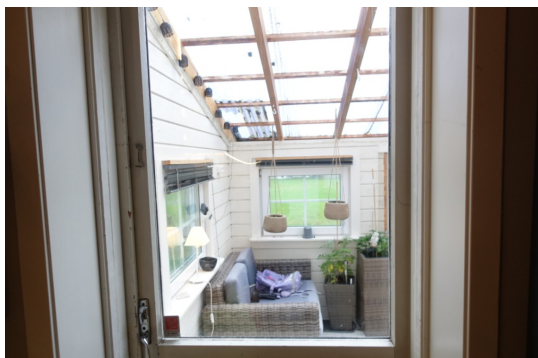
- Tiltak:

Hagestuen er oppført av tidligere eier og fremstår ufagmessig utført, med underdimensjonert bjelkelag og skader på takplater som kun er delvis reparert. Dette medfører økt risiko for skjulte feil, redusert konstruksjonssikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Manglende byggesøknad eller godkjenning fra kommunen gir usikkerhet rundt lovligheten, og kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner.

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger, inkludert forsterkning av bjelkelaget og utbedring av takplater, for å redusere risiko for ytterligere skader og sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Det er registrert rottefeller/ kassetter ved boligen. Utsatt av skadedyrs firma. Det er opplysninger om at det har vært rotter i disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden det er kjent at det har vært rotter på eiendommen tidligere og at det er plassert feller av skadedyrs firma, bør man fortsette med en slik løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forlenge og eller etablere avtale med skadedyrs firma om rottefeller.



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv med laminater og tregulv, samt fliser på badet. Det er malte flater, tapeter, paneler og malte paneler på veggene. Himlinger er med hvite flater og med paneler.

Det er forskjellig alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Det er en rekke rom med overflater der det ikke er ferdigstilt innlisting.

Det er fuktskade på laminaten i gangen.

Det mangler noe himling i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres oppgraderinger, utskiftninger, modernisering og vedlikehold av innvendige overflater for å utbedre brukslitasje, mindre skader, sår og rifter.

Fuktskade på laminat i gangen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og mulig muggdannelse.

Manglende innlisting og himling i kjelleren bør ferdigstilles for å sikre et tilfredsstillende og funksjonelt innemiljø.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er redusert estetisk og teknisk standard, samt mulig forringelse av inneklimate.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv.

Det er ved kontrollmålinger av planhet registrert hellinger på ca 22 mm på 2 meters lengde i tilbygget inngangsparti.

Det er registrert hellinger på ca 20 mm på 2 meters lengde på kjøkkenet.

Det er ved måling av planhet i gangen i kjelleren målt hellinger på 40 mm gjennom rommet.

Det er registrert nivå forskjell på en del av gulvene i kjelleren, dette mellom de forskjellige rom.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

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

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn.

Knirk i gulvet fører først og fremst til irriterende lyder når du går på gulvet, men det kan også være et tegn på at gulvet eller underlaget ikke er helt fast eller at det har skjedd endringer i materialene, for eksempel på grunn av krymping eller uttørking. Konsekvensen er altså at gulvet gir fra seg lyd, og det kan føles ustødig eller feilkonstruert for noen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murstein pipe med feieluke av stål på loft og i kjeller fra byggeår. Over yttertaket har pipe plastbelagt stålledning med bly beslag i overgang takteking og pipe, takstige til pipe er ikke montert. Pipe er tilknyttet en nyere vedovn med glass montert på ei stålplate på stue i hovedetasje. I kjelleren er det tilsluttet en eldre vedovn. Denne er ikke fagmessig utført/ montert. Det er montert en ny feieluke i pipen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i denne boligene.
Det kan ikke utelukkes oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av denne pipen.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde samt fri mur på en del vegger i bakkant, himlinger med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert saltutslag el. I nedkant på kjellervegger av mur. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære opptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er saltutslag på kjellervegger. Det er viktig at disse murene er med fri mur og med luftig konstruksjon. Konsekvens med innlektning og kledning av slike vegger vil kunne være skade med råte i innfordre vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er til loftet en malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er laminat i trinnene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vedlikehold, modernisering og oppgradering av trapper vil være påregnelig.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre i malt utførelse med profilerte dørblad fra byggeår, samt hvite finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.
Det er videre en del dører med manglende innlisting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvite himlingsplater i rommet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dette er type veggplater Aqualtail. Disse platene er ikke godkjent for direkte dusjing.

Det er stedvis registrert skruhuill i platene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner og kroker, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er beliggende i tilbygg og har yttervegger og vegger med laftet tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask, det er i senere år montert paneler på vegger bak innredningen og det er i denne forbindelse kledd over ett vindu. Overskap er ført til tak.

Innredningen er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og med ventilator over komfyren.

Det er ukjent alder på innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler sokler på innredningen.

Det er fuktskade på panele bak oppvaskbenken. Ubehandlet panel her er uegnet materiale. Det er ellers ikke fuget mellom paneler og benkeplaten.

Det er en del ufagmessig og mangelfull utførelse på monteringen av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med vedlikehold, enkelte oppgraderinger og fornyinger ved kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det har tidligere vært et rørbrudd i taket under badet, men dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det anbefales at røropplegget gjennomgås og vurderes av rørlegger for å avdekke eventuelle feil og behov for utskiftning.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og høy alder er økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige driftsproblemer. Tidligere rørbrudd indikerer at anlegget kan være sårbart for nye skader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstand på bunnledninger er ikke kjent, det var avrenning ved tapping på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann på røropplegget i denne boligen. Bunnledninger er av eldre dato og det er ett støpejernsluk i opprinnelig vaskerom i kjelelen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer. En el av opplegget i boligen fremstår og være montert av ufaglærte. Det foreligger tilsynsrapport med 14 avvik so ikke er rettet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

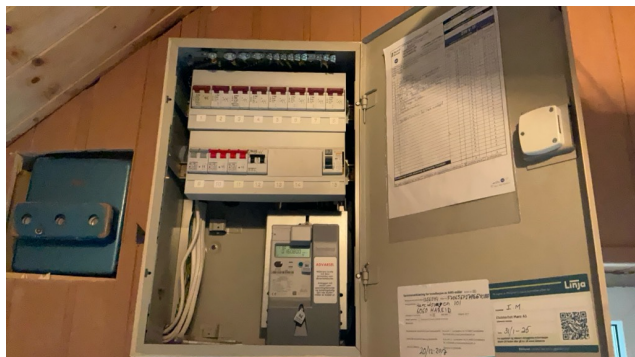
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger purring om manglende utbedringer etter tilsynet 31.01.2025.
Det vises til den vedlagte purring fra Linja AS, hvor det 14 avviks punkt som må rettes på anlegget.

Generell kommentar

Det må foretas rettinger og oppgraderinger jmf. Linja sin tilsynsrapport.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det ble utført noe arbeider med drenering i 2008, det er ukjent hvilke type arbeider som ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er i overgang mellom gulv og vegger/ grunnmur registrert saltutslag. Dette trenger ikke være knyttet til svikt ved drenering, men kan like gjerne være som følge av kapillære forhold, med kapillære forhold menes a fukt trekkes opp fra grunn via mur/ sement/ betong konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Det er viktig å være oppmerksom på at en utskifting av dreneringssystemet ikke nødvendigvis vil medføre redusert fukthold i murkonstruksjonen. Årsaken kan være at fukttransporten ikke primært er relatert til dreneringsforhold, men til kapillære trekk i selve murmaterialet. Slike kapillære opptrekk fra grunn og omkringliggende masser kan forekomme uavhengig av drenerings funksjon, og tiltak bør derfor vurderes direkte mot murens egenskaper og oppbygning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og naturstein i malt utførelse, i kjeller er deler av grunnmuren synlig.
Grunnmur på tilbygg med Leca lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har enkelte mindre sprekker som indikerer at det det vært noen setninger i grunn og fundamenter, sprekker anbefales tettet og fulgt med i tiden fremover for å fastslå om skaden er stabil eller under utvikling. Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot grunnmur eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt å innhente dokumentasjon på rørtyper og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner, da ledningene kan ha begrenset gjenværende brukstid.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er oppført et element bod som bodbygg av type Obsbygg bod el. Bodden er med enkel trekonstruksjon, sperrer av tre og med taktekke av pappshingel. Det er inngangsdør som labankdør av tre.

Det vises til at boden etter kart, står litt innpå nabo.

Det er registrert råtskade og mangler ved taktekket.

Bygget står foran betydelige oppgraderinger, eventuelt sanering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/116 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Kott, Bod, 5 Soverom, Entré, Trapperom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Annet

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 2 350 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hareidsvegen 490 ,6060 HAREID 132 m ² 1973 4 sov	03-03-2025	2 200 000	2 000 000		2 000 000	14 706
2 Hareidsvegen 130 ,6060 HAREID 144 m ² 1939 4 sov	03-08-2022	1 750 000	1 650 000		1 650 000	11 458
3 Hareidsvegen 101 ,6060 HAREID 179 m ² 1922 5 sov	05-02-2020	1 690 000	1 690 000		1 690 000	9 441
4 Gjerdevegen 7 ,6060 HAREID 169 m ² 1948 3 sov	20-10-2025	1 950 000	1 700 000		1 700 000	8 763
5 Brekkane 25 ,6060 HAREID 248 m ² 1955 3 sov	20-05-2026	2 100 000	1 900 000		1 900 000	7 661

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 45 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 660 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

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

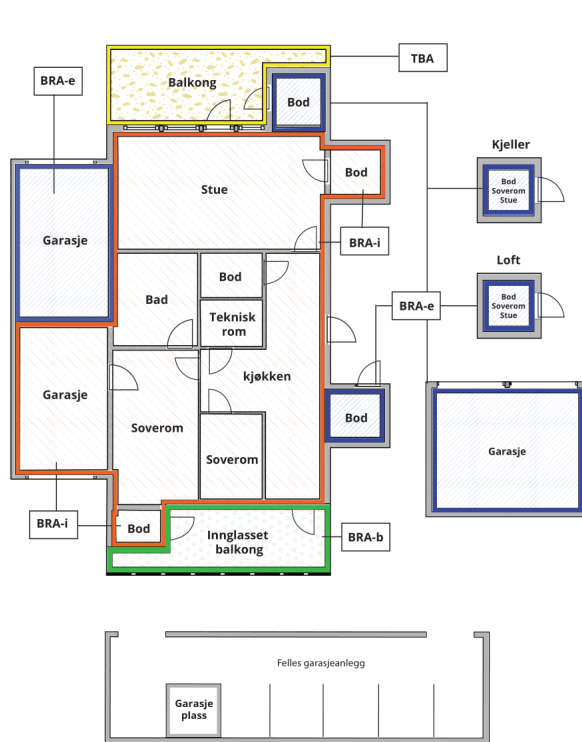
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		49		49	
1. Etasje	66		12	78	
Loft	50			50	
SUM	116	49	12		
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, kott, bod, soverom, soverom 2	
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, annet		
Loft	Gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Hagestuen er tatt inn som Bra- b
Areal og rom i kjeller er gitt Bra-e, da disse rom ikke har innvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Godkjent for rømning fra høyder opptil 5 meter over bakkenivå uten ryggbøyle
- Alltid tilgjengelig og klar til bruk.
- Krever ryggbøyle for høyder mellom 5 og 7,5 meter over bakkenivå.
- Ved høyder over 7,5 meter kreves utvendig trapp som rømningsvei

For høyder over 5 meter må det være flammebeskyttelse mellom stigen og vinduer i etasjen under, eller stigen må monteres minst 2 meter unna slike vinduer.

Soverom i underetasjen har ikke godkjent størrelse som rømningsvindu - for liten dagslysflate.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er plassert over tomtegrense/ står delvis på nabo, det er ikke fremlagt/ avklart avtale med nabo om dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	11
Utebod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent
18.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS v/ Ulrik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	46	16		0	420 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hareidsvegen 101

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har god beliggenhet med gang avstand til barnehage, barn/ungdomskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum. Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og et forsamlingshus.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei, tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av grus.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Gomyra - Holstad med planidentifikasjon: 19770001. Ref. Sunnmørskart.

Om tomten

Flat sørøst vendt tomt opparbeidet med malt tre-gjerde, støpt betongkant, plenarealer og beplantning. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold. Tomten har en del trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Under besiktigelsen varslet eier av G/br-46/77 takstmann om at gjerdet oppsatt mellom eiendommen står inne på deres tomt, utfra vedlagt situasjonskart så står gjerde i grense.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som tvangssalg.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	14.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke tegninger av bolig og eller tilbygg.	Finnes ikke		Nei
Tilsynsrapport el- kontroll.	31.01.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2025	
2	24.06.2026	
3	24.06.2026	Rapporten er revidert etter at ulovlig tilbygg er revet.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI3481>

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

OLSEN THERESE
Hareidsvegen 101

6060 HAREID

Inspektør
Ingmar MorkTilstede v/kontroll
THERESE OLSENKontrolltype
PERIODISKDato kontrollert
31.01.2025Anleggs-/Bedriftsnr.
4460016001-002
Målnummer
5706567279664088
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
46 / 16 / /Anleggsadesse
Hareidsvegen 101,
6060 HAREIDSaksnr.
313641
Pinkode
8349Dato
29.04.2025

Purring om manglende utbetring

Vi viser til tidlegare utsendt vedtak og påminning, saksnr. 313641.

Det vart under kontrollen avdekt følgjande avvik:

AVVIK

Nr.	Stad	Beskriving
1	Inntak	Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17 Ny
	Loft	Det var ikke tilgang til inntaksikringene under kontrollen. Inntaksikringene må gjøres tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og betjening. Inntaksikringene må i tillegg kontrolleres av en registrert elektroinstallatør og ved eventuelle feil/mangler må nødvendige utbedringer iverksettes.
2	Loft	Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Ny
	Heile loftet	Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
3	Loft	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28 Ny
	Heile loftet	Det var mange kabler som ikkje var tilstrekkelig festet til underlaget. Feilen medfører økt brann- og berøringsfare.

- | | | |
|---|--|--|
| 4 | Kjøkken

Første etasje | Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel Ny § 22
Det var en kabel som ikke var forskriftsmessig avsluttet. Gjelder kabel ved komfyr. Feilen medfører økt brann- og berøringsfare. |
| | | |
| 5 | Stue

Utestue | Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36 Ny
Skjult varme er ikkje ferdigmontert og uten dokumentasjon. Feilen medfører økt brann- og berøringsfare. |
| | | |
| 6 | Stue

Utestue | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Ny
Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. |
| | | |
| 7 | Kjøkken

Kjøkken 6 veis stikkontakt. | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Ny
Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. |
| | | |
| 8 | Stue

Heile stuen | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Ny
Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. |
| | | |
| 9 | Gang

Gang 1. etg. | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19 Ny
Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. |

- | | | | |
|----|---------------------------------------|--|-----------|
| 10 | Gang

Gang gjennomgan
spoter | Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10

Gjennomgang innstallasjon av spoter i gangen. Feilen kan medføre økt brannfare og berøringsfare. | Ny |
| | | | |
| 11 | Gang

Ved inngang | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19

Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra en stikkontakt til jordingsskinnen. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. | Ny |
| | | | |
| 12 | Vaskerom

Kjeller | Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19

Det ble ved kontiunitetsmåling på jordingsanlegget, målt manglende jordforbindelse fra stikkontakter til jordingsskinnen. Vaskerommet er ikkje i bruk. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel. | Ny |
| | | | |
| 13 | Sikringsskap

Loft | Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32

Det manglet kursfortegnelse for installasjonen. Feilen medfører økt berøringsfare. | Ny |
| | | | |
| 14 | Generelt

Generelt | Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9

Det elektriske anlegget bærer preg av at det er installert av en person som ikke har de faglige kvalifikasjonene. Med bakgrunn i at denne kontrollen er utført som en stikkprøvekontroll kan det ikke utelukkes at det finnes flere alvorlige feil og mangler. Det presiseres derfor at hele det elektriske anlegget må gjennomgå av registrert installasjonsvirksomhet og settes i forskriftmessig stand for å oppnå et tilfredsstillende elsikkerhetsnivå. | Ny |

KOMMENTAR

Vi gjer merksam på at kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikkje sjå vekk frå at anlegget kan ha feil eller manglar som ikkje har vorte avdekt.

Det er ditt ansvar, som eigar og bruker av det elektriske anlegget å sørgja for at det til ei kvar tid er i forskriftsmessig stand, FEL §9. Til orientering er det ditt ansvar dersom det skulle oppstå brann eller berøringsskadar på menneske, dyr og eigedom som følgje av manglande vedlikehald av det elektriske anlegget ditt. Dersom påviste avvik ikkje er retta vil dette bli liggjande som hefte på det elektriske anlegget ditt og kan få konsekvensar i forhold til forsikringsutbetaling dersom det skulle oppstå ein brann.

Dersom du har fått utbetra avvika, men likevel får dette brevet, må du kontakta elektroverksemda å be dei om å senda inn rettemelding i saka.

Denne og eventuelt tidlegare rapportar finn du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi tilrår at du sjølv gjennomfører ein årleg eigenkontroll av det elektriske anlegget ditt, sjå korleis på: www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finn oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennlig hilsen

Lasse Sunde
DLE Ingeniør
70050100
dle@linja.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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



Målestokk 1:1000
Dato: 26.9.2025



Kommune: 1517 Hareid
Eiendom: 1517/46/16/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 26.9.2025



0 25 50 m

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
-  Hjelpeskurve
-  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

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GOMYRA - HOLSTAD, HAREID KOMMUNE

§1

Det regulerte området er vist på planen reguleringsgrense.

§2

Området innanfor reguleringsgrensene er regulert til fylgjande føremål.

1. Byggjeområde for bustader
2. Område for industri og service:
3. Område for off. bygg og anlegg
5. Forretningsområde/hagesenter
6. Landbruk
7. Trafikkområder
8. Friområde
9. Felles trafikkareal

§3

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene for Hareid kommune.

§4

Etter at desse reguleringsføresegnene er sette i kraft, er det ikkje tillate å setje i verk private servituttar som strid imot desse føresegnene.

Føresegner for byggjeområder for bustader.

§5

I bustadområdet kan det berre førast opp hus i ei høgd over sokkel. Maks. gesimshøgd skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt etter reglar gjevne i byggeforskriftene, kfr. § 72 i bygningslova.

§6

Husa skal førast opp innanfor byggegrensene som er vist på planen. Utforming og plassering av bygningane skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

I område for konsentrert bebyggelse kan bygningsrådet godkjenne mindre avstand til nabogrense og mellom bygningar enn krava i § 70 i bygningslova. Kfr. kap. 26:11, 2. avsnitt og kap. 55:461 i byggeforskriftene.

Det kan førast opp hus i 2. høgder. Maks. gesimshøgde skal vere 7,0 m. Gesimshøgda vert målt etter reglar gjevne i byggeforskriftene, kfr. § 72 i bygningslova.

§7

Ved byggemeldinga skal det visast 1 garasje plass pr. husvære. I tillegg skal det opparbeidast ein biloppstillingsplass pr. husvære på eigen grunn.

§8

Frittstående garasje skal tilpassast bustadhuset med omsyn til farge form og materialbruk.

§9

Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogeleg grad. Det må ikkje plantast busker eller tre som vil redusere siktilhøva innanfor frisktssonene.

§10

Utforming, farge og høgde på gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet. Der tomtegrense/husplassering ikkje er vist på planen, skal det i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

Føresegner for industri og service

§11

I området for service kan det oppførast bygg i inntil to høgder. Maks. gesimshøgde skal vere 7m.

§12

Ved byggemeldinga skal det visast nødvendig parkeringsareal på eigen grunn.

Føresegner for det off. området.

§13

Areal for off. anlegg skal nyttast til skoleformål, trafokioskar og brannstasjon. Områda kan utbyggast berre etter nærare plan som skal godkjennast av bygningsrådet.

Føresegn for landbruksområdet.

§14

I landbruksområdet kan det berre oppførast hus som er naudsynte for gardsdrifta.

Føresegner for friområdet

§15

I friområde kan det ikkje oppførast byggverk som er til hinder for bruken av området som friområde.

Føresegner for forretningsområde/hagesenter.

§16

I bygg på forretningsområdet kan det innreist bustad i 2. høgda.

Stadfesta i Molde 26.08.85.



HAREID KOMMUNE

Kommuneplan – arealdel 2012-2024

Føresegner og retningslinjer

Vedtatt av Hareid kommunestyre i møte 21.06.2012 sak KST PS 75/12

1. GENERELT

Nedanfor er oppført bestemmelsar som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindande føresegner knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterande art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

2. FØRESEGNER TIL HENSYNSONER (PBL § 11-8)

2.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller foretak med relevant geologisk kompetanse.
I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

2.2 Område med fare for flodbylgje generert av fjellskred frå Åkneset, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone ved flodbylgje generert av mogleg fjellskred frå Åkneset må det ved prosjektering av nye byggjetiltak takast nødvendige omsyn ved dimensjonering og planløysingar i samsvar med berekningar i rapport 20100899-00-2-R, NGI, datert 8. februar 2011.

I planområde til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stettar vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

2.3 Restriksjonsområde/Nedslagsfelt for drikkevatn, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatn er ikkje tillate noko form for tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet. (Drikkevassforskrifta § 4)
Hammarstøylvatnet og Mosvatnet er bandlagde som drikkevasskjelder.

Ei sone rundt ulike drikkevasskjelder i kommunen er vist som restriksjonsområde for drikkevassføremål. Dette gjeld landsida omkring Hammarstøylvatnet og Mosvatnet, eit område i Ytredalen Brandal og lia på Nedrelid. I praksis kan ein halde fram med aktivitetar som er etablerte i områda; til dømes husdyrbeiting, friluftsliv etc., om dette ikkje medfører fare for drikkevatnet

2.4 Område med særleg omsyn til landbruk, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som kjerneområde for landbruk er det ikkje tillate med frådeling eller bygging til bustad eller ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

I sonene skal dei oppgjevne hensyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd.

2.5. Område med særleg omsyn til friluftsliv, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor område som i plankartet er vist med hensynsone for friluftsliv må det ved byggetiltak dokumenterast korleis hensynet til allment friluftsliv er ivareteitt.

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.

2.6 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Grimstadvatnet og Hjørungdalsvatnet Naturreservat er freda i medhald av Naturvernlova. Det same gjeld fjellskrånninga mellom Alme og Laupsneset .

2.7 Område bandlagde etter plan- og bygningslova Jf pbl § 11-8 d)

Friluftsområdet som ligg inntil friområdet på Kvitneset.
Friluftsområde (framtidig) på Hareidseidet.

2.8. Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Hensynsone femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminn er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Hareid Mellomalderkyrkjegard

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Hareid kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Hareid kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatt vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrkelova»

Bautasteinen er eit automatisk freda kulturminne. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3.

Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området . Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

Registrerte forminne og freda kulturminne i medhald av kulturminnelova er vist med rune-R i grunnkartet.

Planen er ikkje avklara i forhold til hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne. Kulturminnelova gjeld også i desse tilfella.

3. BYGGJEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr 1)

3.1 Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av byggeareal etter godkjent reguleringsplan vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering. Alle byggeområde på land og sjø skal før løyve ha avklart tilhøvet til automatisk freda kulturminne, enten gjennom byggesak eller reguleringsplan.

3.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr 1)

I byggeområde som er merka med symbol # kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL §20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling og bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan i samsvar med oversiktsplanrestriksjonane på kommuneplankartet.

Framtidig nyregulering og detaljplanlegging i området Kjerringvika - Ovra-stranda skal skje i samråd med Fylkeskonservator.

3.1.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar i samsvar med kommunen sine vedtekne retningslinjer for bruk av slike avtalar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

Ved utbygging av større næringsområde skal behovet for utbyggingsavtale vurderast.

3.1.3 Risiko og sårbarheit (pbl § 4 -3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.
Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming.
Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar.
Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

3.1.4 Krav om rekkjefølgje (pbl § 11-9 nr 4)

I område som er sett av til byggjeførmål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (Køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

3.2. Bustadområde

3.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 35% for konsentrert småhusbusetnad (4- mannsbustader, rekkjehus, kjede) maks 50% for lavblokker og blokker maks 80%.

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn.

For å skape attraktive bustadområde bør det leggjast vekt på variert tomtestørleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

3.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggt teknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspåttige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesveggar, riksveggar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggast til grunn.

Estetikk

Det vert vist til kommunen sin estetikkrettleiar (Felles estetikkrettleiar for kommunane på Søre Sunnmøre: "Vi formår staden vår..") Ved regulering av tomter for ny bebyggelse bør vurderast tilpassing til landskap og eksisterande bygningsmiljø, bygningshøgder og estetikk.

Energi

Ved planlegging av nye bustadfelt og næringsområde bør det vurderast å nytte fornybare energiforsyningar.

3.2.3 Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av minimum 50m² til leikeplass og andre friområde. Uteoppfallsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde. Leikeplassar og uteoppfallsareal skal ha tilfresstillande støyforhold (maks 55 dBA). Leikeplassane bør ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare enn 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m².

Maks 20 bueiningar kan vere felles om leikeplassen som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m².

Maks 50 bueiningar kan vere felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling o.l.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til fellesareal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Leikeplassar bør lokaliserast i tilknytning til vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd. Ved alle plan- og byggjesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behovet for eksisterande og ny utbygging er dekt.

3.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

I reguleringsplan og i byggjesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Einestader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for

2 biloppstillingsplassar pr buening. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings-/kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr buening.

For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr hybeleining.

Forretnings-/kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter, 1 bil pr 40 m² bruksareal (BRA).

For øvrige bygg vert vist til vedtekt til bygningslova for Hareid kommune (1968).

3.2.5 Fritidsbygg - hytter (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7 m og gesimshøgda til 5 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m². Tomta skal ikkje gjerdast inne, men om beitande dyr skulle vere til ulempe for bruken av eigedomen, kan eit areal på inntil 300 m² innegjerdast.

Det skal leggast vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det vert sett grense på 100 m² bruksareal (BRA) for fritidsbustader i byggjeområde for fritidsbustader.

3.2.6 Fritidsbygg - naust (pbl § 11-9 nr 5)

a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp anna bygg enn i risikoklasse 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.

b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.

c) Naust kan førast opp med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal, Jf NS 3940. Dobbeltnaust med to møne inntil 80 m².

d) Sikring mot brann:

Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m² skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe.

For dobbeltnaust med storleik over 50 m² må avstandskrav og brannskiljekonstruksjon mot andre naust vurderast i kvart tilfelle.

e) Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå topp golv ved naustport.

f) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.

g) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).

h) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

i) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.

j) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på 1/2 parkeringsplass pr naust.

k) Naust skal plasserast slik at fri ferdsel i strandsona ikkje vert hindra.

l) Altan/utkravging er ikkje tillate.

3.2.7 Fritidsbygg - rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1 etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggjeskikk og tradisjon. Ved bygging av rorbuer må ein kunne dokumentere tryggingstiltak mot moglege flodbylgjer som følgje av store fjellskred, Jf ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Ved lokalisering av område for rorbuer skal det takast omsyn til landskap og omgjevnader: Rorbuer kan berre lokaliserast i område der terrenget er slik at bygga ikkje medfører uheldige landskapsverknader, fortrinnsvis i strandsoneområde der det er bygt frå før.

3.2.8 Område for råstoffutvinning

For område avsett til råstoffutvinning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1). Ved detaljregulering av industriområdet N3 på Risneset skal det i samråd med kulturminnevernmyndigheitene takast nødvendige arealmessige omsyn for å sikre nødvendig buffer mellom industriområdet og gravrøysfeltet på Vågegjelet.

3.2.9 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

4.1 LNF-A -område med forbod mot spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 1)

I desse områda er det ikkje tillate med ny - eller vesentleg utviding av spreidd bustad-, nærings- eller fritidsbusetnad. Tilsvarande forbod gjeld for frådelling og bortfesting av tomter. Forbodet gjeld ikkje byggje- eller anleggstiltak som direkte er tilknytt landbruksnæringa.

Generelt for byggje- og anleggstiltak i desse områda gjeld innsendingsplikta til Fylkeskonservator for sikring av moglege fornminne. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

4.2 LNF-B- område med høve til spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd bustadbygging og frådeling til dette føremålet i samsvar med retningslinjer nedfelt i kommune-planen. Følgjande omfang av nye bustader kan tillatast:

Antal nye bustader:

1. Brandal	4
2. Ovrå	5
3. Kaldholen	4
4. Røyset	7
5. Ulset	3
6. Kvammen	2
7. Snipsøy/Neset	7
8. Mork	6
9. Rise	8
10. Bjåstad	4

Det bør ikkje byggjast på dyrka jord. Frådeling må ikkje forringe arronderinga på jordbruksareala. Nye bustader bør definerast utanom dyrka jord og samanhengande jordbruksareal.

For bygging av to eller fleire bustader i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering. Bygging av eitt eller fleire nye hus inntil ei eksisterande klynge eller tun, vil utløyse krav om detaljregulering. På Kvammen bør nye bustader lokaliserast sør om vegen.

Jordlova sine §§ 8 og 12 skal framleis gjelde.»

Alle søknader om bygging og frådeling i LNF-områda må føreleggjast Fylkeskonservator til uttale før løyve vert gjeve. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

Retningslinjer for lokalisering av bustader i LNF- områda der det er høve til spreidd bustadbygging:

Unngå bygging og inngrep i:

- samanhengande kulturlandskap av heilskapleg karakter
- samanhengande godt arrondert og funksjonelt drivverdige landbruksareal med god jord
- større samanhengande og lite påverka naturområde
- eksisterande eller moglege område for friluftsliv, utfart og oppleving
- inngrepsfrie strandområde og strandnært areal av noko lengde

Unngå etablering av avkøyrslar som aukar trafikkfaren på fylkesvegar og kommunale hovudvegar.

Eksisterande avkøyrslar må nyttast så langt det er mogleg. Byggeavstand frå veg må følgje veglova sine krav.

Nye bygg må oppførast med avløpsløyising og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med Vassrammedirektivet, Forureiningslova m/forskrifter og Hovudplan for avløp.

Estetiske omsyn i høve eksisterande kulturlandskap og bustadmiljø og natur bør vektleggjast ved plassering av nye bygg. Særeigne og framtreidande landskapselement, viktige viltbiotopar, vilttrekk og område for friluftsliv bør skjermast.

5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Arealformålet omfattar trafikkterminal, kai, parkering, vegareal og snuplassar av større omfang, farleder og fjordkryssingar for elektrisitet og tele, samt kraftleidning over land.

For den del av planområdet som ikkje er dekt av reguleringsplanar skal avkøyrslar leggjast, brukast og utformast i medhald av den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar for riks- og fylkesvegar, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye hovudvegtraséar vist på kommuneplankartet er retningsgjevande. Detaljert linjeføring for ny FV61 gjennom Hareidsdalen samt nye samleveggar, adkomstveggar og gang-/sykkelvegar skal avklarast i reguleringsplan.

Prosjektrapport for overordna vegnett i Hareid kommune, datert 15.11.2010. Rev. A14.02.2011 frå Nordplan AS, skal vere retningsgjevande for detaljplanlegging.

6. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

NFFF- område

Dette er område for natur, fiske, ferdsel og friluftsliv i kombinasjon.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

I NFFF-område som ikkje er til hinder for sjøvertstrafikk, fiske, natur- og friluftsliv, kan ein etter nærare vurdering og handsaming tillate botnkulturar og havbeitekonsesjonar samt mellombelse anretningar knytt til drifta på tilgrensande landanlegg.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

NFFFA -område

Dette er område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur i kombinasjon.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF. I tillegg kan det etablerast merdanlegg/oppdrettsanlegg for akvakultur.

Detaljvurdering og lokalisering av oppdrettsanlegg i denne sona vil måtte skje gjennom sakshandsaming etter plan- og bygningslova og oppdrettslova. Samla merdvolum og tal på anlegg på kvar lokalitet vert avgjort gjennom konsesjonshandsaminga.

NFFF1 -område

Dette er område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv i kombinasjon med ambulerande oppankring av bøyer (bøyehamn) til sikring av fartøy og konstruksjonar m.v. i forbindelse med sjøretta produksjon på Raffelneset industriområde.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF-område. I tillegg skal det vere høve til oppankring av bøyer som kan nyttast til sikring av fartøy samt ulike konstruksjonar i samband med produksjon av marine produkt på Raffelneset.

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt fradeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegnar fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

Opplisting over godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er innteke i planomtalen.
Område der godkjende Reguleringsplanar framleis skal gjelde er vist plankartet med forklarande skravúr (reguleringssone)

Der kommuneplanen viser avvikande arealbruk i høve vedteken reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel gjelde framom reguleringsplanen.

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan gi dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere kart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge (pbl § 19-2).

Kommunen kan gi varig eller mellombels dispensasjon frå kommuneplanen. Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjonen krev grunngjeven søknad og det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere "kurant" å få dispensasjon. Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Hareid, den/..... ..

Anders Riise
ordførar



Hareid kommune

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

Hareidsmyrane Nord 2

PLANID: 20160006

Føresegner datert 26.10.2017, revidert 30.04.2018 og 15.08.2022, sist revidert 20.12.2022

Plankart datert 26.10.2017, revidert 30.04.2018, sist revidert 20.12.2022.

Godkjent av Hareid kommunestyre i møte 16.02.2023, sak KS 09/23.

§ 1 GENERELT

- 1.1** Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008.
Reguleringsføresegnene gjeld innafor det området som er synt med reguleringsgrenser på plankartet.
- 1.2** Føresegnene gjeld i tillegg til reglane i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av Hareid kommune. Ved avvik, gjeld det som er fastsett i føresegnene.
- 1.3** Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.
- 1.4** Areal innafor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til fylgjande føremål:

Byggje- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

B	Bustader (Sosi-kode 1110)
BF	Bustader-frittliggjande-småhus (Sosi-kode 1111)
BK	Bustadar- konsentrert-småhus (Sosi-kode 1112)
T	Offentleg eller privat tenesteyting (brannstasjon, tekniske anlegg m.m.. (Sosi-kode 1160)
BV	Bensinstasjon/vegserviceanlegg (Sosi-kode 1360)
IDR	Idrettsanlegg (Sosi-kode 1400)
LEK	Leikeplass, felles (Sosi-kode 1610)
F/K/I1 – F/K/I6	Forretning/kontor/industri Kombinert område (Sosi-kode 1811)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

o_KV1 - o_KV5	Køyreveg - offentlig (Sosi-kode 2011)
f_KV6 - f_KV9	Køyreveg - felles (Sosi-kode 2011)
o_GS1 - o_GS10	Gang-/sykkelveg - offentlig (Sosi-kode 2015)
o_GG1 - o_GG2	Gangveg/gangareal - offentlig (Sosi-kode 2016)
o_AVT1 - o_AVT41	Annan veggrunn - teknisk - offentlig (Sosi-kode 2018)
o_KH1 - o_KH2	Kollektivhaldeplass - offentlig (Sosi-kode 2073)
o_P	Parkeringsplass - offentlig (Sosi-kode 2082)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

o_FRI 1 - o_FRI6	Friområde - offentlig (Sosi-kode 3040)
-------------------------	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. §12-5, nr. 6)

o_FLVS1 - o_FLVS2	Friluftsområde (Sosi-kode 6720)
--------------------------	---------------------------------

Sikringssone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

a.1) Område/sone – frisikt	H140_1 – H140_44
a.2) Støysone raud	H210_
a.2) Støysone gul	H220_1 - H220_2

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Generelt

Bygg skal plasserast innanfor byggje- og anleggsformål, samt byggegrenser som er vist på plankartet.

2.2 Byggegrenser, utnyttingsgrad og byggehøgde

Bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene på plankartet. Tillate bebygd areal (%-BYA) og byggehøgder skal reknast etter rettleiar "T-1459 Grad av utnytting". Nødvendig parkering inngår. Bygningar si maksimale høgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til Plan- og bygningslova, TEK17, § 6-2 eller tilsvarende. Tillatne gesims- og mønehøgder er oppgitt under byggjeområde i desse føresegnene.

2.3 Universell utforming

Universell utforming skal leggest til grunn i utforming av byggje- og uteområde.

2.4 Bygg og anlegg

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at nye bygg og anlegg får ei god form. Det skal leggest vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området i tråd med gjeldande rettleiarar.

Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg sett i forhold til kringliggande bygningar. Kommunen kan stille krav om perspektivteikning eller 3D-modell som viser nye bygningar saman med kringliggande omgjevnader. Overskotsmasse skal køyrast vekk.

2.5 Situasjonsplan

Ubygde delar av byggeområda skal gjevast ei tiltalende utforming. Ved byggesøknad skal ein legge ved situasjonsplan i målestokk ikkje mindre enn 1:500 som forklarar korleis den ubygde delen av tomta skal nyttast og utformast; herunder terreng, til planting, trafikkareal og parkeringsløyising. Situasjonsplanen skal også vise tilslutning mot naboeigedomar der eventuelle høgdeforskjellar vert teke opp med støttemurar, nytt gjerde o.l. Planen skal vere høgdesett.

2.6 Tekniske installasjonar

Innanfor byggeområdet kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske innretningar der det er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygg elles i området. Før utbygg skal det utarbeidast samla detaljplan for vegar, vatn, avløp, renovasjon og andre tekniske anlegg. Samla teknisk plan skal godkjennast av kommunen. Tekniske planar og andre forhold som gjeld fylkesvegen skal godkjennast av vegeigar.

2.7 Støy

Alle tiltak skal planleggast slik at støyforhold innandørs og utandørs blir tilfredsstillande i høve gjeldande «Retningslinje for støy i arealplanlegging», T-1442.

2.8 Reklametiltak (skilt)

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal behandlast etter §33 i Veglova. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje settast opp før løyve frå vegeigar ligg føre. Det skal leggjast spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.9 Kulturminne

Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen (fylkeskonservator) for avklaring før arbeidet kan fortsette.

2.10 Parkering og serviceareal

For bustadar i områda BF og BK skal det setjast av plass for bil på eigen grunn. Einebustader og tomannsbustader skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. Firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining.

Garasje/carport i områda BF og BK plassert med vinkelrett vegtilkomst, skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, jf. Pbl § 12-7. Dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan tillate garasje/carport med innkøyring parallelt med veg, inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal. Dette gjeld kommunal og privat veg, og ikkje fylkesvegen.

Forretningsbygg/kontor i områda F/K/I skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for minimum 1 bil pr. 50 m² golvflate i bygning, til dette kjem lasteareal for vare- og lastebilar.

Industri, lagerbygg og bygg i område T skal ha oppstillingsplassar for minimum 1 bil pr. 100 m² golvflate i bygning, til dette kjem lasteareal for vare- og lastebilar.

Oppstillingsplass for motorsyklar og syklar skal avsetjast på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter. På sentrale stader kan ein ta avgjerd om færre oppstillingsplassar enn nemnt før, når trafikktilhøva på staden etter sakkunnig fråsegn tilseier dette.

2.11 Grunnforhold

Før igangsetjing av nye tiltak må behov for grunnvannsregistrering vurderast, då det i utføringsfasen vil kunne førekome grunnvannsenking som igjen kan føre til setningsproblematikk for installasjonar, anlegg og bygningar i området.

2.12 Flaum- og erosjonstilhøve

Ferdig opparbeidd terreng kring ny kanal o_FLVS1-2 må ligge på minimum kote 20,5. Det er sett krav om dette for tilgrensande områder (BK, F/K/I2 og F/K/I3) i § 3.3 og 3.8.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

3.1 Bustadar (B)

Område B er eksistande bustadområde med formål bustadar. Området er tilleggsareal til tilgrensande bustadtomter. Bygg i området er ikkje tillate.

3.2 Bustadar frittliggjande småhus (BF)

Område BF er område med eksisterande bustad.

Nye bustadar i området skal ikkje overstige mønehøgd på 8 meter og gesimshøgd 6,5 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

I området skal garasjar ikkje byggjast større enn 46 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m og mønehøgd ikkje over 4,0 m.

Grad av utnytting i område BF er maks BYA%= 30%.

Det er krav om opparbeiding av støyskjerming for området.

3.3 Bustadar konsentrert småhus (BK)

Område BK er område bustadar konsentrert småhus.

Nye bustadar i området skal ikkje overstige mønehøgd på 8 meter og gesimshøgd 6,5 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

I området skal garasjar ikkje byggjast større enn 46 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m og mønehøgd ikkje over 4,0 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

Plan for detaljert utnytting av BK og f_LEK skal utarbeidast i samband med byggesak. Plan skal vise tomtedeling og plassering av bygningar/garasjar/boder, parkering og tilgrensande leikeplass i område f_LEK.

Grad av utnytting i område BK er maks BYA%= 50%.

Ferdig opparbeidd terreng må ligge på minimum kote 20,5.

Det er rekkefølgekrav om opparbeiding av støyskjerming for området.

Det er rekkefølgekrav om opparbeiding av felles leikeplass.

3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (T)

Område T er område med eksisterande brannstasjon, lagerplass og kommunes tekniske ute-avdeling. Nye bygg i område T skal ikkje overstige 12 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

Grad av utnytting i område T er maks BYA%= 60%.

3.5 Bensinstasjon og serviceanlegg (BV)

I område BV kan det opparbeidast bygg og anlegg for automatiske bensinpumper og energistasjonar for el-lading.

Bygningar i område BV skal ikkje overstige 6 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

3.6 Idrettsanlegg, fotballhall (IDR)

I område IDR kan det opparbeidast bygg og anlegg for fotballhall.

Bygningar i område IDR skal ikkje overstige 14 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

Grad av utnytting i område IDR er maks BYA%= 75%.

3.7 Leikeplass (f_LEK)

Område for leikeplass. Område f_LEK er fellesområde for bygg i område BK i planområdet og er allment tilgjengeleg. Området skal minimum ha ei sandkasse, ein benk, eit leikestativ og noko fast dekke.

Det er rekkefølgekrav i høve til etablering av felles leikeplass, og rekkefølgekrav om støyreducerande tiltak.

3.8 Forretning/kontor/industri (F/K/I1 til F/K/I6)

3.8.1 Arealbruk

Innanfor områda F/K/I1 til F/K/I6 kan det etablerast kombinerte bygg for forretning, kontor og industri/lager. Forretning/lager og industri skal fortrinnsvis etablerast i 1.etasje og kontor kan etablerast i 1, 2 og 3.etg. Lager kan etablerast som del av ovannemnde, men skal ikkje vere vendt mot gang-/ferdselsareal eller hovudinngang til bygget. Varelevering skal etablerast i dei delane av bygget som vender bort frå ferdselsareal eller hovudinngang.

Innafor områda F/K/I1 til F/K/I6 kan det etablerast forretning. Det vil også vere høve til å etablere forretningsverkserksemd som ut frå varetype har særleg behov for bilbasert publikumstilkomst, til dømes byggjevare-, møbel- og kvitevareforretningar, bilforretningar og verksemd for sal av jordbruksreiskap (plasskrevjande varer).

I føremålet inngår også naudsynte kontor for administrasjon av verksemdene. Bustader er ikkje tillate, men det kan etablerast vaktmeisterbustad dersom det vert dokumentert at dette er naudsynt for drift av verksemda.

Innafor områda F/K/I1 og F/K/I2 kan det etablerast detaljhandel (kolonial) med samla maksimal BRA inntil 3000m². Det er ikkje tillate med detaljhandel i områda F/K/I3, F/K/I4, F/K/I5 og F/K/I6. I

områda F/K/I3, F/K/I4, F/K/I5 og F/K/I6 kan det etablerast handelsverksemdar for plasskrevjande varer.

3.8.2 Høgde og utnyttingsgrad

Bygningar i formålsområda F/K/I1 til F/K/I6 skal ikkje overstige 15 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget. Tekniske konstruksjonar på tak som i seg sjølv har eit areal på mindre enn 10 % av det totale bebygde arealet for hovudbygget, kan vere høgare enn maksimal tillate byggehøgde på 15 meter.

Grad av utnytting for kvart av områda F/K/I1 til F/K/I6 er maks BYA%= 90%.

Bygningane skal prosjekterast og byggast for oppføring av 3 etasjar.
Det vert tillate med etablering av nedgraven kjellaretasje for bygga.

Nye bygningar skal ha flate tak og ei utforming som speglar dagens arkitektur.

Ferdig opparbeidd terreng må ligge på minimum kote 20,5 (F/K/I2 og F/K/I3).

3.8.3 Detaljhandel

Det er tillate å etablere kjøpesenter(detaljhandel kolonial) i byggjeområda F/K/I1 til F/K/I2 med eit samla bruksareal (BRA) på ikkje meir enn 3000 m², rekna til dei bruksføremål som «Rikspolitiske retningslinjer om mellombels etableringsstopp for kjøpesenter utanfor sentrale delar av byar og tettstadar» fastsett. Bruksarealet til verksemda er definerte som summen av salgsareal, kontor, kantine og lager. Ved felles inngang til fleire verksemdar skal dette reknast med i bruksarealet.

Ved byggesøknad til områda F/K/I1 og F/K/I2 skal det dokumenterast at samla bruksareal på BRA ikkje overskrider 3000 m² til detaljhandel. I utgangpunktet er dette planlagt med BRA 1500 m² på kvar av områda, men kommunen kan avgjere anna fordeling.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

4.1 Offentleg køyreveg (o_KV1 til o_KV5)

Vegen skal opparbeidast og leggjast om som vist i plankartet. I regulert veggrunn er det ikkje tillate å føre opp andre innretningar/anlegg enn det som er naudsynt for drift og vedlikehald av veganlegga. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast med stadeigen vegetasjon og gjevast ei estetisk god utforming. Planting og opparbeiding skal skje samstundes med ferdigstilling av vegen. Vegen skal fungere som ein offentlig køyreveg open for allmenn ferdsel.

Ved bygging og oppgradering av vegar o_KV2, o_KV3, o_KV4 og o_KV5 må det førast fram infrastruktur i veggrunnen. Detaljar kring infrastruktur skal avklarast med Anleggs- og driftsavdelinga. Det vert tillate med oppføring av gatelyst der dette er naudsynt.

Det er rekkefølgjekrav med omsyn til støy i høve til etablering av nye vegar og rundkøyring i o_KV1.

4.2 Felles privat tilkomstveg (f_KV6 til f_KV9)

Områda er opparbeidd med eksisterande og nye vegar. I regulert veggrunn er det ikkje tillate å føre opp andre innretningar/anlegg enn det som er naudsynt for drift og vedlikehald av veganlegga.

Veg f_KV6 skal fungere som felles privat tilkomstveg for funksjonar innanfor områda F/K/I1, F/K/I4 og F/K/6.

Veg f_KV7 skal fungere som felles private tilkomstvegar for tilgrensande eigedomar og gbnr. 46/17, 22, 29, 50, 79 og 86.

Veg f_KV8 skal fungere som felles privat tilkomstveg for tilgrensande eigedomar og gbnr. 41/4 og 228, og for gjennomgåande gang-/sykkelveg.

Veg f_KV9 skal fungere som felles privat tilkomstveg for tilgrensande eigedomar til Trudvangvegen med bruksnr. 46 på gardsnr. 42, 63, 30, 35, 38, 81, 14, 64, 65 og 66.

Det vert tillate med framføring av leidningsanlegg og oppføring av gatelys i veggrunnen der dette er naudsynt.

4.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1 til o_GS10)

Offentlege gang- og sykkelvegar skal opparbeidast som vist på plankartet og samstundes med tilhøyrande vegareal.

Skråningar og fyllingar som følgje av opparbeiding av fortausareal skal plantast med stadeigen vegetasjon og gjevast ei estetisk god utforming.

4.4 Gangveg, gangareal (o_GG1 - o_GG2)

Områder for ny offentlig gangveg og gangareal/trapper.

Gangvegar skal opparbeidast som vist på plankartet og samstundes med tilhøyrande vegareal. Skråningar og fyllingar som følgje av opparbeiding av fortausareal skal plantast med stadeigen vegetasjon og gjevast ei estetisk god utforming.

4.5 Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT41)

Områda er offentlig annan veggrunn - tekniske anlegg i planområdet. Areal mellom gangveg og byggeareal skal opparbeidast som grøft og plantast med stadeigen vegetasjon.

Der er her tillate med framføring av leidningar, kummar, slukar og fundament i grunnen. Innanfor området kan det førast opp veglys og støttemurar der dette er naudsynt.

På gangvegar langs fylkesvegen skal støyskjermer i 3 meters høgde plasserast minimum 3,5 m frå gang- og sykkelveg. Driftsavstand ned mot 2 meter kan aksepterast der forhold på staden gjer det nødvendig. Støyskjermer må plasserast utanfor frisiktsoner.

4.6 Kollektivhaldeplass (o_KH1 - o_KH2)

Områder for busskur til tilgrensande busslommer - kollektivtrafikk. Offentleg.

4.7 Parkeringsplassar (o_P)

Området er avsett til offentlege parkeringsplassar for tilgrensande skule, kulturhus og idrettsanlegg.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

Friområde (o_FRI1-o_FRI6)

Innanfor områda o_FRI1 – o_FRI6 skal det opparbeidast friområde med planting av vegetasjon.

Endeleg dimensjon og utforming av områda skal godkjennast av kommunen.

Eksisterande tre skal om mogleg bevarast. Det vert tillate med hogst, fjerning av kratt og likande skjøtseltiltak i desse områda. Ved nyplanting skal brukast stadeigen vegetasjon.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. §12-5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande standsone (o_FLVS1 – o_FLVS2)

Innanfor dette området skal det etablerast naudsynt dremskanal. Det er høve til å legge enkel tilkomstveg langs dremskanalen.

Eksisterande bekk som renn gjennom reguleringsområdet skal leggjast om og følgje løpet til tilgrensande reguleringsplan Byggefelt Holstad med planID. 20070003 nord om fylkesveg 61 når denne vert etablert. Omlegging av elva skal leggjast til areal for open kanal i område o_FLVS1 og deretter fylgje eksisterande elveløp i o_FLVS2.

Dremskanalen skal opparbeidast i tråd med rapport «Overvassberekning – Hareidsmyrane nord 2», Fjordvarme AS, samt i tråd med rapport «Hareidsmyrane nord 2 – vurdering av planlagt tiltak opp mot vannressursloven», Norconsult. Kantsoner langs vassdraget skal ha minimum bredde 5 meter. på begge sider av Holstadelva. Anbefalte avbøtande tiltak skal vurderast ved opparbeiding.

Det skal etterstrebast å oppretthalde eksisterande vegetasjon langs kanalen. Ny kantvegetasjon skal etablerast i tråd med Vassressurslova (VRL).

§ 7 OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Omsynssone friskt H140_1 – H140_10 (PBL. § 11 – 8 a.1)

I frisktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde over 0,5m over plan for tilstøytande vegar. Kommunen og vegeigar kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisktsona.

7.2 Omsynssone støy raud sone H210 (PBL. § 11 – 8 a.2)

I raud støysone tillatast ikkje støyfølsam arealbruk.

7.3 Omsynssone gul sone H220_1 - H220_2 (PBL. § 11 – 8 a.2)

For ny busetnad i gul støysone gjeld følgjande:

Alle bueiningar skal ha tilgang til privat uteareal der støygrensa ikkje overskrid Lden 55 dB.

Alle bueiningar skal ha minst eit soverom som vender ut mot stille side.

§ 8 – REKKEFØLGJEKRAV (PBL 12-7.)

8.1 Felles for områda F/K/I1 til F/K/I3

F/K/I1, F/K/I2 og F/K/I3 kan byggast ut trinnvis.

8.2 Rekkefølgje på infrastruktur (PBL 12-7. nr. 10.)

Minimumskrav til opparbeiding og utbetring av eksisterande og nye vegar og område for felles og offentleg infrastruktur i høve til nybygg i dei ulike utbyggingsområda (BK, F/K/I1 til F/K/I6, T, BV, IDR) er vist i matrisa nedanfor.

Krav om opparbeiding av vegar gjeld også for tilhøyrande infrastruktur, gatelys, kantavslutningar, blant til anna trafikkområde grønt, fortau og grøntareal.

	Kjøreveg (KV)	Gang- og sykkelveg (GS)(GG)	Annan veggrunn (AVT)	Parkering (P)	Friomr. (FRI)	Frilufts- område (FLVS)
Område Bygningar og anlegg						
BK	o_KV1, o_KV 2, o_KV5 og f_KV9	o_GS2 og o_GS6	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	-	
F/K/I1	o_KV1, og o_KV4	o_GS1 til o_GS3, o_GS7, o_GG1, o_GG2	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	o_FRI4 til o_FRI6	
F/K/I2	o_KV1 og o_KV2	o_GS1 til o_GS3 o_GG1, o_GG2	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	o_FRI4 til o_FRI6	o_FLVS1
F/K/I3	o_KV1 og o_KV2	o_GS1 til o_GS3 o_GG1, o_GG2	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	o_FRI4 til o_FRI6	o_FLVS2
F/K/I4	f_KV6	-	-	-	-	
F/K/I5	-	-	-	-	-	
F/K/I6	f_KV6	-	-	-	-	
T	o_KV4 og f_KV6	o_GS8 og o_GS9	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	-	
BV	o_KV1 og o_KV4	o_GS1 til o_GS3, o_GS7, o_GG1, o_GG2	Alle som grensar til føremål GS-veg	-	o_FRI4 til o_FRI6	
IDR	o_KV3	o_GS9, o_GS10	Alle som grensar til føremål GS-veg	o_P	-	

8.3 Rekkefølge om krav til opparbeiding av leikeplass (PBL 12-7. nr. 4.)

Før det gis bruksløyve til første bustad i område BK skal det dokumenterast at felles leikeplass f_LEK er ferdig opparbeidd.

8.4 Rekkefølgekrav om støyreduserande tiltak (PBL 12-7. nr. 12)

Før det vert gjeve bruksløyve innanfor områda BK, BF og LEK skal det vere etablert støyskjerming mot veg som vist i plankart. Støyskjerminga skal sikre støytilhøva i tråd med krav i gjeldande T-1442.

Før o_KV1 kan takast i bruk skal det vere opparbeidd støyskjerming mot eigedomane gbnr. 46/17, 46/79 og 41/228 som vist i plankart. Støyskjerminga skal sikre støytilhøva i tråd med krav i gjeldande T-1442.

8.5 Rekkefølgekrav om stenging av avkøyrsløp (PBL 12-7. nr. 10)

Før f_KV9 vert teke i bruk skal dagens avkøyrsløp frå fylkesveg 61 stengjast.

8.6 Rekkefølgekrav om etablering av avskjeringskanal og bekkeinntak

Før områda o_FLVS1-2 kan opparbeidast må avskjeringskanal og bekkeinntak nord for fylkesvegen vere etablert dersom planlagt løp i reguleringsplan for Holstad byggefelt ikkje er etablert.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene:

- Overvassberekning Hareidsmyrane nord 2, Fjordvarme, datert 25.01.22
- Hareidsmyrane nord 2 – vurdering av planlagt tiltak opp mot vannressursloven, Norconsult, datert 12.20.2021



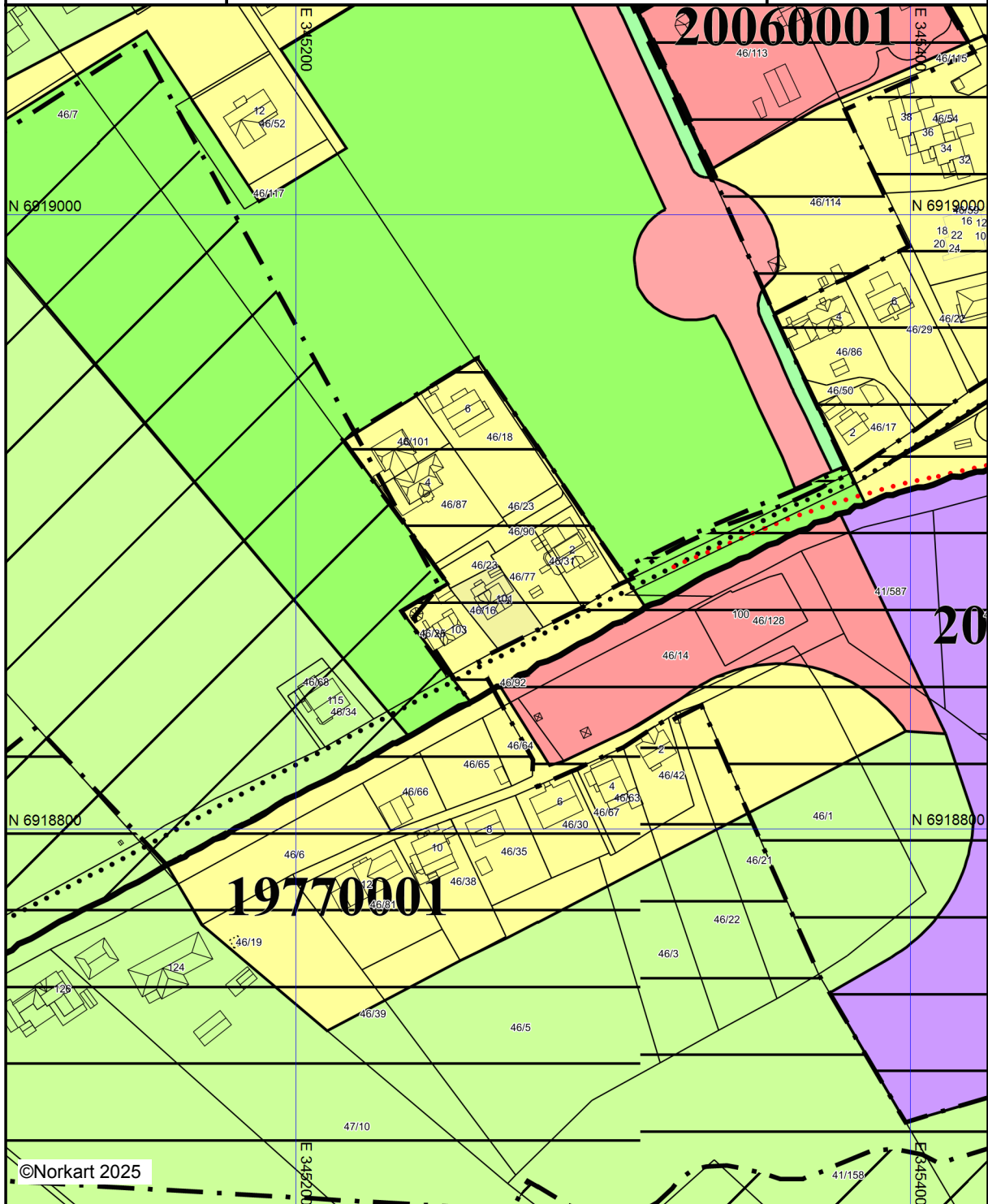
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/16
Adresse: Hareidsvegen 101
Dato: 26.09.2025
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.



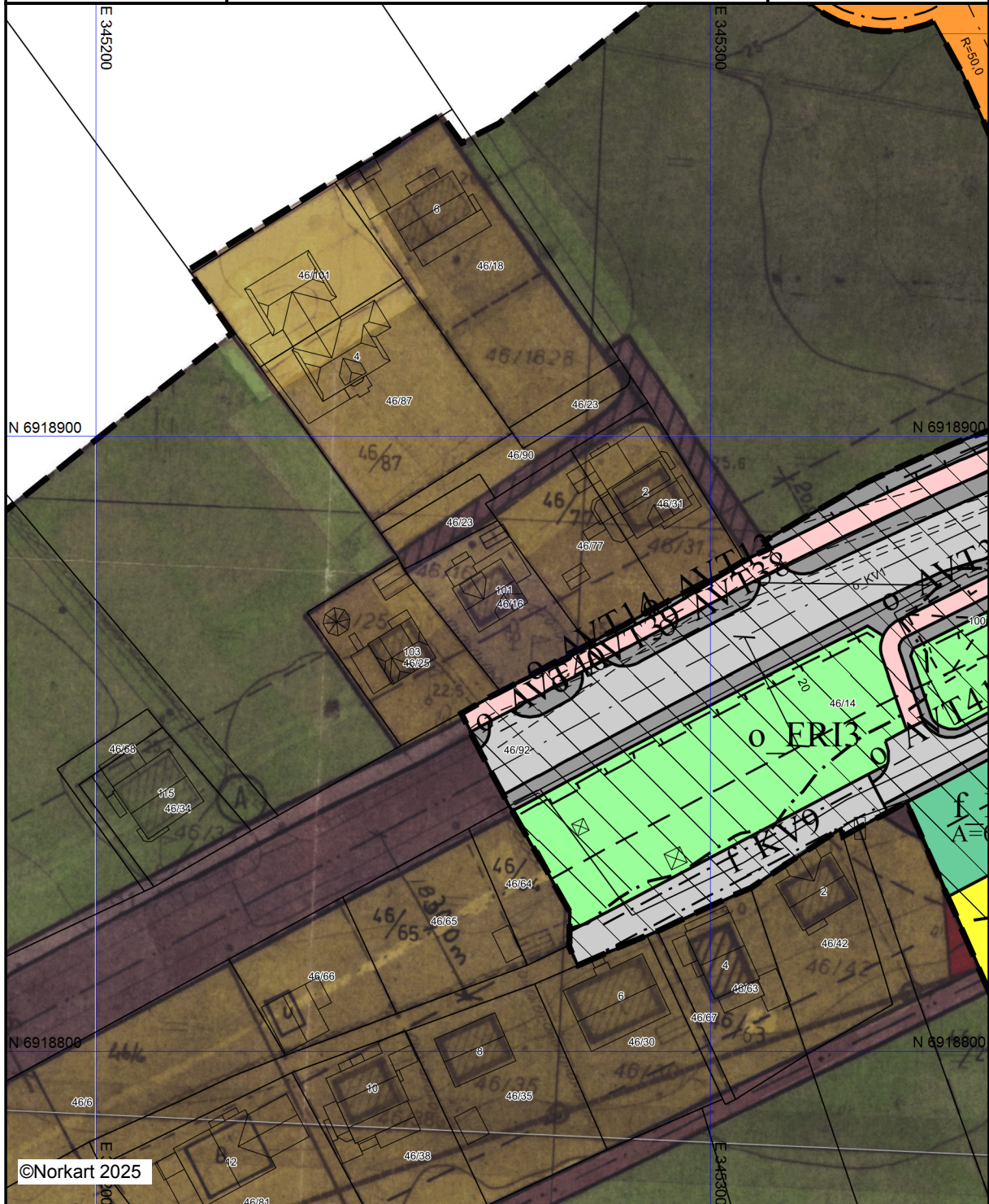
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/16
Adresse: Hareidsvegen 101
Dato: 26.09.2025
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-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Barnehage
-  Andre kommunaltekniske anlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyr

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Angittomsynsone - Omsyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense
-  Angittomsyngrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulerttomtegrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Sikringsgjærde
-  Målelinje/avstandlinje
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 16	Kommune:	1517 Hareid
Adresse:		Grunnkrets:	204 Ytre Hareid
Veiadresse:	Hareidsvegen 101, gatenr 2109	Valgkrets:	1 Hareid
	6060 Hareid	Kirkesogn:	8020702 Hareid
Oppdatert:	19.10.2012	Tettsted:	6064 Hareid

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solborg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.05.1920	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	420,0 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	150293	Lia Knut Olav	1/1	Bosatt i Norge
		Gjerdevegen 7, 6060 Hareid		

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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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
Skylddeling	Forretning:	22.12.1977	Avgiver	1517/46/16	-39,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1517/46/76	39,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1920	Avgiver	1517/46/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1517/46/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hareidsvegen 101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	179610078			Antall etasjer:		1

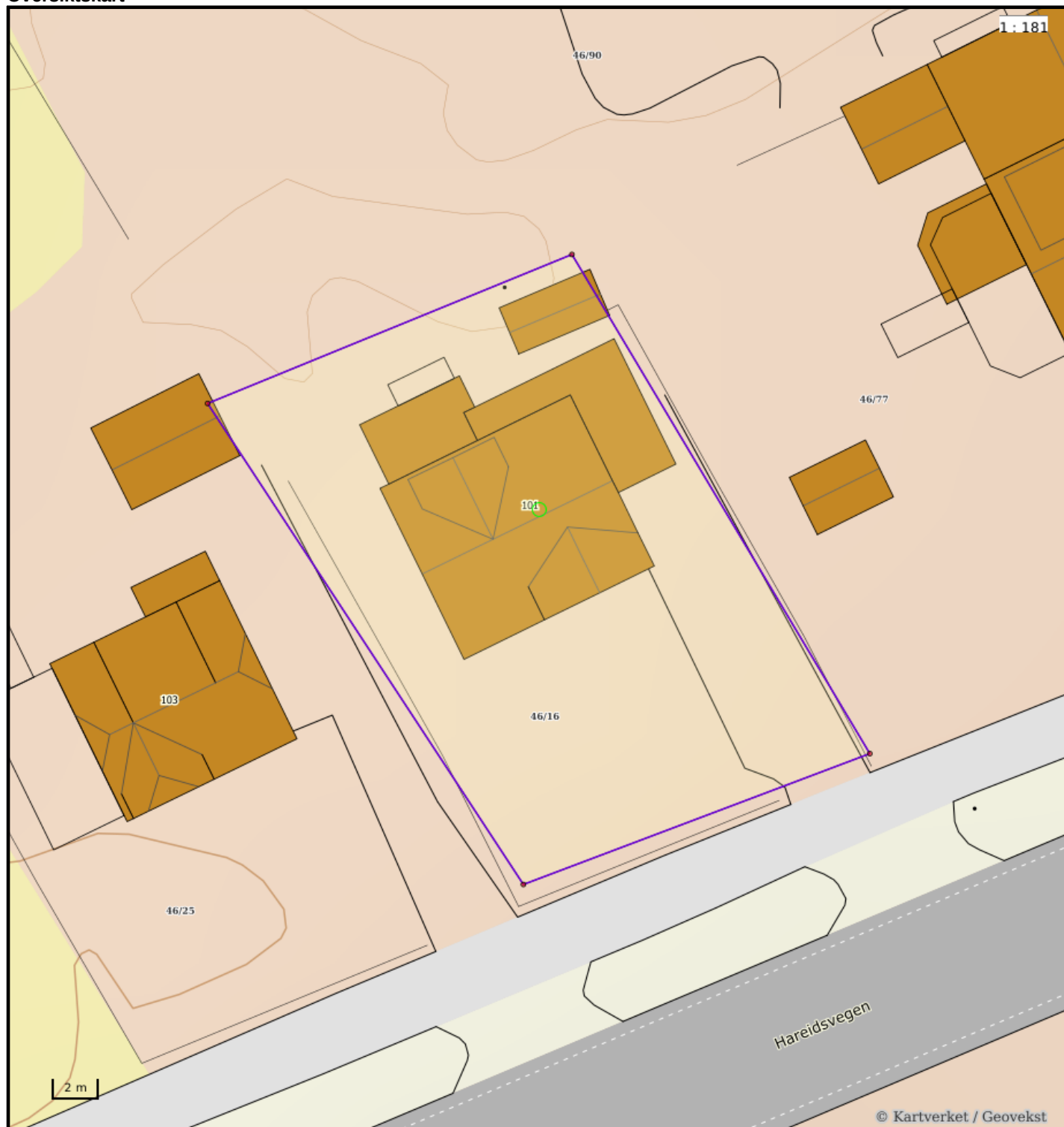
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

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 |

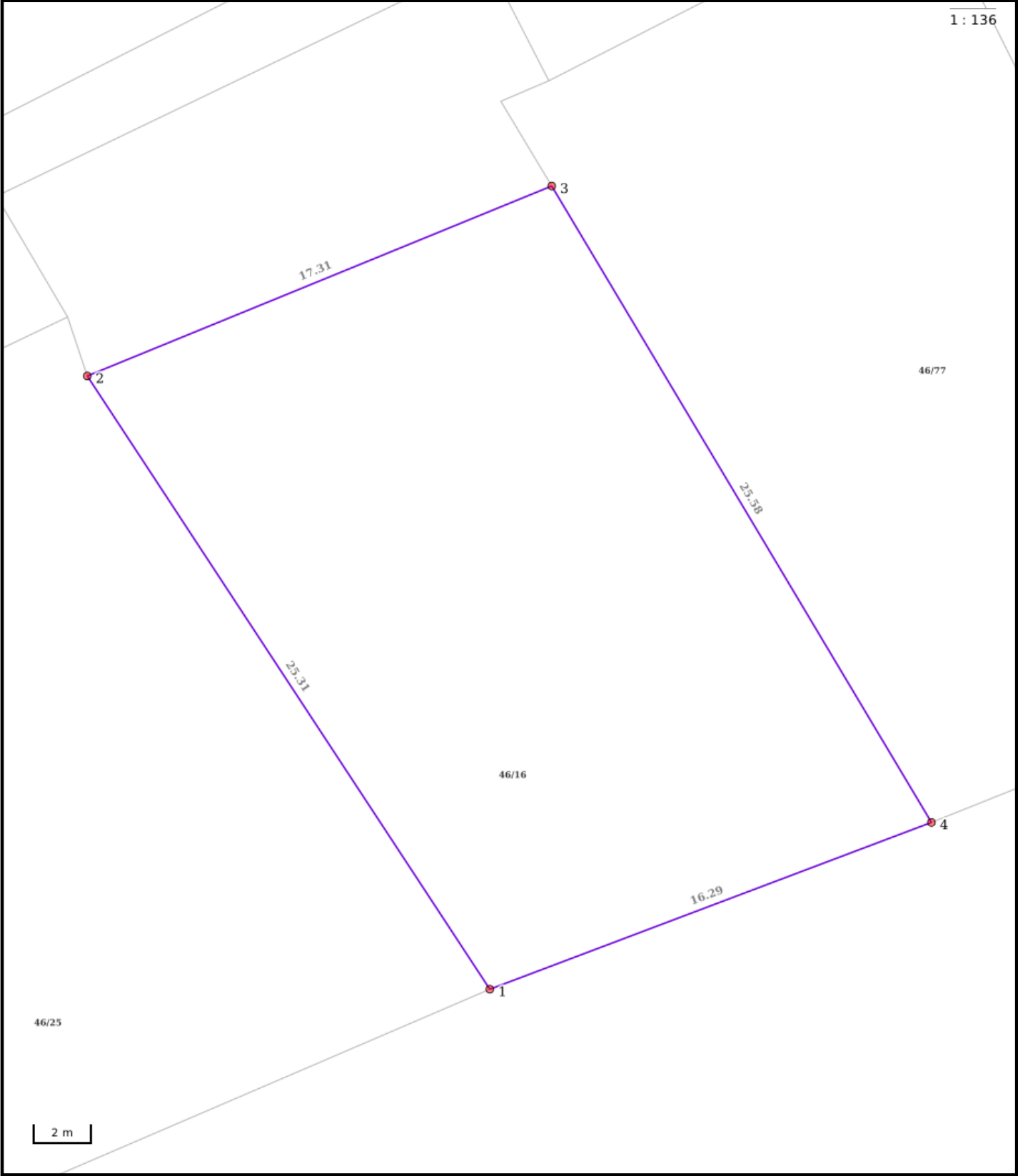
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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: 420,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 918 858,52	345 265,84	25,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 918 878,30	345 250,05	17,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 918 886,31	345 265,39	25,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 918 865,66	345 280,48	16,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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.

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysningsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigeedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur