

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Dalavegen 63

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalavegen 63, 6146 ÅHEIM



VANYLVEN kommune



gnr. 47, bnr. 4

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 12285-1448

Referansenummer: E18689

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov

Vår ref: TBV-25-17



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKSTYRING
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

Medansvarlig

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Bygningen har enkel standard som bolig og fremstår som noe slitt/utidsmessig og uferdig oppusset i forhold til dagens krav til eneboliger.

Huset er slik det står i dag ca. 73 år gammel. Det er gjort noen oppgraderinger opp gjennom årene innvendig og utvendig. Jfr. konstruksjoner.

Siste større arbeidene ble gjort i 2010 med innredning av ett nytt toalett op oppgradering av kjøkkent og badet etter en frostskaide.

Huset er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet, dvs. betong grunnmur og sparsommelig isolerte bindingsverksvegger vegger og sperretak.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og det må påregnes kostnader for oppgradering av bygningen.

Av de større tingene som må påregnes er full oppgradering av boligens bad/dårlig fall og ferdigstilte overflateoppussing.

Det er også viktig å legge til merke til tilstand på enkelte vinduer, dører, takteking og innvendige overflater, samt at bygningen er dårlig isolert.

Videre tilrås det at vedlikeholder utv. bordkledningen, slik at råteskader ikke får utvikle seg.

Av svikt nevnes dårlig drenering og flere vinduer og dører som er dårlige/råteskade. Se for øvrig punkt med TG 3 nedenfor.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, (jmf. beskrivelser).

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Løs takstige er montert på taket for eventuell feiling av pipen. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Utenfor inngangsdør takoverbygg med pappshingel og en plastikk takrenne i front.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium med ukjent alder. Murpipe med innpusset krave ned mot skifer og på topp pipehatt.

Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen, ut fra byggeår mest trolig ført rett ned på drensledningen/drenerende masser og ikke i separate rør for overvann, som er og foretrekke.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med skråstilt rupanel. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på nord og sørvegg/gavlvegger er skiftet, ut fra alder på vindu trolig i 1979. Forøvrig kledning fra byggeår. Ukjent om hele eller hele huset er etterisolert, såfall er det kun på vegger som har blitt skiftet kledning på, men da det er skråstilt rupanel ble det ofte brukt blåseisolasjon ved eventuell etterisolering. Ukjent om det eventuelt har blitt etterisolert på nordsiden. Ut fra byggeskikk i 1952 var det vanlig med kun hulrom/uisolerte bindingsverk.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Delvis isolerte skråhimlinger med ca. 10 cm isolasjon. Det ble registrert enkelte sperrefelt som var uisolerte.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På loft og i 1. etg. noen vinduer fra 1979. Koblaglassvindu i kjeller fra byggeår. Noen vinduer i 1. etg. fra år 2000, TG2.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør med kodelås. I kjeller en eldre kjellerdør.

Utkraget treveranda med utgang fra stue med kobbertecking og trerekkverk.

Utvendig terrasseplating på sørsiden av huset.

Utvendig eldre terreng betongtrapp ned til kjellerinngang kledd med treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig ligger det i hovedsak laminat på gulva. Veggene har malte plater. I enkelte rom er det montert nyere mdf.-panelplater. Innvendige tak er i hovedsak med strukket malerpapp og noe malte plater.

Variierende alder.

Stue og deler av 1. etg. ble oppusset i ca. 2015.

Kjøkken og toalett ble oppusset rundt 2010, ref tidligere takst og fremviste tegninger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har eldre mursteinspipe og vedovn.

Det var tidligere oljefyring i huset og oljetank og kamin er fjernet ifølge eier.

Gulvet og vegger i kjeller er av betong. Hulltaking er ikke foretatt, fordi kjeller er kun med synlige betongvegger og kjellervegger i front av kjeller over terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tett tretrapp til 2. etg.

Til kjeller er det en bratt og lav malt tretrapp med åpne trinn og uten rekkverk/håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I kjeller er det en tidligere eldre vaskekjeller, nå brukt som teknisk rom/bod.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2. etg. ble renoveret i 2010 med flis på gulv med varmekabel.
Våtromsplater på vegger og tak.
Dusjkar med forheng og veggervant.
Velux takvindu fra 2005 med kompositt/plastkarm.
Avtrekksvifte i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra ca. 2010.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. I tillegg
opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett i gang i 1. etg. med tapet på vegger, laminat på gulv og
innvendig tak med takessplater.
Vaskeservant og speilskap.
Avtrekksvifte i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), hvertfall fra kjeller
og opp til kjøkken og trolig stigerør opp til badet hvor det er synlige
kobberrør til servant.
Det er avløpsrør av plast over gulvnivå. Ukjent alder og type rør på
bunnledninger.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble
montert i år 2013
Varmtvannstanken er på ca 200 liter som er tilkoblet strøm via
stikkontakt.
Elanlegg med automatsikringer.
Ledingsnett med dels åpen og noe skjult installasjon. Varierende
alder.
Det mangler brannvarsler i 2. etg. og pulverapperat er av eldre dato,
ca. 2003.
Har ett nytt apparat nede, men det oppe må byttes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1952.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.
Boligen og eiendommen ligger nedfor en dalside/fjellside og like ved
Kvennhusgrova på Åheim.
Ett lite hjørne av tomten ved nordlige hjørnet på garasjebygget er
markert som flomutsatt. Jfr. bilde.
Videre så legger hele eiendommen med huset innenfor
aktsomhetsområde for løsmasseskred og snøskred.

Utvendige avløpsrør er ut byggeår mest sannsynlig av støpejern eller
tegl og er fra 1952. Det er betong septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 70-80-tallet.
(Usikkert årstall.) Det er offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.
Septiktanken er av betong. Septiktank er mest trolig fra 70-tallet.
Mulig tanken er eldre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ukjent om fremviste tegninger fra 2010 er innsendt og godkjent av kommunen.

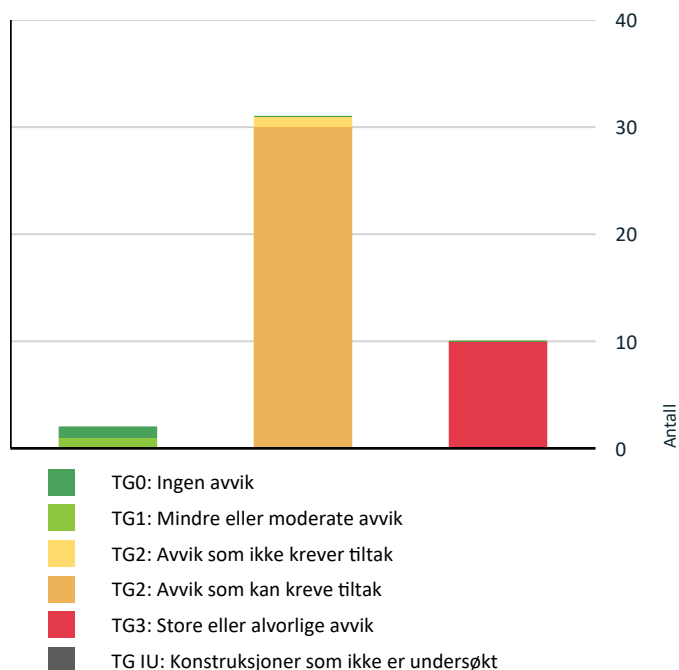
Tidligere garasje/snekkerbod

- Det foreligger ikke tegninger

Ukjent om det foreligger tegninger.

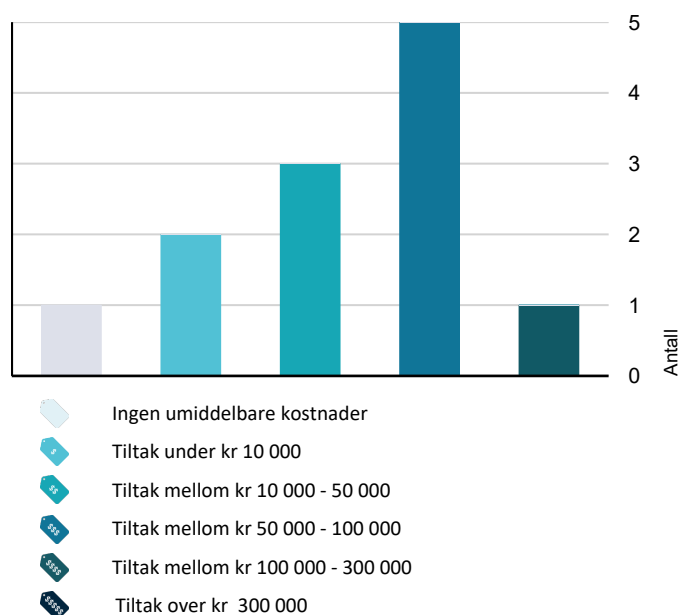
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann her ut fra det er ett tvangssalg ikke mottatt egenerklæring fra eier, slik at opplysninger om eiendommen dermed er noe begrenset.

Derfor er det aller meste om årstall og bygningsstruktur i tilstandsrapporten basert på tidligere takst og det som ble opplyst av eier på befaringen.

Oppdragsgiver har ikke lyktes med og oppnå kontakt med eier av huset før ferdig rapport ble generert.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Hjørnevinduer i stue mfl. er gåen og vinduene i kjeller.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Verandadør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører har råteskader.

Dør er gåen og er skummet igjen og ikke mulig og åpne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Veranda og tekking er utett og må utbedres.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
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 høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er slatutslag på grunnmur mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering g fuksikring av grunnmur.
Det er ut fra byggeår ikke dampspærre i kjellergulv, som gir høyt fuktinnhold i gulv og kan gi saltutslag. Gulv må ikke dekke til.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Tidligere vaskekjeller > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er ingen tett Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Tidligere vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er uegnede materialer i våtsoner

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

Det er motfall og usikkert om gulvet forøvrig er tett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det mangler brannvarsler i 2. etg. og pulverapparat er av eldre dato, ca. 2003.

Har ett nytt apparat nede, men det oppe må byttes.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er konstatert saltutfelling på hele bakmuren og frem på sider av bygget og forhøyet fukt flere steder i kjeller, de må påregnes kostnader til ny drenering og fuksikring. Se også rom under terreng. MDF-plater i verkstedbod var råteskadde.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er enkelte knekte taksten.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket store 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.

Det ble registrert at noen skiferheller manglet og var midlertidig tettet med metallplate.



Utvendig > Takt over inngangsdør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Plastikk takrenne er defekt og tekking mosegrodd/slitt

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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.

Vindskier er malingsslitt.

Ut fra innpusset beslag og alder på dette kan det erfaringsmessig være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vi tilrår nærmere undersøkning av eventuell etterisolering.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kun deler av skråhimlinger er isolert og det er lite isolasjon i horisontaldelen mot kaldtloft, kun ca 10 cm, så her er det varmetap.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen løse fjøler ble registrert.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Sprekker i overflater og uferdige oppussingsarbeider, belisting mm. i flere rom på bla loftet. Noe utidsmessige overflater i enkelte rom.

Kjeller fremstår som uinnredet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Noe skjeve gulv i 2. etg. ble registrert, som er forholdsvis vanlig på slike eldre 50-tallshus.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten. Det samme gjelder eventuell knirk.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved befaringen opplyste eier at han hadde fått en muntlig anmerking fra feier på tilkomst for feieing. Uten at takstmann har fått dokumentasjon på dette.

Det ble registrert liten avstand mellom ovn og pipe.

Minimumsavstand fra vedovn til brannmur:

Vanligvis 10 cm: Hvis ovnen er avstandsforskriftsmessig riktig til en brannmur (brannfast materiale som ikke brenner), kan det kreves en minimumsavstand på rundt 10 cm. Ved bruk av varmebestandig isolasjon:

Hvis det benyttes varmebestandig isolasjon på brannmuren eller rundt ovnen, kan det være mulig å redusere denne avstanden, men dette skal alltid kontrolleres mot produsentens spesifikasjoner. Produsentens anbefalinger:

Det viktigste er alltid å følge produsentens spesifikasjoner for avstand, ettersom disse kan variere avhengig av ovntypen og dens konstruksjon. I enkelte tilfeller kan produsentens manual spesifisere større avstander for ekstra sikkerhet. Brennbart materiale:

Hvis det er brennbare materialer (som treverk eller paneler) rundt ovnen, må avstanden være større for å hindre brannfare.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Trapp er uferdig renoverert og glipper på laminat. Det var også synlig isolasjon i ett trinn.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

det mangler håndtak på enkelte dører og de kniper i karm på loft. Enkelte dører er ikke ferdigmalte.

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er skjolder på plater og glipper i plateskjøter. Plte ikke forseglet i nedkant og fuger er dårlig utført mm

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt utstyr.

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det mangler isolering på kanal på kaldtloft, fare for kondensering.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er fuktposninger i skjøter på laminatgulv, pga. feil bruk av vann ved vasking ifølge huseier.

! Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannrør er ikke klamret/festet fagmessig.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Ut fra alder på huset er bunnledninger trolig av tegl eller støpejern.

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-
installasjoner er oppbrukt.
Det er påvist andre avvik:
Isolering på slanger for kuldemedium er værslitt.

Det er mulig det har vært foretatt en jordskiftesak
vedr justering av tomtegrensen.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble
varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot
pålagt med direkte tilkobling til det elektriske
anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på
1500 W eller mer) som installeres må være fast
tilkoblet. Dette kravet kom egentlig allerede i 2010.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og
dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Elanlegg med automatsikringer.
Ledingsnett med dels åpen og noe skjult installasjon.
Varierende alder.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot
grunnmur og dermed muligheter for større
vannansamlinger.
Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Tilkomstvei ned mot bygget haller inn mot bygget og
ved mye nedbør på kommunal vei så renner det vann
ned mot huset.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

I følge eier

Standard

Bygget har gjennomgående enkel/nøktern standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har blitt noe oppgradert opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov/etterslep. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Oppgradering av kjøkken og røropplegg opp til badet i 2. etg. etter en frostskaide, samt toalettrom ble bygget i gangen.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Løs takstige er montert på taket for eventuell feiing av pipen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

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 enkelte knekte taksten.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket store 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.

Det ble registrert at noen skiferheller manglet og var midlertidig tettet med metallplate.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Manglende stein bør monteres, som ett strakstiltak.

Tilstandsrapport



Takflate mot nord



Manglende takstein.

🔧 TG 2 Takt over inngangsdør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utenfor inngangsdør takoverbygg med pappshingel og en plastikk takrenne i front.

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 avvik:

Plastikk takrenne er defekt og tekking mosegrodd/slitt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenne må skiftes.



🔧 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av aluminium med ukjent alder. Murpipe med innpusset krave ned mot skifer og på topp pipehatt.

Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen, ut fra byggeår mest trolig ført rett ned på dreneringen/drenerende masser og ikke i separate rør for overvann, som er og foretrekke.

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/bslag.

Vindskier er malingsslitt.

Ut fra innpusset beslag og alder på dette kan det erfaringsmessig være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

System for bortledning av vann bør også ses i sammenheng med eventuell redrenering. Ved eventuell omlegging/utskifting av taket tilrår vi at det blir montert snøfangere i ht. dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med skråstilt rupanel. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning på nord og sørvegg/gavlvegger er skiftet, ut fra alder på vindu trolig i 1979. Forøvrig kledning fra byggeår.

Ukjent om hele eller hele huset er etterisolert, såfall er det kun på vegger som har blitt skiftet kledning på, men da det er skråstilt rupanel ble det ofte brukt blåeisolasjon ved eventuell etterisolering. Ukjent om det eventuelt har blitt etterisolert på nordsiden. Ut fra byggeskikk i 1952 var det vanlig med kun hulrom/uisolerte bindingsverk.

Vurdering av avvik:

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

Vi tilrår nærmere undersøkning av eventuell etterisolering.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Påregnelig å skifte og etterisolere nordvegg på huset i tillegg til rent generelt vedlikehold av kledning og montere museband på resten av huset.

Tilstandsrapport



Yttervegg av bindingsverk og skråstilt rupanel som avstivning på utsiden, som ut fra vanlig byggeskikk som ofte var kledd på utsiden med asfaltapp eller tjærepapp.



Noe spredte råteskader registrert på kledning på nordsiden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Delvis isolerte skråhimlinger med ca. 10 cm isolasjon. Det ble registrert enkelte sperrefelt som var uisolerte.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kun deler av skråhimlinger er isolert og det er lite isolasjon i horisontaldelen mot kaldtloft, kun ca 10 cm, så her er det varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Loft og takkonstruksjon bør etterisoleres.

Tilstandsrapport



ca. 10 cm isolasjon på horisontaldel.



Skjolder rundt pipegjennomføring.



Rennemerker etter sotvann

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På loft og i 1. etg. noen vinduer fra 1979.
Koblaglassvindu i kjeller fra byggeår.
Noen vinduer i 1. etg. fra år 2000, TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Hjørnevinduer i stue mfl. er gåen og vinduene i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

det er behov for utskifting av alle vinduer eldre enn de ca. 2 vinduene i 1. etg. som var fra år 2000.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør med kodelås.
I kjeller en eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Verandadør

Bygningen har malt verandadør med glass i fra ca. 1979, med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører har råteskader.

Dør er gåen og er skummet igjen og ikke mulig og åpne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Verandadør må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig terrasseplating på sørsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Behov for vedlikehold.



Ca 18 m2

TG 3 Veranda

Utkraget treveranda med utgang fra stue med kobbertekking og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Veranda og tekking er utett og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ny veranda med eventuell ny tekking må bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gåen dekke

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig eldre terreng betongtrapp ned til kjellerinngang kledd med treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen løse fjøler ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig ligger det i hovedsak laminat på gulva. Veggene har malte plater. I enkelte rom er det montert nyere mdf.-panelplater. Innvendige tak er i hovedsak med strukket malerpapp og noe malte plater. Varierende alder.

Stue og deler av 1. etg. ble oppusset i ca. 2015.

Kjøkken og toalett ble oppusset rundt 2010, ref tidligere takst og fremviste tegninger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Sprekker i overflater og uferdige oppussingsarbeider, belisting mm. i flere rom på bla loftet. Noe utidsmessige overflater i enkelte rom. Kjeller fremstår som uinnredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe overflateoppussing og ferdigstilling av oppussingsarbeider.

Tilstandsrapport



Skade på malerpapp



Sprekker på malerpapp på loft

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er 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.

Noe skjeve gulv i 2. etg. ble registrert, som er forholdsvis vanlig på slike eldre 50-tallshus.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten. Det samme gjelder eventuell knirk.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har eldre mursteinspipe og vedovn.

Det var tidligere oljefyring i huset og oljetank og kamin er fjernet ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tilstandsrapport

Ved befaringen opplyste eier at han hadde fått en muntlig anmerking fra feier på tilkomst for feieing. Uten at takstmann har fått dokumentasjon på dette.

Det ble registrert liten avstand mellom ovn og pipe.

Minimumsavstand fra vedovn til brannmur:

Vanligvis 10 cm: Hvis ovnen er avstandsforskriftsmessig riktig til en brannmur (brannfast materiale som ikke brenner), kan det kreves en minimumsavstand på rundt 10 cm.

Ved bruk av varmebestandig isolasjon:

Hvis det benyttes varmebestandig isolasjon på brannmuren eller rundt ovnen, kan det være mulig å redusere denne avstanden, men dette skal alltid kontrolleres mot produsentens spesifikasjoner.

Produsentens anbefalinger:

Det viktigste er alltid å følge produsentens spesifikasjoner for avstand, ettersom disse kan variere avhengig av ovntypen og dens konstruksjon. I enkelte tilfeller kan produsentens manual spesifisere større avstander for ekstra sikkerhet.

Brennbart materiale:

Hvis det er brennbare materialer (som treverk eller paneler) rundt ovnen, må avstanden være større for å hindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Vi tilrår å kontakte feievesen for kontroll av pipe og ildsted.



Rennemerker etter sotvann



Liten avstand til brannmur mellom fra ovn.



Vedovn i stue



Eldre pipeløp.

⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og vegger i kjeller er av betong. Hulltaking er ikke foretatt, fordi kjeller er kun med synlige betongvegger og kjellervegger i front av kjeller over terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- 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 høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er slatutslag på grunnmur mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering g fuktsikring av grunnmur.
Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulv, som gir høyt fuktinnhold i gulv og kan gi saltutslag. Gulv må ikke dekke til.

Konsekvens/tiltak

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

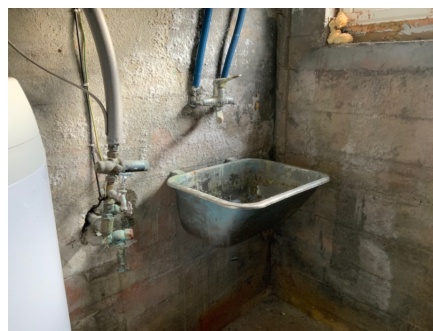
For forslag til tiltak og kostnadsestimat, se mer under drenering.

Det ligger ikke fuktsperre i gulvet, noe som kan gi økt fare for skader.

Det må vurderes ny på støp med isolasjon og fuktsperre i deler eller hele kjelleren.

Se forøvrig alder og tilstand på bunnledninger av tegl/stålrør som må påregnes hugges opp og skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

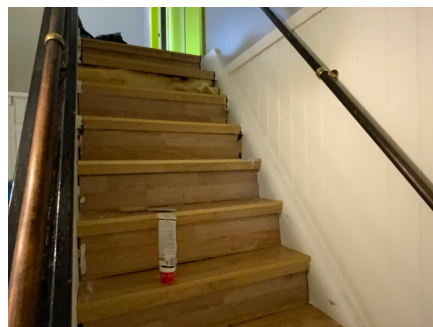
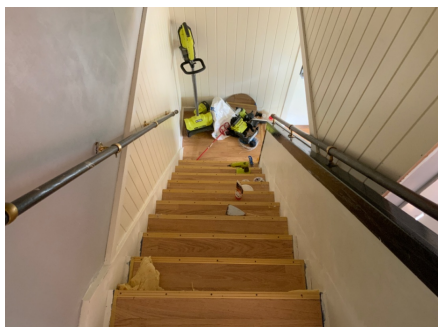
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp er uferdig renoveret og glipper på laminat. Det var også synlig isolasjon i ett trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trapp har behov for oppgradering.



TG 3 Kjellertrapp

Til kjeller er det en bratt og lav malt tretrapp med åpne trinn og uten rekkverk/håndløper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

det mangler håndtak på enkelte dører og de kniper i karm på loft. Enkelte dører er ikke ferdigmalte.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for oppgradering av innerdører.



Grunnet dørbblad

VÅTROM

KJELLER > TIDLIGERE VASKEKJELLER

TG 3 Generell

I kjeller er det en tidligere eldre vaskekjeller, nå brukt som teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ingen tett Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak

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

For å få et vaskerom etter dagens krav og bruk, må hele rommet renoveres og bygges opp som et moderne våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > TIDLIGERE VASKEKJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele vaskerommet må renoveres, kostnadsestimat for renovering ligger i hovedsak under våtrom generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETG. > BAD

Generell

Bad renoveret i 2010 med flis på gulv med varmekabel.
Våtromsplater på vegger og tak.
Dusjkar med forheng og veggervant.
Velux takvindu fra 2005 med kompositt/plastkarm.
Avtrekksvifte i himling.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyste at badet trolig ble renoveret i forbindelse med en frostskaide i 2010 som oppstod i badet.

Tilstandsrapport



2. ETG. > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd baderomsplater og himling/skråhimling er kledd med samme platene.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er skjolder på plater og glipper i plateskjøter.

Plte ikke forseglet i nedkant og fuger er dårlig utført mm

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Glipper i plateskjøt



Dårlig fuger



Missfarga fuger og plater

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 cm motfall og kul på gulvet.

Det er ca 2 cm oppbrett eller kant mot terskel og det er fuget mot terskelen, men usikkert om denne er tett eller ved rørgjennomføringer i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

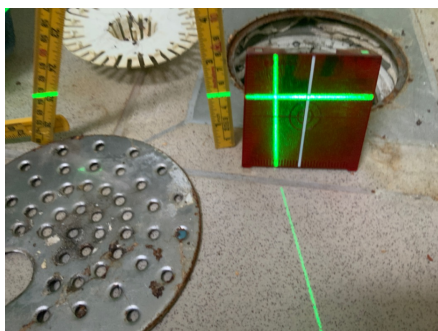
Det er motfall og usikkert om gulvet forøvrig er tett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Motfall/kul på gulvet slik vannsøl ikke renner til sluk.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var synlig slukmansjett under klemring i sluket, noe som tyder på at membran har litt lagt.

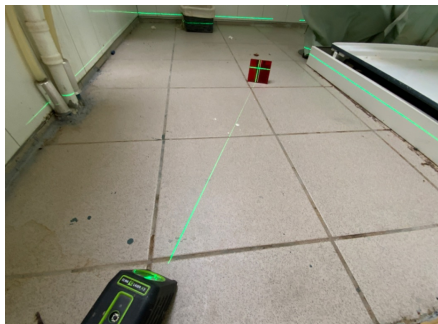
Vurdering av avvik:

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

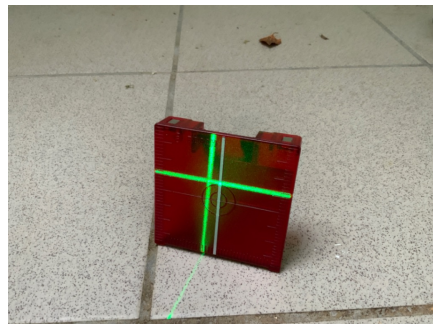
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

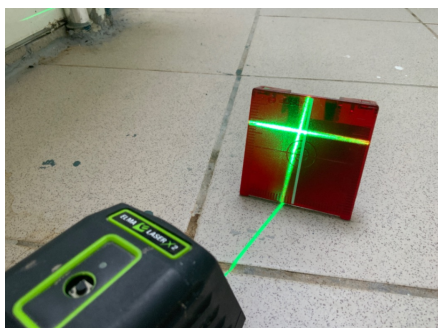
Tilstandsrapport



Motfall på gulvet



Registrert forskjell/motfall ca. 10 mm



Registrert forskjell/motfall ca. 10 mm



Synlig spor etter membran i sluk under klemring.

2. ETG. > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjhjørne med duskar og forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte dusjkar.

2. ETG. > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler isolering på kanal på kaldtloft, fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

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

Kanal må isoleres.

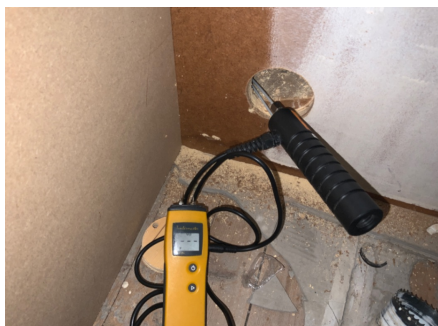
Tilstandsrapport



2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i garderobeskap mot dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7% som er under registrerbar verdi for vårt måleapparat, dvs tørt



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra ca. 2010. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr. I tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kjøkkenet.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser at kjøkken ble skiftet i forbindelse med en frostskaide på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er fuktposninger i skjøter på laminatgulv, pga. feil bruk av vann ved vasking ifølge huseier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv må skiftes.

Tilstandsrapport



Det er fuktposninger i skjøter på laminatgulv, pga. feil bruk av vann ved vasking ifølge huseier.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med tapet på vegger, laminat på gulv og innvendig tak med takessplater.
Vaskeservant og speilskap.
Avtrekksvifte i tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), hvertfall fra kjeller og opp til kjøkken og trolig stigerør opp til badet hvor det er synlige kobberrør til servant.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Ifølge tidligere takst fra 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannrør er ikke klamret/festet fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Rør må festes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast over gulvnivå. Ukjent alder og type rør på bunnledninger.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder på huset er bunnledninger trolig av tegl eller støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er påregnelig ut fra alder og måtte skifte bunnledninger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år 2013

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Isolering på slanger for kuldemedium er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Slanger bør isoleres og service bør utføres.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom egentlig allerede i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Da det er jamn last på bereder anbefales fast strømtilknytning som brann-forbyggende tiltak.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elanlegg med automatsikringer.

Ledingsnett med dels åpen og noe skjult installasjon. Varierende alder.

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.

2010 Eksakt årstall er usikkert, men naturlig at innmat i sikringsskap ble skiftet i forbindelse vannskaden i 2010.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Når kaffitrakter og støvsuger, oppvaskmaskin Og mikro blir brukt samtidig løses sikring på 10 amp ut. .

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Ja

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 mangler deksel på en stikkontakt på loft + løs lampett på loftsgang.

Generell kommentar

På grunn av alder så anbefaler vi at det gjennomføres en utvidet EL-Kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Estimert kostnad er ca. pris for en slik kontroll.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det mangler brannvarsler i 2. etg. og pulverapparat er av eldre dato, ca. 2003.
Har ett nytt apparat nede, men det oppe må byttes.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ut fra alder på pulverapparat er eldre enn 10 år må disse skiftes med nye for og lukke avviket.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja I byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige.

Eier opplyste ved befaringen at han vil henge opp brannvarslerene med nye batteri etter befaringen.

4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Brannvarsler er demontert på loft..

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre pulverapparat.



Brannvarsler mangler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er konstatert saltutfelling på hele bakmuren og frem på sider av bygget og forhøyet fukt flere steder i kjeller, de må påregnes kostnader til ny drenering og fuktsikring. Se også rom under terreng.

MDF-plater i verkstedbod var råteskadde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen må utbedres på huset. Husk og bruk XPS-isolasjon utvendig som har lukket sellestruktur eller isolasjon som er beregnet for formålet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader på grunnmur.



Sopp og fuktskadde plater på bakmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongrunnmur fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Terrengforhold

Boligen og eiendommen ligger nedfor en dalside/fjellside og like ved Kvennhusgrova på Åheim. Ett lite hjørne av tomten ved nordlige hjørnet på garasjebygget er markert som flomutsatt. Jfr. bilde. Vider så legger hele eiendommen med huset innenfor aktsomhetsområde for løsmasseskred og snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilkomstvei ned mot bygget haller inn mot bygget og ved mye nedbør på kommunal vei så renner det vann ned mot huset.

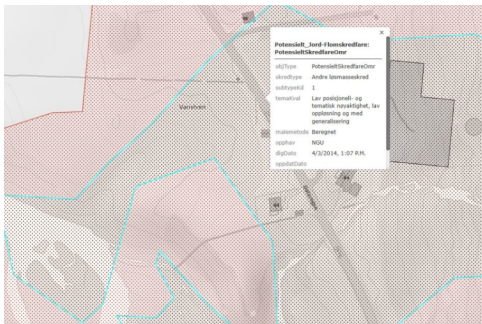
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

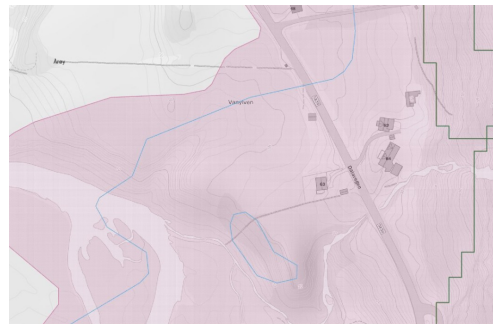
Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

At boligen ligger i aktsomhetsområde for skred kan gi noen restriksjoner med hensyn til eventuelle visse søknadspliktige tiltak, td. tilbygg og bruksendringer. Eventuelle mindre søknadspliktige tiltak som som fadeendringer, vil være lov.

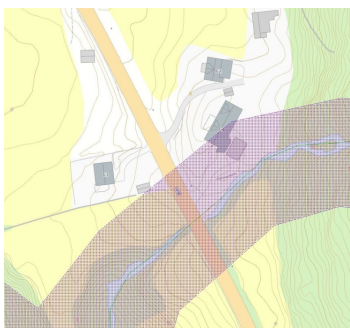
Tilstandsrapport



Boligen ligger i aktsomhetsområde for løsmasseskred.



Boligen ligger i aktsomhetsområde for snøskred.



Litt flomfare i hjørne av tomten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er ut byggeår mest sannsynlig av støpejern eller tegl og er fra 1952. Det er betong septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 70-80-tallet. (Usikkert årstall.) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er mest trolig fra 70-tallet. Mulig tanken er eldre.

Årstall: 1970

Kilde: Andre opplysninger: Usikkert årstall, vinduer skiftet i 1979!

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Andre tomteforhold

Tomtegrensen er inntegnet kun 3 m nedfor huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

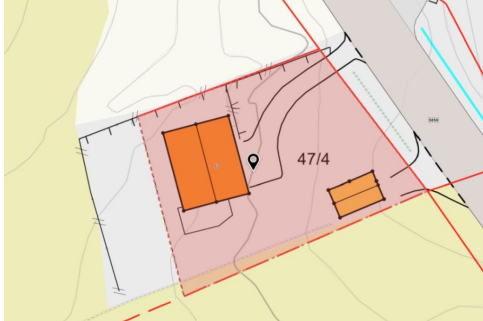
Det er mulig det har vært foretatt en jordskiftesak vedr justering av tomtegrensen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi tilrår nærmere kontroll av faktisk tomtestørrelse.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Tidligere garasje/snekkerbod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeår omtrentlig og er usikkert.

Standard

Bygget har enkel standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Tidligere garasje som er ombygd og omgjort til snekkerbod. Vegger av uisolert bindingsverk og tak dekket med stålplatetak.

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

165 m²/165 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Bod, 2 Lagerrom, Tidligere vaskekjeller, Entré, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Bad, Toalettrom, Trapperom

Andre bygg: Tidligere garasje/snekerbod
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 1 600 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Til info er det sterkt varierende m2-priser på rene boligeiendommer på Åheim, som er solgt de siste 3 åra og som i hovedsak varierer mellom ca. 3.200,- og 13.035,-

Basert på at denne boligen er og anse som ett oppussingsobjekt, har takstmann på dette huset som har relativt få antall m2 P-rom landet på en m2 pris som er i øvre del av de sammenlignbare omsetningene nedfor, dvs. på ca. kr. 13.208,- pr. m2 P-rom.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vanylvsvegen 2871 ,6146 ÅHEIM 130 m² 1963 4 sov	23-01-2025	1 790 000	1 660 000		1 660 000	12 769
2 Skorgevegen 310 ,6146 ÅHEIM 154 m² 1903 7 sov	23-10-2024	2 500 000	1 750 000		1 750 000	11 364
3 Øvre Torvika 13 ,6146 ÅHEIM 127 m² 1989 3 sov	14-11-2022	1 150 000	1 340 000		1 340 000	10 551
4 Årøyane 14 ,6146 ÅHEIM 180 m² 1961 5 sov	12-07-2022	1 500 000	1 700 000		1 700 000	9 444
5 Prestebakken 14 ,6146 ÅHEIM 286 m² 1920 6 sov	03-08-2020	3 500 000	2 700 000		2 700 000	9 441
6 Vanylvsvegen 2873 ,6146 ÅHEIM 186 m² 1964 7 sov	05-05-2024	1 850 000	1 450 000		1 450 000	7 796
7 Almklovdalen 286 ,6146 ÅHEIM 187 m² 1965 5 sov	17-02-2021	950 000	880 000		880 000	4 706
8 Almklovdalen 205 ,6146 ÅHEIM 254 m² 1971 5 sov	03-02-2025	890 000	820 000		820 000	3 228

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Tidligere garasje/snekkerbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Tidligere garasje/snekkerbod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

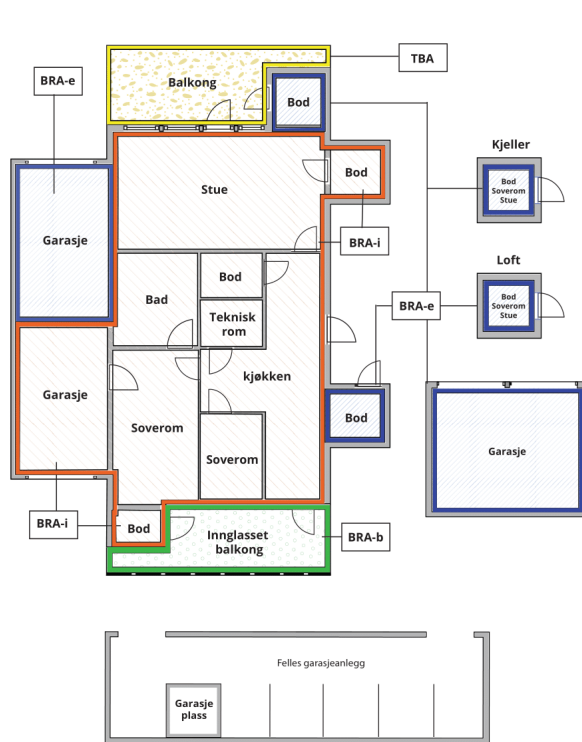
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	56			56			56
1 Etasje	60			60	21		60
2. etg.	49			49		10	59
Kaldtloft						17	17
SUM	165				21	27	192
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, Bod, Bod 2, Lagerrom, Lagerrom 2, Tidligere vaskekjeller		
1 Etasje	Entré m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
2. etg.	Trappegang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4/bod, Bad, Toalettrom, Trapperom		
Kaldtloft			

Kommentar

Åpent areal er veranda på ca. 3 m² + terrasse på ca. 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ukjent om fremviste tegninger fra 2010 er innsendt og godkjent av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har gjort noe overflateoppussing med bla. og åpne inn mot kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjeller.

Tidligere garasje/snekkerbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ukjent om det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Har satt inn vindu og tettset garasjeåpning opp mot veien slik dette nå er en snekkerbod.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	106	59
Tidligere garasje/snekerbod	0	15

Kommentar

Enebolig

Bod/kott i trappegang er definert som s-rom i 2. etg.
Hele kjellerne er definert som S-rom

Tidligere garasje/snekkerbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Ulrik Sulebak i Legal Eiendomsmegling	Rekvirent
	Stian Borgund	
	Namsmann	Namsmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	47	4		0	622.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalavegen 63

Hjemmelshaver

Ikke oppgitt av diskresjonshensyn

Kommentar

Boligtomten går ikke helt ned til gjerdet, tomtegrensen på sørsiden av boligen går på tvers ca. 3 m ut fra grunnmur på huset. Mulig det har vært en jordskiftesak her som ikke har blitt innrapportert til kartverket. Vi tilrår nærmere undersøkelse av forholdet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt beliggende, 2 minutter unna Åheim sentrum. Kort vei til skole, barnehage, butikker, kirke, idrettsanlegg og ellers det meste av sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei, Dalavegen 5850.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank, med overløp til grøft eller lignende. Kommunal tømming.

Regulering

"LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag"

Om tomten

Tomten har utsikt mot et jorde og fjellene i bakgrunnen. Den er opparbeidet med en asfaltert innkjørsel ned til huset, ellers opparbeidet hage rundt huset med plen og noen prydbusker og trær.

Opp mot veien står en tidligere garasje som av dagens eier er omgjort til snekkerbod og veggen opp mot veien er gjenbygget med en vegg.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
500 000	2014	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt/ utfylt av eier pga. tvangssalg. Takstmann kan derfor ikke kommentere denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggekost.no		Hjelpemiddel for beregne teknisk verdi	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger, avfotografert		Ukjent om tegninger som ble avfotografert er byggemeldt.	Gjennomgått		Ja
Tidligere verdivurdering av Uno Lundberg		Fremvist på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Sammenlignbare salg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggssundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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

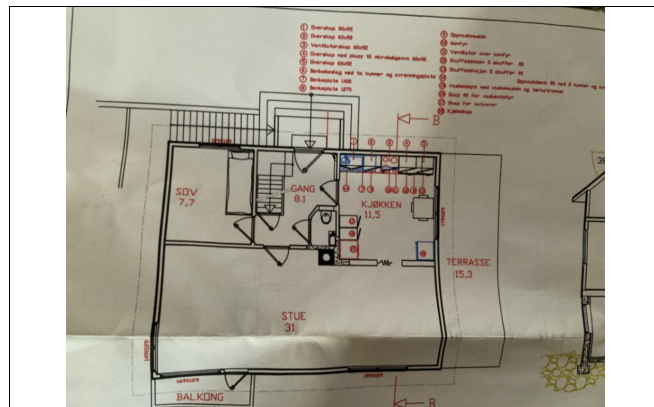
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI8689>

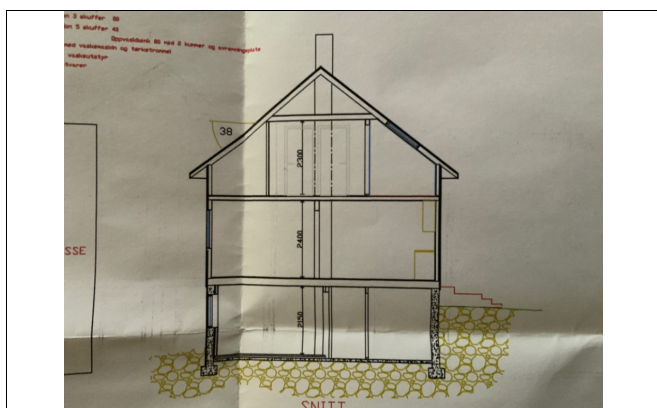
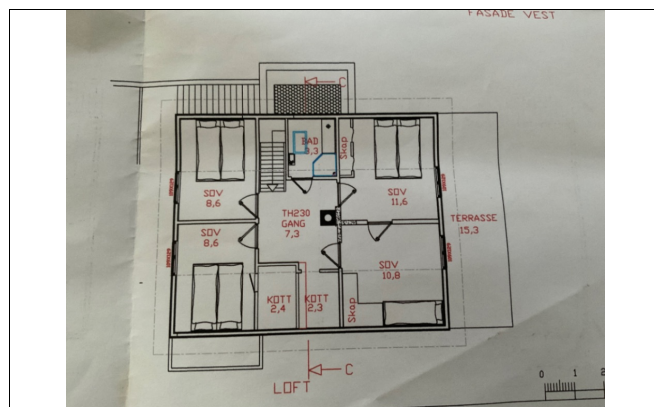
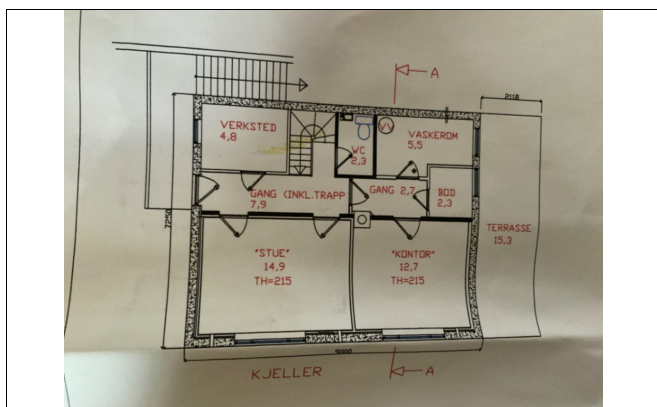
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

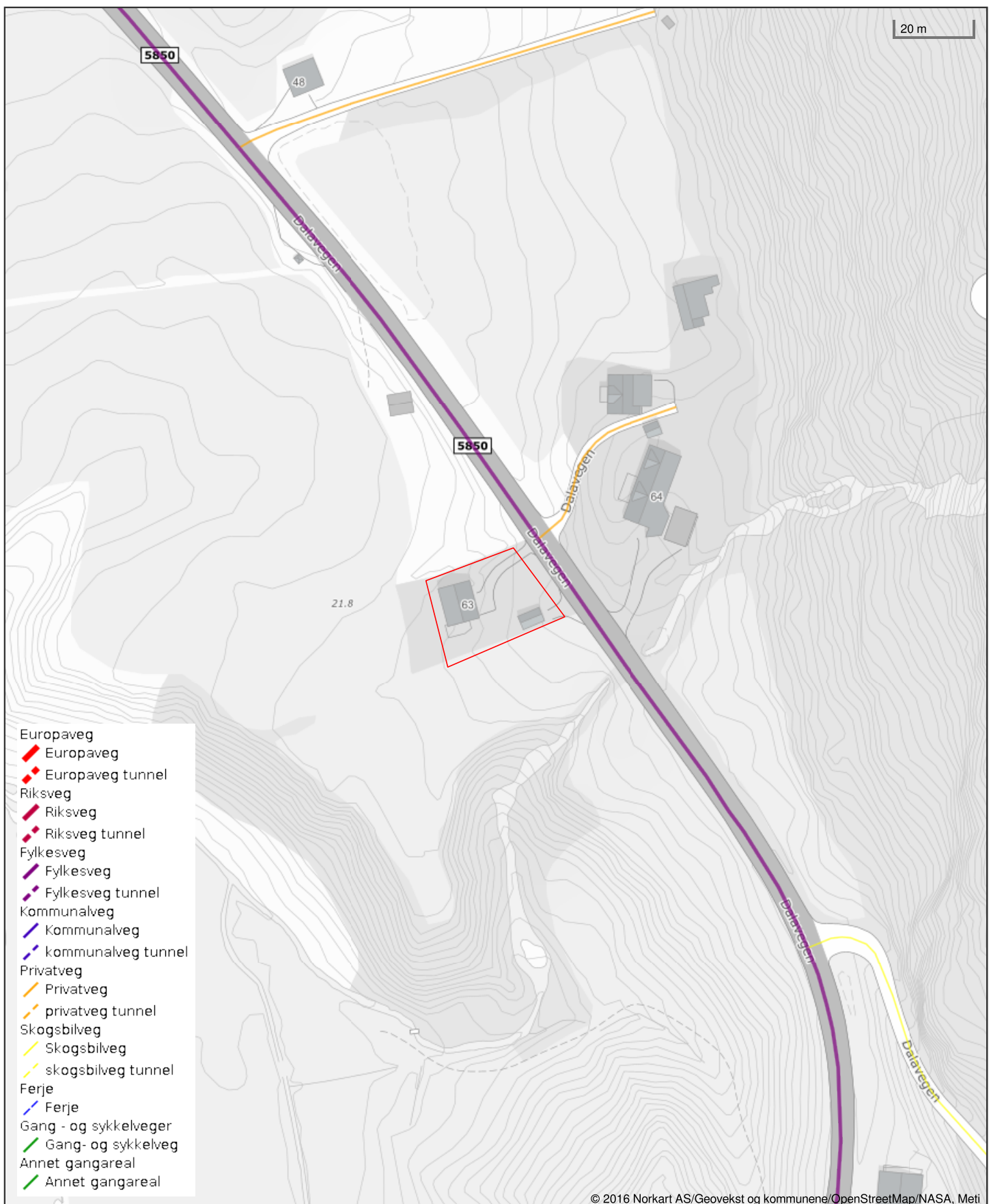


1. etg.





Vegstatuskart for eiendom 1511 - 47/4//



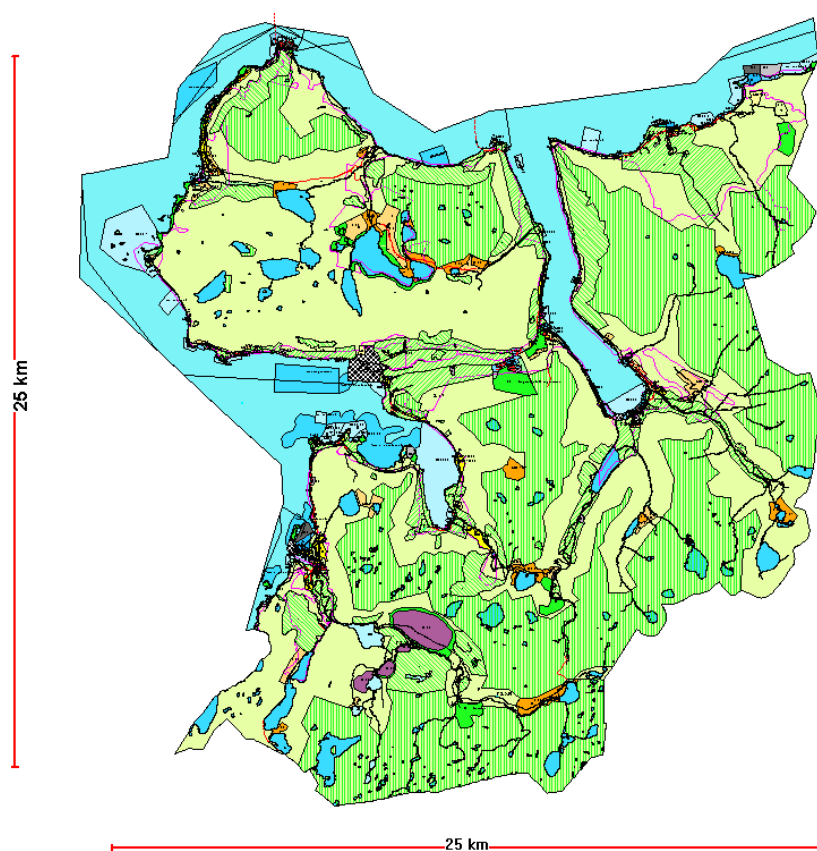
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



VANYLVEN KOMMUNE

Kommuneplan til 2020 – Arealdelen

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Vedteke av Vanylven kommunestyre i møte 27.03.2014 sak 23/2014

Fiskå, den2014

Jan Helgøy
Ordfører

Innhold:

1. GENERELT	3
2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	3
3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1).....	5
3.1 Fellesføresegner.....	5
3.2 Bustadområde	8
3.3 Fritidsbygg	10
3.4 Senterområde (SO).....	12
3.5 Område for råstoffutvinning.....	12
3.6 Næringsområde.....	12
3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I)	13
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2)	13
5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3)	13
6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5).....	14
6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a).....	14
6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b).....	14
6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b)	15
6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b)	16
6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b)	16
7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6)	17
7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF).....	17
7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA).....	17
7.3 Område for akvakultur.....	17
7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO).....	17
7.5 Ferdselsområde (FO).....	17
7.6 Område for vern av sjøbotn	18
7.7 Småbåthamn (SH)	18
8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN	19
8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)	19
8.2 Område der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)	19
9. DISPENSASJON (PBL § 19)	19
Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne	20
Vedlegg 2 – Retningslinjer for energibruk	21
Vedlegg 3 – Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar	22
Vedlegg 4 – Retningslinjer for estetikk i byggesaker	23

1. GENERELT

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggst til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Planen med føresegnar er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008, kap.11 – Kommuneplan. Tilhøyrande juridisk bindande plankart er datert

Føresegnar til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.

Føresegnene er utheva med ramme.

Anna tekst er orienterende og retningsgjevande, og skal leggst til grunn ved sakshandsaming.

2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

2.1 Område med potensiell rasfare (pbl §11-8 a)

I område med potensiell rasfare skal det dokumenterast at det ikkje er fare for steinsprang, jord-, sørpe- eller snørras før tiltak vert sett i verk.

2.2 Område med sikringssone for kraftleidning (pbl § 11-8 a)

I sikringssone for kraftleidning gjeld avstandskrav etter eige regelverk, forvalta av Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Aktuelt nettselskap må gje løyve før tiltak kan godkjennast i området.

2.3 Restriksjonsområde / nedslagsfelt for drikkevatt (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevatt vert det ikkje tillate tiltak som kan føre til ureining av vassforsyningssystemet (Drikkevassforskrifta § 4).

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

I område LNF-L, som viser kjerneområde for jordbruk, er det ikkje tillate med frådeling eller bygging til bustad eller ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

Innanfor desse områda skal omsyna til effektiv og rasjonell drift av landbrukseigedomane ha prioritet. Jordvernet skal ha særskilt vekt, og kommunen kan sette krav til lokalisering av driftsbygg og liknande for å unngå fragmentering av den dyrka eller dyrkbare jorda. Desse retningslinjene gjeld uavhengig av omsyn til eigedomsstruktur.

Områda på Hakallestranda, Bjørlykke, Slagnes, ved Åheimselva og Tunheim er også karakterisert som viktige kulturlandskap. For desse områda skal driftsmessige omsyn vegast mot omsynet til kulturlandskapet og historisk utvikling av dette.

2.5 Område med særleg omsyn til friluftsliv og strandsonevern (pbl § 11-8 c)

Desse områda omfattar område som er lite påverka av tekniske inngrep, i tillegg til område i strandsona både ved sjø og viktige vatn som har særskilt rekreasjonsverdi. All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at områda skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til friluftsliv- og opplevingsverdiane.

I LNF-F område, som viser viktige friluftsområde, er det ikkje tillate med frådeling eller bygge- og anleggstiltak som reduserer verdien av allment friluftsområde. Tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring skal berre vere mindre tilretteleggingstiltak for å fremje friluftsliv og oppleving i område.

I LNF-område der bygge- og anleggstiltak ikkje er tillate gjeld dette også fysiske inngrep knytt til stadbunden næring. Berre mindre tilretteleggingstiltak for å fremje friluftsliv og oppleving av område som turveg, rasteplassar og liknande er tillate. Det er ikkje høve til å sette opp gjerder eller andre stengsler som hindrar den frie ferdsla i desse områda. Beitegjerde skal ha portar som legg til rette for frie tverssamband i strandsona.

2.6 Område med særleg omsyn til naturvern (pbl § 11-8 c)

Områda LNF-N omfattar det vesentlegaste av dei registrerte lokalitetane for viktige naturtypar i kommunen, i tillegg til nokre område med omfattande fjernverknad og stor betydning for innbyggjarane sin identitet og stadtilhøyrighet som til dømes Skåratindane og Kragsethornet og Nystøylhornet.

All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at desse område skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til naturverdiane. Det skal ikkje gjerast inngrep som reduserar desse naturverdiane, og alle typar inngrep som ikkje er knytt til stadbunden næring er strengt forbode i desse områda. Også landbruksrelaterte aktivitetar skal ta særleg omsyn til dei naturverdiane som ligg i desse områda.

Inngrep i vekseområda for raud honningsvokssopp skal ikkje tillatast. Sjå også strategi for naturvern når det gjeld vern av raud honningvokssopp.

2.7 Område verna etter naturvernlova (pbl § 11-8 d)

Område som er verna etter naturvernlova er markert på plankartet. Dette gjeld eit område på austsida av Helghornsvatnet og eit område aust for Hellebust. I tillegg eit sjøområde frå Åram mot øyane i Sande. Kommunen er tillagt myndigheit til handheving av naturvernlova i områda.

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

Omsynssone femner om automatisk freda kulturminne med fredningsareal i samsvar med kulturminnelova §§3,4 og 6. Alle inngrep som kan virke inn på slike kulturminne er ikkje tillate.

Automatisk freda kulturminne (Automatisk freda kulturminne er alle fornminne frå 1537 og eldre, og dei til ei kvar tid ståande byggverk frå perioden 1537 – 1649) og tilhøyrande sikringssone. Skipsvrak eldre enn 100 år er automatisk freda jf. kulturminnelova § 14. Andre kulturminne vedtaksfreda etter kulturminnelova.

Dei automatisk freda kulturminna med sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet. Desse er opplista i eige vedlegg. Også innanfor område rundt kommunesenteret Fiskå ligg det fleire automatisk freda kulturminne, men dette området er unnateke rettsverknad i denne planen.

Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføremål. Områda er bandlagt, berre føresegnar i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Fysiske krigsminne i området rundt Åram er å rekne som freda. Det same gjeld Rovdeskjeret, som historia knytter til heksebrenning. Verneverdige bygg som er Sefrak-registrert skal handterast som kulturminne. Steingardar og ruinar er også kulturminne, og må takast vare på så lenge som muleg i utbyggingsområde, til oppleving og undring for dei som ferdast der. Vanylven har spesiell kulturhistorie knytt til steinbygningar, det er ingen kommune i fylket som har så mange og forskjellige steinbygningar. Dette har lokal, regional og kanskje nasjonal verdi. Kulturminne er ein ikkje fornybar ressurs som det er viktig å ta vare på ved forvaltning og planlegging i kommunen.

Før det kan settast i gang bygge- og anleggstiltak i område som ikkje er omfatta av ein rettskraftig reguleringsplan, skal kulturminneavdelinga i Møre og Romsdal Fylke vere høyrd, og undersøkingsplikta etter kulturminnelova §9 vere oppfylt.

3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1)

Desse føresegnene gjeld for dei områda som på plankartet er vist som eksisterande eller framtidige byggeområde eller friområde avsett innanfor byggeområda.

3.1 Fellesføresegner

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

I område som er merka med R, kan tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova nemnt i pbl § 12-1 og tilhøyrande forskrifter samt frådeling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan..

Områda bør regulerast under eitt, og innehalde felles løysing for veg og VA-anlegg. Der kommuneplanen avvik frå vedteken reguleringsplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde framom reguleringsplanen.

2) Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

I plan- og byggesaker der utbygging omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) og /eller over 10 dekar utbyggingsareal skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger i samsvar med kommunen sine vedtekter for utbyggingsavtalar.

3) Nye avkjørslar (pbl § 11-9 nr 2)

Nye avkjørslar til fylkesveg skal plasserast og utformast i samsvar med godkjend rammeplan for avkjørslar utarbeida av Statens Vegvesen Region Midt (jf. Veglovens §41).

Avkjørselsløysing frå riks- eller fylkesveg skal godkjennast av Statens Vegvesen Region Midt. Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkjørslar og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkjørsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar.

4) Risiko og sårbarheit (pbl § 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast gjennom arealplanlegginga. Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og byggesaksbehandling. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast. Der det er høve til å gjennomføre byggetiltak i strandsona skal minimum byggehøgde (lågaste nivå på lågaste plan) for nybygg eller tilbygg vere 3 meter over middelasstand. Dette gjeld ikkje naust etter i desse føresegnene. Tilsvarande for nybygg eller tilbygg i område utsett for flaum i vassdrag (der dette er tillate), skal minimum byggehøgde (lågaste nivå på lågaste plan) vere sett til kotehøgda for 200-årsflaumen pluss 0,50 meter.

ROS-analyse for Vanylven skal leggjast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analysen er ei grov registrering, og krev nærare undersøkingar ved ei evt. fare. Ved ein eventuell dispensasjon frå desse føresegnene skal det stillast krav om og gjennomførast konkrete tryggingstiltak som vil gjeve like bra eller betre tryggleik.

Det bør ikkje setjast i verk bygg- og anleggstiltak langs vassdrag med årsikker vassføring innanfor 50 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet frå gjennomsnittleg flomvasstand dersom ikkje godkjende arealplanar seier noko anna.

Der naturgjevne tilhøve tillet det, skal det vernast ei vegetasjonssone mot vatn og vassdrag på minimum 10 meter. Badeplassar for allmenn bruk kan ryddast.

Utbygging eller anlegg i strandsona utover småbåthamner, hamneanlegg, kaier og naustanlegg, skal berre skje i næringsssamanheng og der næringsverksemda er sjørretta. **Byggegrensa er fastsett på plankartet.**

Unntak er dei områda i strandsona som på plankartet er sett av til anna føremål. Utbygging skal ikkje vere til hinder for normal ferdsel i strandsona, og kan ikkje gjennomførast utan ein godkjend reguleringsplan. Tiltak eigna til å betre tilkomsten for alle innbyggjarane i kommunen er tillate, men slike tiltak skal i storleik stå i høve til nytteverdien for brukarane.

Ved eventuell godkjenning av utbygging i strandsona, kan kommunen stille vilkår om samtidig opparbeiding av turveggar og tilknytte anlegg langs strandlinja til allmenn bruk. Slike vilkår kan stillast utan bruk av utbyggingsavtalar.

5) Krav om rekkefølgje (pbl § 11-9 nr 4)

Utbygging i byggeområda (eksisterande og planlagde) kan ikkje skje før følgjande tekniske anlegg er etablert:

- Veg/trafikktrygg tilkomst
- Godkjent vass- og avlaupstilknytning
- Elektrisitetsforsyning og renovasjonsteneste
- Leike- og aktivitetsområde i samsvar med vedtektene om friområde/fellesareal i byggeområde

I tillegg skal tilhøve kring samfunnstryggleik og sosial infrastruktur vere avklart.

I nokre av byggeområda for fritidsbustader er det ikkje krav om vass- og avlaupstilknytning. Dette inneber eit forbod mot å installere vassforsyning, og eit krav om anna godkjend sanitærløysing. Det gjeld følgjande område: Nordalsfjellet F6, F7, Sandnesfjellet F19, F20, Brandalsfjellet F23, F25, F27, Kvandalen F28, F29, F30, Sandvikdalen F40, Beksle F56, Rota F58, F59, F60 og F61.

For følgjande område er det knytt særskilte reglar om utbyggingsrekkefølgje:

- B4 kan ikkje byggast ut før B6 er ferdig utbygd (Rovde)
- B8 kan ikkje byggast ut før fortetningspotensialet i B9 er uttømt (Eikrem)
- B17 kan ikkje byggast ut før det kommunale bustadfeltet i Syvde er ferdig utbygd
- B25 kan ikkje byggast ut før B26 er fullt utnytta (Klovningstranda)
- B32 kan ikkje byggast ut før etter 2017 (Fiskå)
- E18 kan ikkje byggast ut før E15, E16 og E17 er utnytta minst 75% (Lilleeide)
- F8 kan ikkje byggast ut før F10 er ferdig utbygd (Røfsdalen)
- F23 kan ikkje byggast ut før F26 er ferdig utbygd og fortetningspotensialet i F25 er nytta (Brandalsfjellet)

6) Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektleggast at alle bustader, næringsbygg, og fellesområde skal kunne brukast av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for særskilt tilpassing eller tilrettelegging.
- Ledelinjer og merking skal følgje vegvesenet sin norm, dersom ikkje lokal rettleiar er utarbeidd.
- For prosjekt med 6 bustadeiningar eller meir, skal minimum 50% vere tilgjengelege bueiningar.
- For prosjekter med færre enn 6 og fleire enn 2 bustadeiningar skal det synleggjerast korleis delar av bustadmassen på sikt kan bli tilgjengelege bueiningar.
- Som hovudregel skal nye bustader med enkle grep vere tilgjengeleg for alle i hovudetasje, og fylle krava om tilgjengeleg bueining i besøksarealet i bustaden. Om terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart eller upraktisk/ lite arealeffektivt, kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må då i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

7) Estetikk og tilpassing (pbl § 11-9 nr 6 og 7)

Det vert vist til kommunal rettleiar for estetikk. Bygningsmyndigheitene kan, der dei finn det naudsynt, stille krav om detaljerte illustrasjonar i samband med byggesakshandsaming eller plansakshandsaming. Det vert lagt vekt på tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, karakter og landskap på staden.

I alle plan- og byggesaker skal det gjerast særskilt greie for og inngå ei vurdering av tiltaket sine visuelle (estetiske) kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene, også når det gjeld fjernverknad. Det er eit mål å unngå bygg som vert opplevd som framande for staden, sjølv om dei elles er innfor plankrava. Illustrasjonar bør vere i form av perspektivskisser, fotomontasjar og detaljerte utbyggingsplanar. Slike skisser skal syne tilpassing av nytt bygg i høve til kringliggande bygg og eigedomar, både i høve til formspråk, sol- og utsiktstilhøve og innsyn. Dette vil seie å innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, materialar og farge. Ved utbygging skal det så langt råd er, leggst vekt på å ta vare på overordna grøntstruktur kulturlandskapselement som til dømes steingardar, allear, stølsveggar og andre kulturminne.

8) Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det vert gjeve bruksløyve for bygget. Krava til parkeringsplassar er følgjande:

Bustader, frittliggande:	2 plassar/bustadeining
Bustader, konsentrert:	1,5 plassar/bustadeining
Leiligheter/ bustadeiningar i næringsbygg:	1 plass/bustadeining
Hyblar/1-roms husvære:	0,5 plassar/bustadeining
Forretnings- og kontorbygg:	1 plass/50m ² brutto golvareal
Industribygg:	1 plass/100m ² brutto golvareal

Om kommunen etablerer ei frikjøpsordning i høve til parkeringsplassar, skal eventuelle frikjøp følgje desse reglane.

9) Gjerde, mur og hekk (pbl § 11-9 nr 5)

Oppsetjing av gjerde, mur og hekk mot offentleg køyreveg og gang-/sykkelveg skal meldast til kommunen. Gjerde, mur og hekk med høgde over 0,5 meter over vegbana er ikkje tillate i frisktsona i vegkryss.

Bustadeigedomar i LNF-område, masseuttak/-deponi og alle typar eigedomar i byggeområde med unntak av fritidsbustader har gjerdeplikt mot LNF-område (for å sikre gode tilhøve for beite og skjøtsel av kulturlandskapet).

3.2 Bustadområde

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

Maksimal utnyttingsgrad for areal med frittliggende bustader skal vere 40% - TU. Konsentrert utbygging av bustader kan ikkje gjerast utan heimel i rettskraftig reguleringsplan, og skal ha føresegner om utnyttingsgrad. Alle reguleringsplanar skal ha føresegner om byggehøgde for alle område der bygging er tillate.

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

For alle nye bustadområde er det krav til reguleringsplan. Der det er lagt opp til fortetting i eksisterande uregulerte bustadområde, kan kommunen krevje at det utarbeidast tomtedelingsplan, utbyggingsplan, reguleringsplan eller anna detaljplan om bygningsmyndigheitene meiner det er naudsynt. Kommunens vedtekter for energibruk skal nyttast.

Bygningsmyndigheitene kan i samband med byggesøknad krevje at bygg blir plassert optimalt i høve til sol- og utsiktstilhøve for kringliggende bygg. Tomta bør utnyttast på ein slik måte at ein har uteopphaldsplass mot sør og vest. Så langt det let seg gjere, skal ein unngå sentrering av bygga på tomta.

Ved utforming av detaljplan, skal nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar.

Fortetting i eksisterande byggeområde som ikkje er omfatta av ein detaljplan eller ligg i mindre randutvidingar av eksisterande detaljplanar, kan skje gjennom byggesakshandsaming, om kommunen sine bygningsmyndigheiter ikkje stiller krav om utarbeiding av detaljplan. Kommunen kan stille strenge krav til byggehøgde, utforming, materialbruk og plassering av bygg, særskilt i høve til eksisterande eigedomar i området. Kommunen skal vere særskilt varsam med å gi løyve utan krav om utarbeiding av detaljplan om tiltaket er påklaga av naboar med rettsleg klageinteresse.

Ein skal legge vekt på minst mogleg terrenginngrep, og ein skal vere selektiv ved hogst av omliggande skog/fjerning av vegetasjon. Viktige utsiktspunkt og horisontlinjer/ silhuettskapande område skal ikkje byggast ned og nye bustadområde skal ikkje avskjere samanhengande naturområde, attraktive friluftsområde eller viktige sti- og løypenett. Steingardar og andre kulturminne skal så langt som råd takast vare på.

For nye bustadområde skal det settast av tilstrekkeleg areal for drift av infrastruktur. Dette gjeld installasjonar som trafoar, pumpeanlegg, snøopplag og eigne område for utsetjing av avfallscontainerar for henting.

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

For alle bustadeiningar med meir enn to rom, skal det i rimeleg nærleik vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delane av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til føremålet, dvs. ha gode soltilhøve og ikkje vere for bratt. Arealet skal primært vere på bakkenivå, men balkongar og takterrassar kan også godkjennast.

Dersom bustaden berre har tilgang på privat uteopphaldsareal, skal dette vere på minst 50 m². På tomt for frittliggende bustad skal det vere minimum **250 m²** uteopphalds- og leikeareal.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av minimum 50m² til leike- og friområde. Areal brattare enn **1:3** og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10 m skal ikkje reknast med, og minst 50% skal vere flatast mogleg. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område det vert etablert 5 eller fleire bueiningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar. Alle utpeikte fortettingsområde for bustader i kommunen skal ha minst ein kvartalsleikeplass – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha eit støynivå under 55 dbA, ha solrik plassering, vere skjerma for ureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Området skal ha god tilgjenge, og tilkomst frå tilknytte bustader skal skje utan konflikt med køyrande trafikk.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueningar tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er sett av til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 m ha ein nærleikeplass med minimum storleik på **200 m²**. Maks 20 bueningar kan vere felles om leikeplassen, som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 m ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500m². Maks 50 bueningar kan vere felles om leikeplassen, som skal leggst til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplass

Bustadområde med 20-200 bueningar skal innan gangavstand på 500 m ha ein fellesleikeplass med storleik på minst 2500 m². Fellesleikeplassen skal leggst til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande. Arealet kan delast på mindre einingar, men ingen mindre enn 2000 m². I tilknytting til fellesleikeplass skal det om mogleg integrerast ein kvartalsleikeplass. Arealet skal ha god tilgjenge også for syklende. Det skal vere ein fellesleikeplass i alle lokalsentra i kommunen – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.

Sentralleikeplass / idrettsområde

I bustadområde med over 200 bustadeiningar skal det settast av plass for eit sentralt leikefelt. Leikefeltet skal ha lett tilgjenge for heile området. I det sentrale leikefeltet kan det også integrerast ballfelt og kvartalsleikeplass, og det skal vere moglegheit for anlegg av sanitærinstallasjonar og leskur. Slike sentralleikeplassar skal ha eit fleirbruksområde for aktiv amatøriddrett. Området skal ha god tilgjenge også for syklende. Det skal vere ein sentralleikeplass med idrettsområde i alle bygdesentra i kommunen (inkludert kommunesenteret) – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.

For nye prosjekt med fleire bustader er det tilrådd å sette av 50 m² for kvar bustadeining til fellesareal. Ved utforming av detaljplan, bør nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar. Fellesareal og tilrettelagde friområde/leikeplassar skal så langt der råd knytast opp mot den overordna grøntstrukturen i nærområdet. Eit nett av samanhengande grøntstrukturer som gjev ein moglegheit for "grøn" transport mellom bustadområde, mellom friområde, til skuler, barnehagar og idrettsanlegg, ut i marka/på fjellet, ned i strandsona osv. Ved nyplanlegging skal lokale leike- og opphaldsmoglegheiter for barn og unge vurderast før bustader og vegar plasserast. Tilsvarende gjeld ved utarbeiding av utbyggingsplan/situasjonsplan i eksisterande reguleringsplanar.

Kommunen skal elles avsette tilstrekkelege, store nok og eigna areal til barnehagar. Det skal leggst stor vekt på å ta vare på trevegetasjon/naturskapte tilhøve.

Sentralleikeplassar / idrettsområde bør gi rom for eit spekter av forskjellige idrettar, men først og fremst vere tilpassa brukarane sine interesser.

Utdørs fellesareal og tilrettelagde friområde / leikeplassar skal normalt ferdigstillast på same tid som bustadane og seinast første vekstsosong etter at 2/3 av bustadeiningane er ferdigstilte / teke i bruk. Ansvaret for opparbeidinga har utbygger av området, som også plikter å sørge for eit system for å halde arealet og anlegga forsvarleg vedlikehalde.

Om krava i desse vedtektene er dekt på tilstøytande areal, må dette dokumenterast.

3.3 Fritidsbygg

1) Fritidsbustader/ Hytter (pbl § 11-9 nr 5)

Innanfor byggeområde for fritidsbustader kan det delast frå tomter på inntil 1,5 daa, der reguleringsplanen ikkje har egne føresegnar som regulerar dette.

Det skal takast særleg omsyn til det særleg natur- og kulturlandskapet ved utforming av fritidsbustader, ved terrengplassering- og inngrep, og ved farge- og materialval. Fritidsbustadane kan gjerne gjevast eit moderne preg, men på ein slik måte at dei tilpassar seg til kringliggande bygg/miljø og landskapsformer/terreng med omsyn til høgde, volum, takform, material- og fargeval. For fritidsbustader i fjellområde er det eit krav at bygga har saltak utan valm (open gavl).

I regulerte område for fritidsbustader er det tillate å sette opp einingar med inntil 120 m² bygd areal pluss uthus/anneks på inntil 30 m² bygd areal. I tillegg er det tillate med inntil 30 m² terrasse med eller utan overbygg.

I uregulerte område der det ikkje er krav om reguleringsplan (eksisterande område for fritidsbustader) er det tillate å sette opp einingar med inntil 80 m² bygd areal pluss uthus/anneks på inntil 20 m². I tillegg er det tillate med inntil 20 m² terrasse med eller utan overbygg.

For områda Røfsdalssetra F8-F10, Sandnesfjellet F19-F20, Brandalsfjellet / Kvandalen F23-F30, Sandvikdalen F40, Beksle F56 og F62 er det tillate å sette opp einingar med inntil 60 m² bygd areal inkludert eventuelle uthus, og terrasse på inntil 20 m² utan overbygg. Det kan vere andre avgrensingar etter privatrettslege avtalar, og desse blir ikkje påverka av desse føresegnene.

Kommunen kan sette krav om vass- og avlaupstilknytning for nye område for fritidsbustader. Der det ikkje blir stilt slike krav, skal det ligge føre ei godkjend løysing for avlaup om ein ønskjer å legge inn vassforsyning. For fritidsbustader utan vassstilknytning vert det stilt krav om ei akseptabel sanitærløysing som til dømes komposterings-/biologisk toalett. Utedo kan berre godkjennast i område med særdeles spreidd utbygging.

For nye reguleringsplanar og for ny utbygging i eksisterande uregulerte område for fritidsbustader er det tilrådd at frådelingar av privat område berre gjeld det arealet som kan byggast, inkludert utvendige overbygg, terrassar, uthus og liknande – typisk ein sirkel med radius lik 10 m (som utgjør ei privat tomt på 314 m²). Arealet mellom dei private tomtene bør regulerast til friområde.

Ein skal legge vekt på minst mogleg terrenginngrep, og ein skal vere selektiv ved hogst av omliggande skog/fjerning av vegetasjon – med særskilt omtanke for kystfuru og gamal- og edellauvskog. Viktige utsiktspunkt og horisontlinjer/ silhuettskapande område skal ikkje byggast ned, og nye fritidsbustader skal ikkje avskjere samanhengande urørde naturområde, attraktive friluftsområde eller viktige sti- og løypenett. Steingardar og andre kulturminne skal så langt som råd takast vare på.

2) Naust (pbl § 11-9 nr 5)

Naust vert definert som uthus for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad.

Naust er bygg i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO-nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygging. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplant sii bruksareal (BRA). Altan/ utkraging er ikkje tillate.

Innanfor byggeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 100 m² med maksimal strandline på 7 meter.

Det kan byggast mindre brygger på inntil 10 m². Eventuell "vor" skal ikkje vere lengre enn 5 meter.

Nye naust skal tilpassast lokal byggeskikk og ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

Nausta skal ha slagdører – ein eller to-fløya. Det er ikkje høve til å ha pipe i naustbygg. Det er ikkje høve til å knyte slike bygg til avløp.

I samband med enkeltsakar må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsmoglegheiter i nærleiken av naustområdet. Før det kan godkjennast nye naust i områda som er avsett til dette føremålet på plankartet, må det ligge føre godkjend felles avkøyrsløse frå hovudveg.

For naustområda N1-4, N7, N9-16, N24, N27 og N 30 skal det etablerast ein felles avkøyrsløse for kvart område.

I område for naust kan enkeltnaust godkjennast utan reguleringsplan.

Plassering av naust, brygger eller vor må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Større naust kan tillatast for manntalsførte yrkesfiskarar med registrert fiskefarty i kommunen, eller i område utbygd med store bygg frå før, men dette krev dispensasjon.

Fasadekledningen bør vere enten ubehandla eller låveraud ståande kledning, og nausta kan med fordel ta opp i seg den eldre lokale byggeskikken med brystning i tømmersteinmur. Innanfor desse rammene bør nye naust i samanhengande naustområde variere i storleik, fargetoning og materialbruk, og kvart naust i nye eller forlenga naustrekkjer skal framstå som eit sjølvstendig bygg.

Naustområde er å rekne som utmark, der det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast.

3) Rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som fritidsbustad 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 godkjent reguleringsplan.

4) Andre byggeområde (AB, eller med særskilt føremål på plankartet)

For området avsett til kolonihage på Rovde, er det høve til frådelling av mindre teigar på maksimum 250 m² til privat hagebruk (dyrking av frukt, bær, rotgrønsaker, urter og liknande). Der er vidare høve til å innan kvar teig sette opp ein mindre permanent eller mobil fritidsbustad på maksimum 50 m² bruksareal.

Det er eit vilkår for bruksløyve at det ligg føre tilfredsstillande sanitærtilhøve, enten som fellesanlegg eller med dei einskilde einingane kopla til vassforsyning og avlaupsnett.

Område for oppsetting av fritidsbustader i kolonihagen kan samlast i ein del av området med tilknytt hageteig ein annan plass, eller vere spreidd på dei einskilde hageteigane.

3.4 Senterområde (SO)

Innanfor desse områda er det høve til utbygging med kombinerte føremål (bustad/næring/offentlege bygg). Utnyttingsgrada skal vere høg, og bør ikkje vere mindre enn 100% - TU. Areal som ikkje er bygd eller nytta til parkering innanfor desse områda skal opparbeidast som friområde/torg med høge kvalitetar og ei urban utforming. Innanfor kvart område skal minimum 20% av totalarealet settast av til slike friområde.

Det er krav til regulering av desse områda før dei kan byggast ut, og områda SO2-SO4, SO5 og SO6 bør inngå i ein større detaljplan for sentrumsområda i høvesvis Syvde, Åram og Åheim. Tilrådd utstrekning på slike sentrumsplanar er vist på plankartet.

3.5 Område for råstoffutvinning

I område sett av til område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter ikkje finne stad før området inngår i ein detaljplan.

I område der uttak av råstoff har vore gjennomført som dagbrot er det høve til å deponere reine massar i brotet. Bruk av tidligare masseuttak som deponi føresett at deponering ikkje går utover dei volum som har vore teke ut, og at terrenget blir rehabilitert når kapasitetsgrensa er nådd.

3.6 Næringsområde

Innanfor desse områda er det høve til etablering av næringsverksemd. Arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter kan ikkje finne stad før området inngår i ein detaljplan.

Innanfor områda Korsfura E1, E48, Vedeld E2, E49 (berre akvakultur), Knardal E3, Eidså E13-E14, Åram E20, Klovningen E55 (berre fiskeri), Sighaug E28, Krokenes E51 (berre fiskeri) og Åheim E42, E52 er det berre høve til å etablere verksemd der det er naudsynt med tilflot eller annan tilgang til sjø.

Innanfor områda Hånes E5, Syvdsnes E6, Skår E7, Vedlog E8, Klovningen E23, Flugevåg E27, E36, Slagnes E41 og Skorge E46 er det høve til å etablere verksemd som nemnt over, i tillegg til reiselivsverksemd.

Innanfor områda Åram E21, Sandvika E26, E53, Strand E29, Tunheim E34, Nordstranda E50, E54, Skjervheim E35, Ytre Vik E40 og Kvilehytta E47 er det berre høve til å etablere reiselivsverksemd.

Innanfor områda Rovde E4, Syvde E10, Kragseth E24, Sandvika E25, Sylte E37, E38, Åheim E44 og E45 er det berre høve til etablering av handel-, kontor- og reiselivsverksemd.

I områda Korsfura E1, E48, Hånes E5, Syvdsnes E6, Røda E8, Takset E12, Nystøyl E22, Klovningen E23, Flugevågen E27, Sighaug E28, Nordstranda E50, E54, Åheim E42 og Skorge E46 er det ikkje høve til etablering av handelsverksemd.

Områda Lilleide E15-E18 er primært tiltenkt produksjonsbedrifter og det er berre tillate med handel av transport- og/eller plasskrevjande varegrupper. Etablering av handel må ikkje vere i strid med regional delplan for senterstruktur.

3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I)

I desse områda skal jordlova framleis gjelde, og alle tiltak som gjeld bygging eller vesentlege terrenginngrep skal sendast over til fylkeskommunen og fylkesmannen for uttale. Dette gjeld ikkje etablering eller utviding av lysesanlegg.

Avgrensinga av områda når det gjeld skytebanar eller skytefelt for skiarena omfattar også sikringssona.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2)

Nye avkjørslar til fylkesveg skal plasserast og utformast i samsvar med godkjend rammeplan for avkjørslar utarbeida av Statens Vegvesen Region Midt (jf. Veglovens §41).

Avkjørselsløyising frå riks- eller fylkesveg skal godkjennast av Statens Vegvesen Region Midt. Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkjørslar og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkjørsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. Nye vegar og stigar vist på plankartet er retningsgjevande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3)

Områda er avsett som bufferoner, og skal haldast ubebygd. Vegetasjon og landskapskvalitetar skal behaldast. Områda kan inngå i turstiar og løyper, og mindre tilretteleggingstiltak..

Mindre tilretteleggingstiltak kan vere rasteplassar og benkar.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5)

6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a) (pbl § 11-11 nr 1, 4, 5)

I LNF-område er arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter, og som ikkje er knytt til stadbunden næring, forbode. Forbode gjeld også frådeling og bortfesting av tomter til oppføring av nye bustader og fritidsbustader, samt næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring.

For vatn og vassdrag i LNF-område kan kommunen likevel tillate tiltak for å redusere flom og tørke, og mindre bygg og veganlegg for landbruket og andre verksemdar som nemnt i pbl §1-8, 4.ledd.

For LNF-område der det ikkje er høve til spreidd busetnad gjeld det følgjande avgrensingar på utvidingar eller påbygg på eksisterande fritidsbustader: Påbygg inntil 15 m² kan tillatast, under føresetnad av at totalt bygd areal ikkje overstig 80 m² inkludert uthus.

6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd fritids- og bustadbygging og frådeling til desse føremåla.

Områda reknast som fortetningsområde der det stillast følgjande absolutte krav:

- a) Tilkomst og tomtearrondering skal tilpassast ei mogleg framtidig utvikling mot å vere byggeområde. Ein skal ta omsyn til moglege framtidige trasear for lokalveggar og tettare busetnad i framtida.
- b) Det er ikkje høve til nedbygging eller frådeling av areal som drifts- og arronderingsmessig er ein del av produksjonsgrunnlaget på ein gard. Ved plassering av eventuelle tomter skal driftstilhøva for landbruket takast særskilt omsyn til.
- c) Kommunen kan stille krav om tilknytning til kommunal infrastruktur.
- d) Ved utbygging i desse områda skal det leggjast til rette for at det etablerast tverrsamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.
- e) Ved eventuell utarbeiding av detaljplan innanfor desse områda kan kommunen stille krav om at planen også skal omfatte strandlinja, og at opparbeiding av allmenn turveg skal gjennomførast før bruksløyve kan gjevast. Det er ikkje naudsynt med utarbeiding av utbyggingsplan for slike tiltak.
- f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar
- g) Korkje bustader eller fritidsbustader kan gjevast bruksløyve før godkjend vass- og avlaupsordning er etablert.
- h) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde
- i) Før tiltak i/over sjø kan iverksettast må det føreligge eige løyve etter havne- og farvannslova.

Det er ikkje sett noko øvre ramme for tal på bustader eller fritidsbustader i desse områda. Områda er sjønære og attraktive for spreidd utbygging som i dag.

Alle søknader må føreleggast for kulturminnemynde og vegmynde for uttale og løyve. Byggeavstand frå veg må følgje veglova sine krav. Området må vere ras- og flaumsikkert.

6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd bustadbygging og frådelling til dette føremålet.

Områda stillast følgjande absolutte krav:

- Ved plassering av nye bustader i nærleiken av gardstun, skal dei nye bygga underordne seg dei eksisterande tunbygga, og korkje kopiere eller framstå som ein sterk kontrast til dei eksisterande bygga. Tunet skal framleis framstå som ei eining uavhengig av dei nye bygga.
- Det er ikkje høve til å etablere tilkomst for ny bustadeigedom gjennom eksisterande gardstun, og bustadbygg må plasserast minimum 100 meter frå eksisterande driftsbygning.
- Det er ikkje høve til nedbygging eller frådelling av areal som drifts- og arronderingsmessig er ein del av produksjonsgrunnlaget på ein gard. Ved plassering av eventuelle tomter skal driftstilhøva for landbruket takast særskilt omsyn til.
- Bustader kan ikkje gjevast bruksløyve før godkjend vass- og avlaupsordning er etablert
- Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.
- Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Tabellen under syner talet på bustader det er høve til å bygge i planperioden. Om dette talet er nådd, eller ved søknad om bygging av meir enn 2 bustader, er det krav om utarbeiding av detaljplan.

Område	Maks tal bustader i planperioden	Merknader
LNF B-1	5	Redse, Rovde. Nytt område
LNF-B2	3	Rabben, Rovde
LNF-B3	3	Lillerovde, Rovde
LNF-B4	3	Hånes, Rovde
LNF-B5	3	Skår, Syvde
LNF-B6	3	Løsetstranda, Syvde
LNF-B7	3	Eidså, Øyra
LNF-B10	4	Nystøyl, Åram. Krav om felles avkøyrslø
LNF-B11	3	Klovning – Kragset, Åram
LNF-B12	5	Kragset-Sandvik, Åram. Krav om felles avkj.
LNF-B13	3	Rønnestad, Åram
LNF-B14	3	Brudevik, Fiskå. Krav om felles avkøyrslø.
LNF-B15	3	Myrset, Fiskå
LNF-B16	3	Myrset, Fiskå
LNF-B17	3	Tunheim, Fiskå. Krav om felles avkøyrslø
LNF-B18	2	Bøstranda, Fiskå. Krav om felles avkøyrslø
LNF-B19	3	Lillebø, Sylte
LNF-B20	3	Skjervheim, Sylte
LNF-B21	3	Syltedalen, Sylte
LNF-B22	5	Thue, Åheim. Krav om felles avkøyrslø

Totalt tal på bustader skal avgrensast for at området opplevast som spreiddbygd og ikkje ber preg av å vere eit nytt bustadfelt. Bustadane innanfor kvart delområde skal samlast i klynger på om lag 3-6 bustader, fortrinnsvis i tilknytning til eksisterande bustader i området. Byggesøknaden skal syne bygga si plassering innanfor delområdet, vegløyving/tilkomst, og eventuelle felles leikeareal for bustadene og område som ikkje skal byggast på.

Alle søknader må føreleggast for kulturminnemynde og vegmynde for uttale og løyve. Byggeavstand frå veg må følgje veglova sine krav. Området må vere ras- og flaumsikkert.

6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b)

I desse områda kan det tillatast spreidd utbygging av fritidsbustader / hytter og frådeling til dette føremålet.

Områda stillast følgjande absolutte krav

- For områda C2 og C7 gjeld det at nye fritidsbustader kan vere inntil 40 m² bruksareal, og dei skal ha saltak utan valm. Bygga skal oppførast i ein etasje, tilpassast eksisterande sætermiljø med omsyn til form og uttrykk, og plasserast i utkanten av eldre sæter.
- Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkøyrsløse og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkøyrsløse der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. For LNF C-områda er det ikkje høve til å etablere tilkomst for køyretøy, unnateke i LNF-C9.
- Nye fritidsbustader innanfor desse områda skal ikkje vere til hinder for tradisjonell sæterdrift eller anna beite. Det er ikkje høve til å gjerde inne bygga.
- Det er ikkje høve til å legge inn vatn i bygga. Sanitærløysinga skal basere seg på komposteringstoalett eller liknande og må godkjennast av kommunen. Gjeld ikkje LNF-C9, der vatn og avløp kan tilknyttast eksisterande byggefelt.
- Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.
- Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Tabellen under syner talet på fritidsbustader det er høve til å bygge i planperioden. Om dette talet er nådd, eller ved søknad om bygging av meir enn 2 fritidsbustader, er det krav om utarbeiding av situasjonsplan med storleik, fargar, material, største høgde og tilkomst.

Område	Maks tal fritidsbustader i planperioden	Merknader
LNF C2	3	Myrkevatnet, Rovde. Støylspreg.
LNF C3	5	Haugenakken, Syvde
LNF C7	3	Skjervheimsstøyla, Sylte. Støylspreg
LNF C8	3	Vikevatnet, Slagnes
LNF C9	2	Korsneset, Slagnes

Totalt tal på fritidsbustader skal avgrensast for at området opplevast som spreiddbygd eller støylsprega. Byggesøknaden skal syne bygga sine plasseringar innanfor delområdet.

6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b)

I desse områda kan det tillatast spreidd næringsutvikling, men ikkje frådeling til føremålet.

Det stillast følgjande absolutte krav:

- Eksisterande bygg i områda vert tillate nytta / ombygd til reiselivsverksemd i kombinasjon med landbruk
- Nybygg skal ha ein avstand til sjø og vassdrag på minst 30 m. Ombygging og nybygg må tilpassast eksisterande bygg i volum, form, material og fargebruk.
- Plassering må ta omsyn til eksisterande kulturlandskap, dyrka jord og behovet for rasjonell landbruksdrift.
- Ved bygging av 3 varige bygg eller meir skal det utarbeidast detaljplan. Dette gjeld ikkje mobile hytter / campingvogner.
- Kommunen kan stille krav om tilknytting til kommunal infrastruktur.
- Ved utbygging i desse områda skal det leggst til rette for at det etablerast tverrsamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.
- Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde
- Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Områda er sjønære og attraktive og kan nyttast til utvikling av reiseliv som tilleggsnæring i landbruket. Sjå rettleiar for "Landbruk Pluss" (MD 2005) om kva som er tillate i desse områda. Bygning og tilkomsten må ikkje vere til ulempe for naboar, landbruksdrift, eller andre kjende interesser knytt til særskilte naturtypar eller kulturminne.

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6) (pbl § 11-9 nr 6 og pbl § 11-11 nr 3,4,5)

7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innafor området.

Område prioritert for tradisjonelt naturbasert friluftsliv. Friluftsliv (sport) som fører med seg ureining, støy, eller vesentleg reduserar området sine naturkvalitetar, har ikkje prioritet i områda. Tiltak, inngrep som kan hindre fiske, friluftsliv, ferdsel, og natur/vilt/fuglelivet skal ikkje tillatast.

7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk, også til akvakultur. Tiltak som kjem i konflikt med skipsleia kan ikkje tillatast.

Område som ikkje er konfliktvurdert. Eventuelle tiltak skal vurderast som einskildsaker. Tiltak eller inngrep må ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med natur-, fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser. Bruk av arealet til akvakultur skal vere etter dei til ei kvar tid gjelda krav nedfelt i konsesjonsvilkåra. Arealet omfattar eksisterande ankerfeste for akvakultur. Fiskeoppdrett skal ikkje lokalisert slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar for tradisjonelt fiske og allmenn ferdsel på sjøen vert hindra. Lokalisering av anlegg bør ikkje skje nær friluftsområde, badeplassar, og bustad- eller fritidsbustadområde.

7.3 Område for akvakultur

Sjøareal avsett til akvakultur. Område prioritert for fiskeoppdrett. Tilhøyrande forankring kan gå utanfor området, etter nærare plan. Utslepp som kan verke negativt på oppdrettsfisken si helse og kvalitet skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av oppdrettsområde. Eventuelle søknader om tiltak, forureining, inngrep i eller i nærleiken av områda må føreleggast fiskerimyndigheitene til fråsegn.

Lokaliteten Lyngholmen ved Slagnes bør vurderast strengt ved utviding eller fornying, grunna nærleik til bustadområde, botnforhold og ferdsel.

7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO)

Område for sjøfugl og viktige naturinteresser. Bruk som er i strid med naturverninteressene som knyt seg til områda skal ikkje tillatast.

Desse områda omfattar dei viktigaste elveosane og brakkvassdelta i kommunen. Døme på bruk som er i strid med naturverninteressene kan vere skjelsandgraving, fyllingar, dumping, og oppsetting av brygger. Tradisjonelt fiske vert ikkje pålagt restriksjonar utan i samråd med fiskerimyndigheitene.

7.5 Ferdelsområde (FO)

Område avsett til manøver, ferdsel og ankring av større fartøy. Tiltak eller anlegg som kan hindre denne bruken er forbode innanfor desse områda.

7.6 Område for vern av sjøbotn

Innanfor desse områda er det strengt forbode å gjere noko form for inngrep på sjøbotn. Dette gjeld særskilt tiltak som inneber utfylling eller dumping. Vernet er ikkje til hinder for andre typar aktivitetar eller tiltak.

7.7 Småbåthamn (SH)

Område for småbåthamner. Det skal utarbeidast detaljplan for nye eller utvida småbåthamner før det kan settast i gang bygging. I planen skal det leggjast vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og av landarealet mot hamnebassenget. Planen skal syne løysingar for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsløysing, handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/ båtpuss, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget. Det må vere plass til minst 5 båtar (Tekn.styre sak 95/0074).

Moloar skal byggast opp av plastra naturstein, og eventuelt betong for flytande element. Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnaden om at anlegget blir fullført innan ein gjeven frist, og at kvar etappe får ei god estetisk avslutning med akseptable miljøkvalitetar.

8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

8.1 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 er nemnt i plan- og bygningslova kap 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føreseger fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

For tilhøve som ikkje er bestemt i reguleringsplan, eller der det er avvik mellom reguleringsplan og kommuneplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde.

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

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Syvde

- "Samvirkelagtomta"
- Nytt bustadfelt (Kvia)
- Notaplassen

Fiskå

- Lilleide (1997)
- Fiskåbygd (2010)
- Fiskåbygd endring omsorgssenter (2012)

Åram

- Kragseth Hamn
- Søre Kløvningen
- Kvia
- Kvia 2 (2012)
- Sandvika 148/3 (2014)

Åheim

- Åheim småbåthamn (2011)
- Massetak Grubse (2005)
- Uttaksområde i Gusdalen og Sunndalen (2003)

Nokre område i kommunen er unnateke rettsverknad etter denne planen, og dette gjeld område som nyleg har vore gjennom detaljert planlegging med komplisert samansetnad av arealbruksføremål. Desse er merka med omsynssone.

Andre reguleringsplanar vert ikkje lenger gjeldande, men kan vere rettleiande i sakshandsaming for forhold som ikkje er nemnt i kommuneplanen.

9. DISPENSASJON (PBL § 19)

Kommunen kan gje dispensasjon frå planen jf. pbl § 19, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føreseger ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene.

Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne

Sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet og går fram av tabellen under:

Nr	Bygd	Gard/Lokalt	Gnr/bnr	Type Lokalitet	
K1	Rovde	Sundneset	107/4	Gravrøys	
K2	Rovde	Knardal	114/4,5	Busettingsspor. Treng utgraving.	
K3	Rovde	Syvdsneset	121/1	Gravrøys	
K4	Eidså	Sandnes	103/7	Busettingsspor	
K5	Eidså	Bjørlykke	131/3	Gravrøys	
K6	Åram	Holen	146/2	Gravrøys	
K7	Åram	Sandvika	148/3, 47	Gravrøys	
K8	Åram	Sandvik	148/5	Geil	
K9	Fiskå	Bruneset I	5/6	Gravrøys	
K10	Fiskå	Bruneset II	5/6	Gravfelt	
K11	Fiskå	Hundsnes I	6/1	Gravrøys	
K12	Fiskå	Hundsnes II	6/1	Gravrøys	
K13	Fiskå	Hundsnes III	6/3, 4	Gravfelt + tuft	
K14	Fiskå	Hundsnes IIII	6/1	Gravrøyser	2001
K15	Fiskå	Myklebust II	7/1	Gravrøys	
K16	Fiskå	Strand	9/5	2 haugar, undersøkast nærare	2002 Ø.Kleiva
K17	Fiskå	Tunheim	18/	Gravflokk ved Orrenakken	P.Fett (1943)
K18	Slagnes	Slagnes	43/2	Steinalderbuplass	2010
K19	Åheim	Torvikholmen	45/1, 2	Gravrøys	
K20	Åheim	Børholmen	71/	Gravfelt	
K21	Åheim	Tue	71/68	Gravfelt	
K22	Åheim	Åheim	46/59	Kokegrop, Åheim skule	
K23	Syvde	Myklebust	89/16,19,23	Dyrkingsspor	

Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM (freda kulturminne)) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføre mål. Områda er bandlagt, berre føresegnar i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Nr	Bygd	Lokalt stadnamn	Gnr/bnr	Type Lokalitet
FKM 1	Rovde	Rovde kyrkjestad	116/4	Middelaldersk kyrkjestad med Rovde kyrkje
FKM2	Syvde	Myklebust	89/23	Middelaldersk kyrkjestad
FKM3	Syvde	Vik	88/25	Syvde kyrkje (1871)
FKM4	Åram	Åram kyrkje	138/17, 32	Kyrkjestad med Åram kyrkje
FKM5	Slagnes	Slagnes	43/13	Vanylven kyrkje (1863)
FKM6	Åheim	Åheim kyrkjestad	46/18	Middelaldersk kyrkjestad med St.Jetmund
FKM7	Sylte	Vidnes	24/2	Stabbur
FKM8	Sylte	Skalde	33/3	Skaldetunet (løe, steinfjøs, sengebu)
FKM9	Åheim	Almklov	56/5	Almklovtunet
FKM10	Åheim	Åhaugen	62/1	Åhaugstova (røykstove)

Vedlegg 2 – Retningslinjer for energibruk

1. Strategi for plan- og bygningsmyndighetene

Plan- og bygningsmyndighetene i kommunen skal i handsaming av byggesaker oppmuntre til val av meir energieffektive løysingar og betre byggstandard enn dei gjeldande forskriftskrava. Dei skal vidare gi råd om miljøvennlege energiløysingar og alternative berekraftige energiformer som varmepumpeteknologi, solenergi, bioenergi og eventuelt varmeløysingar basert på gass.

2. Føresegn for større prosjekt

Bustadprosjekt større enn 10 einingar og enkeltbygg større 500 m² bruttoareal skal lokalisrast, plasserast og prosjekterast med sikte på å oppnå størst mogleg energieffektivitet, og vere tilpassa fleksible, miljøvennlege energiløysingar – helst med bruk av alternative energiformer til erstatning for elektrisitet og olje.

Ved utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar skal desse tilhøva omtalast særskilt og vurderast konkret.

For prosjekt med stipulert energiforbruk større enn 250 000 kWh/år, kan bygningsmyndighetene sette som vilkår for løyve at minst 50% av energibruken skal kome frå fornybare kjelder.

3. Føresegn for større prosjekt i strandsona

Når det gjeld prosjekt som omtalt i punkt 2, og som skal byggast i strandsona, er det krav om at minimum 75% av energibruken skal dekkast av fjordvarme. Dette kravet gjeld ikkje der andre likeverdige fornybare energikjelder dekker ein tilsvarende del av energiforbruket.

4. Måleregler og referansebygg

Energibruken for eit prosjekt skal kalkulerast i høve til dei referanseforbruka ENOVA til ei kvar tid opererer med, med omsyn til storleik og type bygg. Eit reelt mindreforbruk av energi i høve til storleik og type bygg, skal godskrivas som fornybar energi.

Vedlegg 3 – Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler

1. Generelt

1.1 Heimelsgrunnlaget for desse vedtektene er kapittel 17 i plan- og bygningslova. Eventuelle lovendringar og forskrifter gjeld føre desse vedtektene. Med utbyggingsavtale er det meint ein avtale mellom grunneigar/utbyggar om privat utbygging av eit område med pliktar og rettar for begge partar.

2. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler

Det er ein føresetnad for å kunne inngå utbyggingsavtale at området den gjelder inngår i ein vedteken og rettskraftig arealplan. Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi bygger på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar, og gjeve private utbyggarar ein moglegheit til å forsere ei utbygging som elles ikkje ville ha vore prioritert av kommunen med omsyn til kommunal infrastruktur. Tiltak som utbyggar kostar skal stå i eit rimeleg tilhøve til utbygginga sitt omfang. Godkjend utbyggingsavtale kan opne for at utbygging av eit område kan starte før eventuelle rekkjefølgjeføresegner gjev grunnlag for det.

Det skal normalt inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire einingar (bustader eller fritidsbustader), eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa. Behovet for utbyggingsavtale vert nærare vurdert for prosjekt med 10 – 20 einingar. Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkjefølgjeføresegner i arealplan (Kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan).

Utbyggar skal yte bidrag til eller opparbeide naudsynt ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.

3. Innhaldet i ein utbyggingsavtale

Innhaldet i utbyggingsavtaler skal ligge innanfor rammene av det som er fastsett i pbl, og det skal tilpassast dei konkrete lokale behova for ny eller oppgradert teknisk infrastruktur som oppstår på grunn av utbygginga.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i ein utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på einingar det er høve til å byggje ut med grunnlag i arealplan for området
- Typar einingar og fordeling av desse
- Utbyggingstakt og tidspunkt
- Krav til utbygging og standard på vegnett, VA og anna teknisk infrastruktur
- Kostnadsfordeling mellom utbyggar og kommunen
- Forskottering av offentlege investeringar i fysisk infrastruktur
- Tekniske planar, ansvar for opparbeiding
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, planløyning, universell utforming/livsløpsstandard, osb.
- Bygging av veglys og felles tele/kabelanlegg
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidningar, høgdebasseng/reservoar, reinseanlegg, veglys, leikeområde, tilrettelagte friområde og liknande)
- Drifts- og vedlikehaldsansvar for ferdig opparbeidd areal og anlegg
- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelle tilskott som utbyggar skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføringa mm.
- Utbyggar sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg, under dette ansvar/plikter/oppgåver for nye eigarar
- Eventuelle krav til form for grunneigarsamarbeid der utbygginga gjeld mange grunneigarar

Rådmannen har ansvaret for framforhandling av utbyggingsavtaler på grunnlag av desse vedtektene. Sakshandsaminga skal følgje reglane i pbl. Utbyggingsavtaler skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding av frå planutval og driftsutval

Vedlegg 4 – Retningslinjer for estetikk i byggesaker

1. Generelt

I alle plan- og byggesaker skal det gjerast særskilt greie for og inngå ei vurdering av tiltaket sine visuelle (estetiske) kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene, også når det gjeld fjernverknad.

2. Tiltak i strandsona

Der det ligg til rette for å gjere unntak frå byggjeforbodet i strandsona, skal det leggjast særleg vekt på å søkje gode visuelle heilskapsløysingar. Ein skal i særleg grad søkje å avgrense storleik både i byggverk og anlegg. Der reguleringsplanen opnar for fritidsbustader i strandsona, skal slike bygg utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter. Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna. Anlegg i strandsona skal utformast slik at ein unngår unødige omfattande framføringar av tilkomstveggar. Tilkomst skal i størst mogleg grad samordnast. Endringar i landskapet skal stellast godt til.

3. Tett utbygde område og fortetting

Ved planar om næringsbygg, servicebygg eller større bustadutbygging på ledige areal i tettstadane skal det ligge føre ei kvalifisert vurdering av områdekarakteren som grunnlag for ei medveten utforming av ny busetnad. Områdeutbygging i sentrumsnære område skal regulerast med sikte på å styrkje "by"-delen sin karakter, og planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil ta seg ut i høve til annan busetnad og landskap. Enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggjande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar.

4. Spreidd busetnad, fritidsbusetnad, næringsverksemd

Der det blir opna for spreidd enkeltbustader eller bustadklynger, skal desse bli lokalisert i samsvar med eit etablert tilhøve mellom bygningar og landskap eller i tilknytning til randsoner mellom ulike landskapsrom. Små, spreidd reiselivsbygg skal like eins normalt lokalisast og leggast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement som knausar eller vegetasjon som bakgrunn. Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisast i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum proporsjonar skal supplere og vidareføre, men ikkje dominere det eldre tunet sin visuelle karakter.

5. Landemerke: signalbygg eller store tiltak

Ved særleg store anlegg eller anlegg som blir særleg synleg på grunn av iaugefallande plassering, skal utforming, materialbruk og fargeval vere basert på ein analyse og visualisering som syner alternative løysingar sett i samanheng med landskapet omkring, der målet må vere at bygget vert minst mogeleg dominerande og forstyrrende for landskapsbiletet. Bygg eller anlegg med framtrèdande fellesfunksjonar, skal ha god arkitektonisk kvalitet i form, material- og fargeval. Slike bygningar skal vere med å skape gode felles uterom.

6. Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk. Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskadar og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.

7. Tiltak i eller nær karakteristiske landskapsområde

Innanfor område med særlege naturverdiar og landskapskvalitetar, skal kommunen ha ei særleg restriktiv haldning til tiltak som ikkje har viktig samfunnsmessig funksjon. Også tiltak i landbruket skal ta særlege omsyn der verdien av naturlandskapsbiletet er framtrødande. Ved utforminga skal ein i særleg grad arbeide for at tiltak vert underordna og tilpassa landskapet slik at natur- og kulturlandskap ikkje vert forringa.

8. Ombygging og tilbygg, garasjar

Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg. I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søker formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det ligge føre ei fagleg estetisk grunngeving. Tiltaket skal verke til at uteareala framleis er tiltalende og held god visuell standard.

Teikningsmateriell som følgjer søknader om tilbygging eller ombygging til småhus og garasjar, skal halde ein standard som gjer godt greie for prosjektet både i seg sjølv og i høve til opphavlege bygningar, eventuelt miljøet ikring.

9. Rommet mellom husa

I plan- og byggesaker skal det søkjast løysingar som gir god utforming i og mot felles uteområde. Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. I bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrerast på ein god måte. Det kan krevjast vurdering av alternative løysingar i slike saker. Verdifull vegetasjon på staden skal registrerast og søkjast innarbeidd i planar for ny utbygging.

10. Skilt og utandørs reklame

All skilting og reklame skal godkjennast av kommunen med unntak av reklameskilt utan lys som er mindre enn 1 m² montert flatt på vegg. Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkefang. Der er ikkje høve til å nytte lyskasser anna enn i industriområde og berre med lukka front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst. Det er ikkje høve til å nytte lausfotreklame anna enn ved særskilde arrangement og etter avtale med kommunen. Det kan krevjast skiltplan for eit naturleg samanhengande område. I opne natur- og kulturlandskap og i parkar og friområde, skal det ikkje oppførast frittståande reklameskilt.



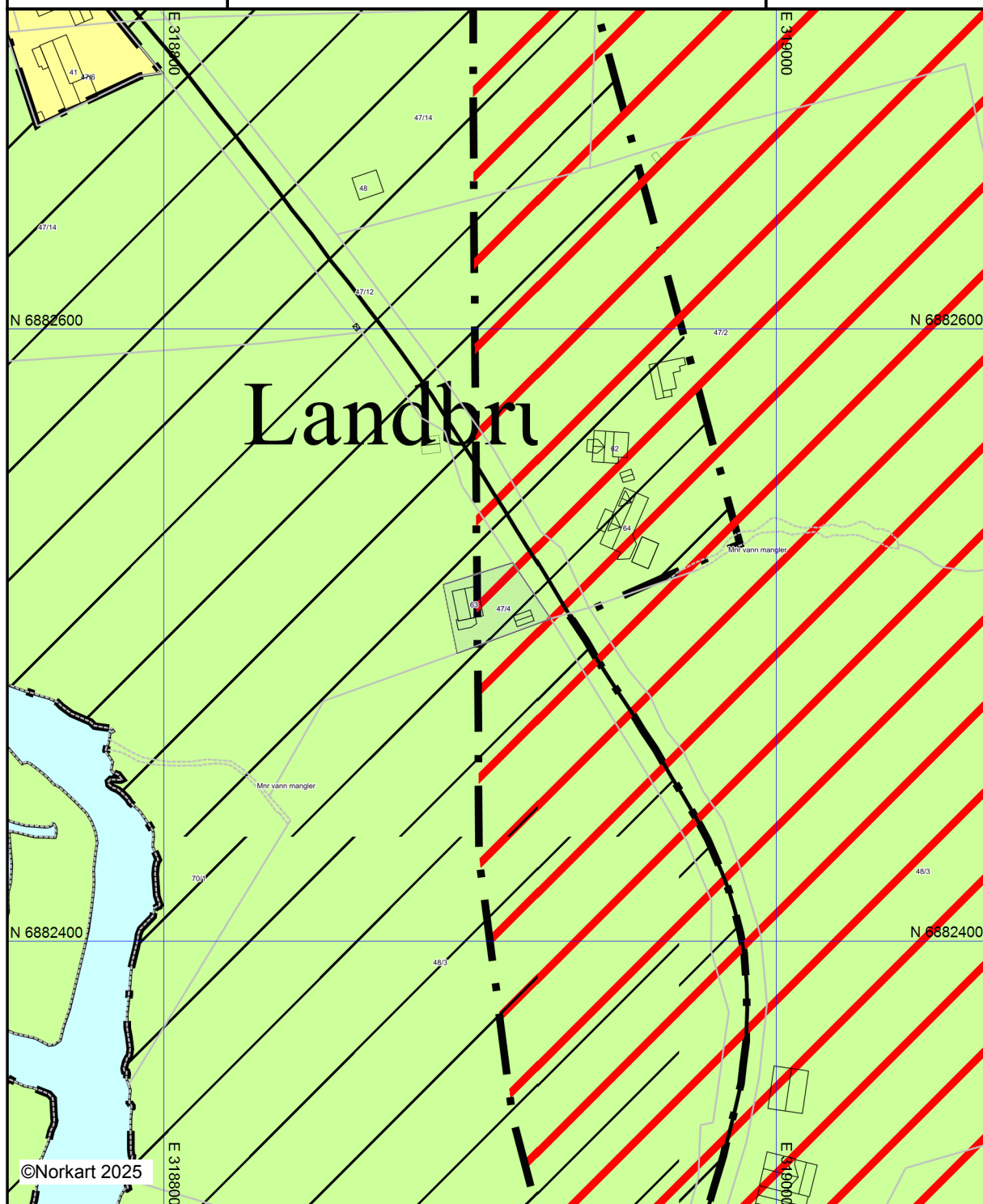
Vanylven kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/4
Adresse: Dalavegen 63
Utskriftsdato: 31.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

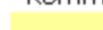


©Norkart 2025

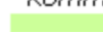
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

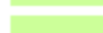
Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

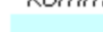
 Bustader - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

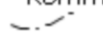
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

 Faresone - Ras- og skredfare

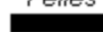
 Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

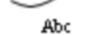
 Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Samleveg - noverande

 Påskrift områdenamn



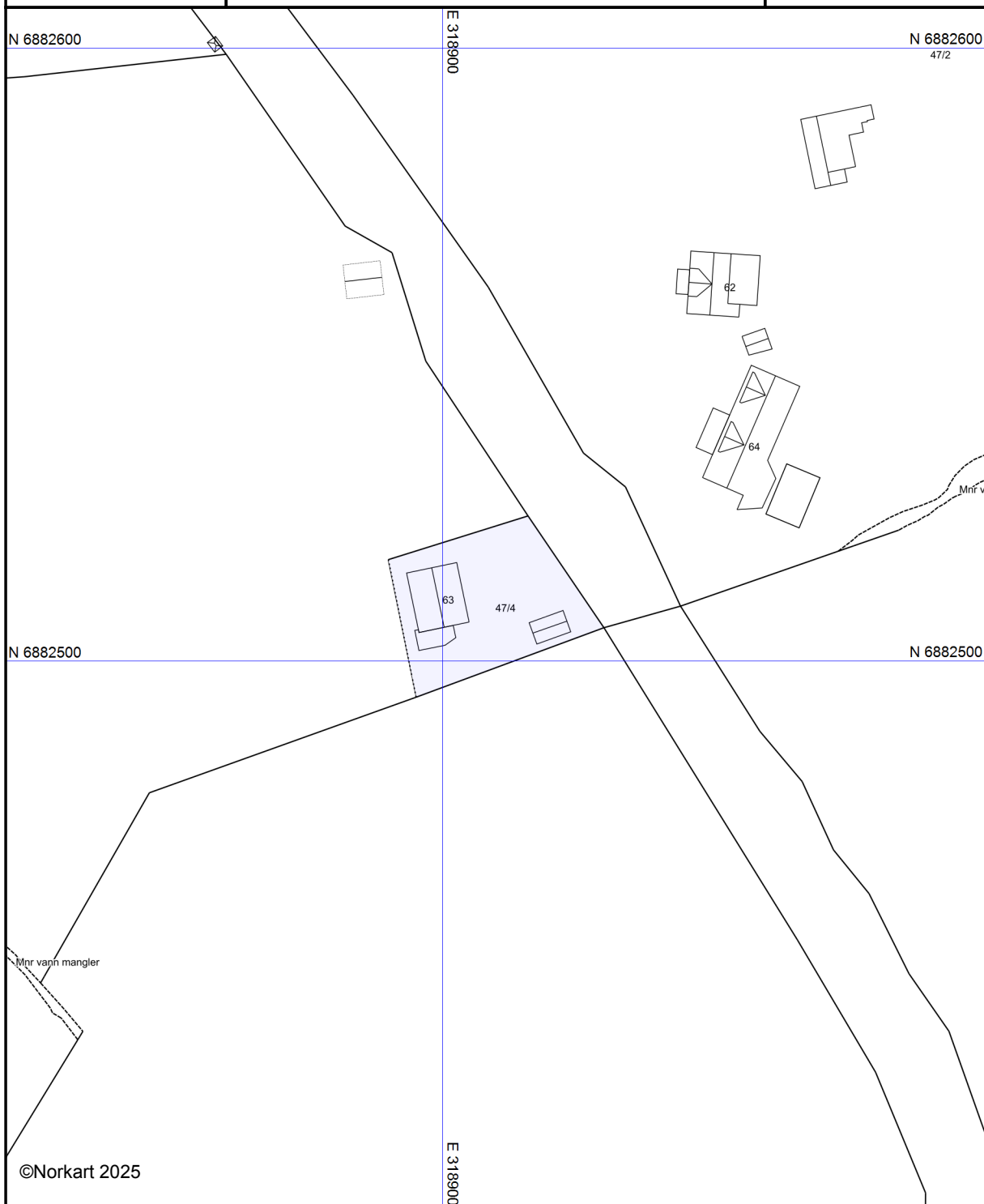
Vanylven kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/4
Adresse: Dalavegen 63
Utskriftsdato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

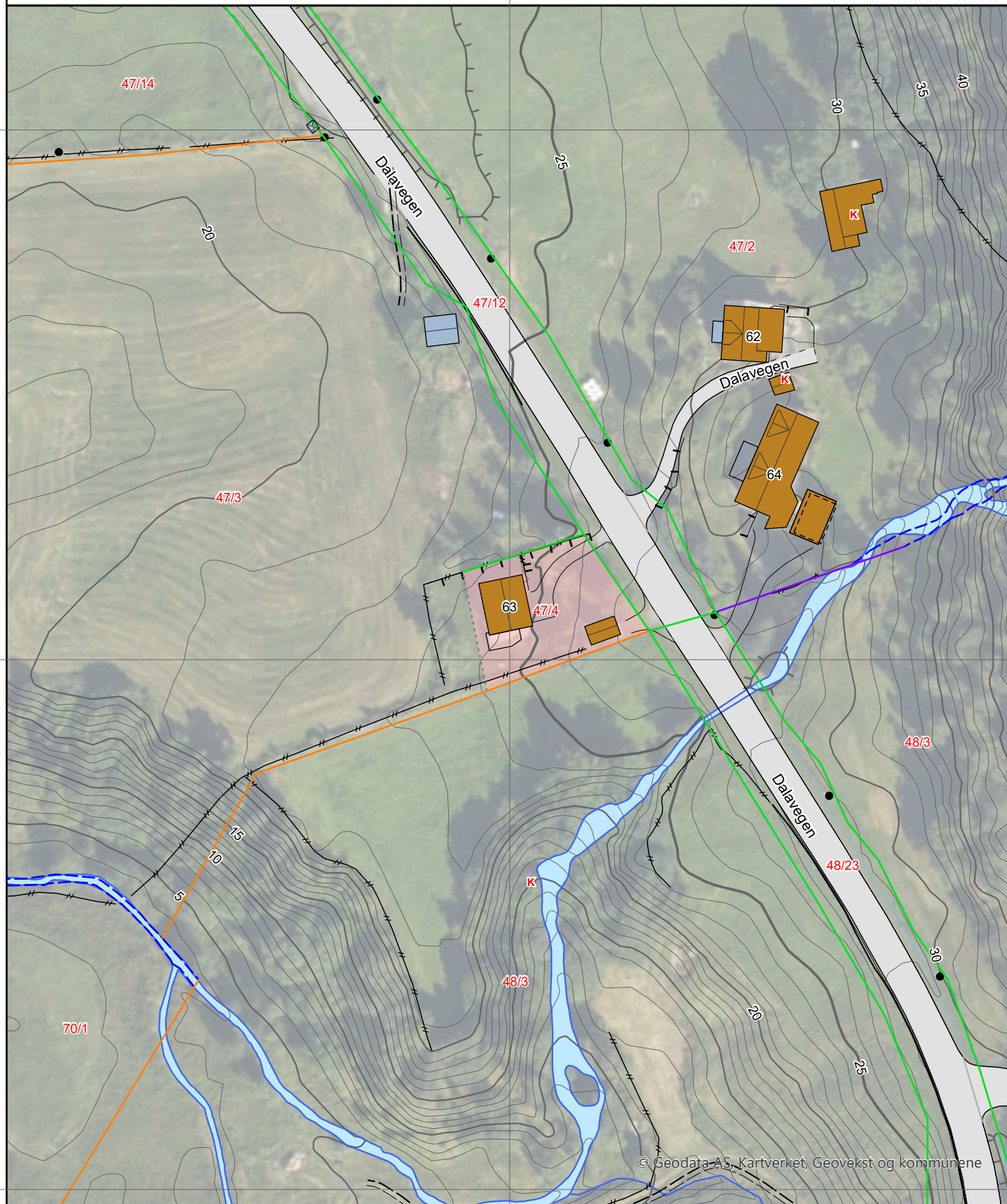
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 31.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

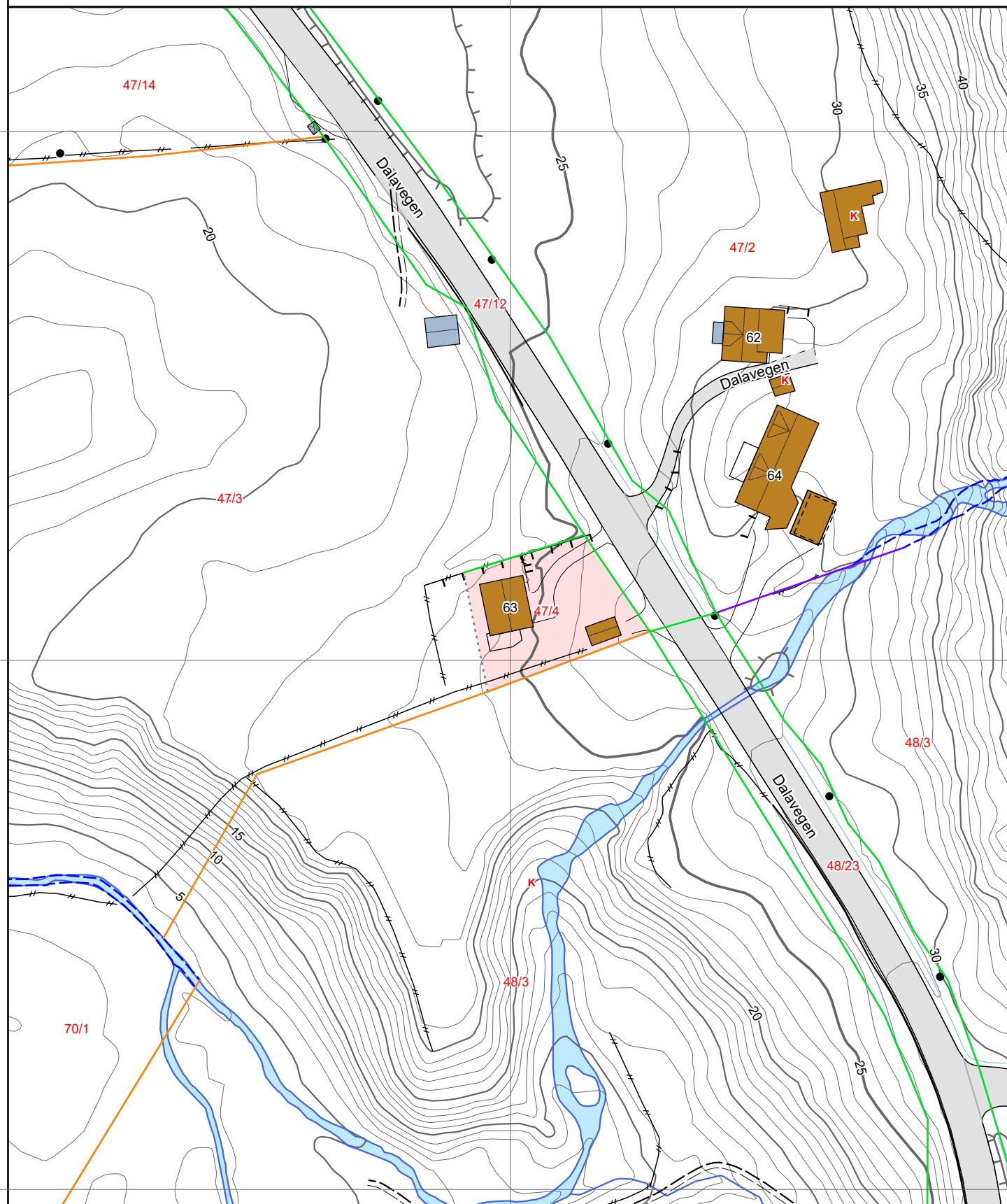
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 31.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 4	Kommune:	1511 Vanylven
Adresse:		Grunnkrets:	107 Åheim
Veiadresse:	Dalavegen 63, gatenr 11086 6146 Åheim	Valgkrets:	6 Åheim
Oppdatert:	11.01.2021	Kirkesogn:	8020401 Vanylven

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Heimly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.01.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	622,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	07.01.1949	Avgiver	1511/47/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1511/47/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalavegen 63	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:	179265389			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

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:		
Bygningsnr:	179265397			Antall etasjer:		

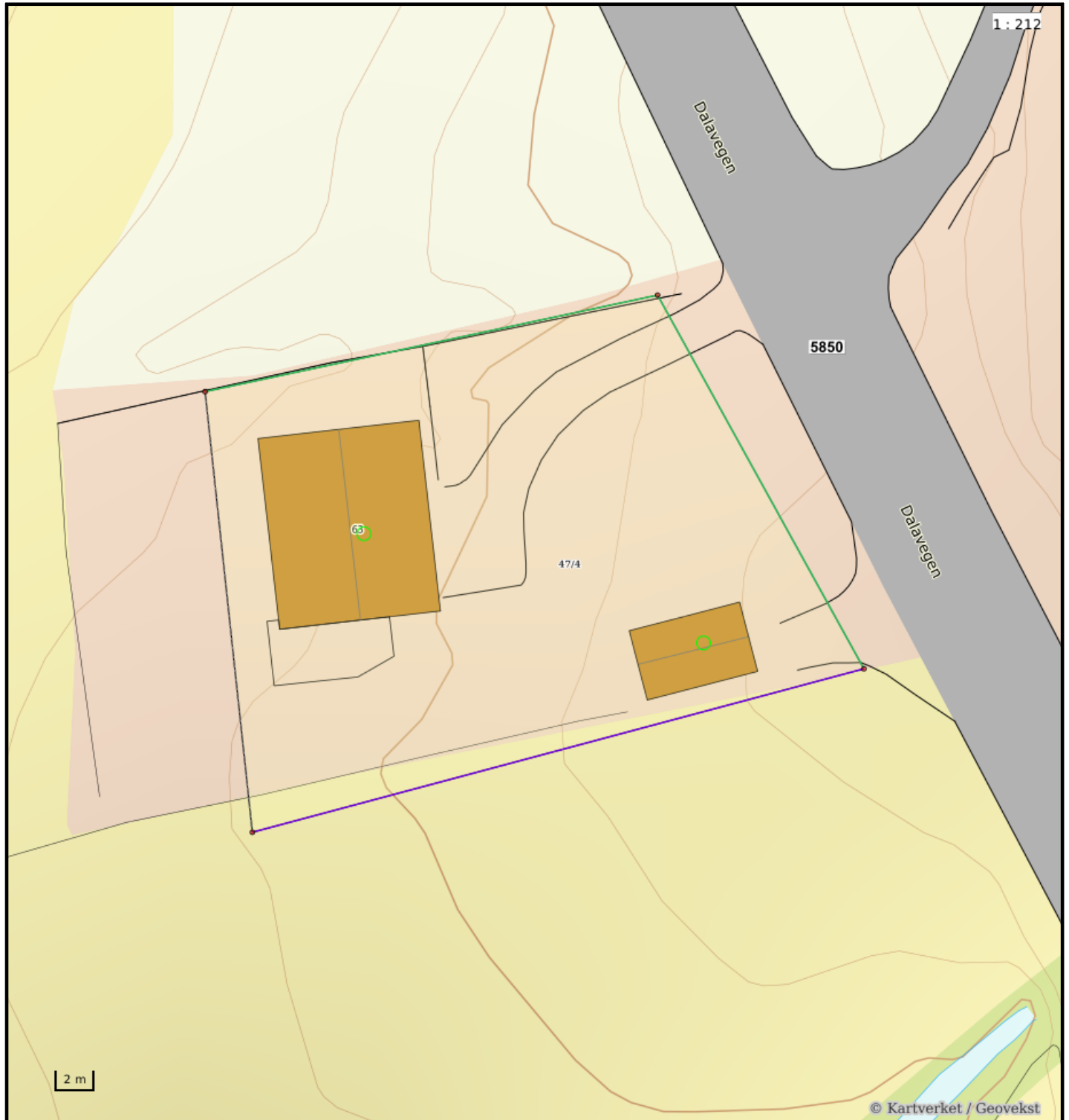
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

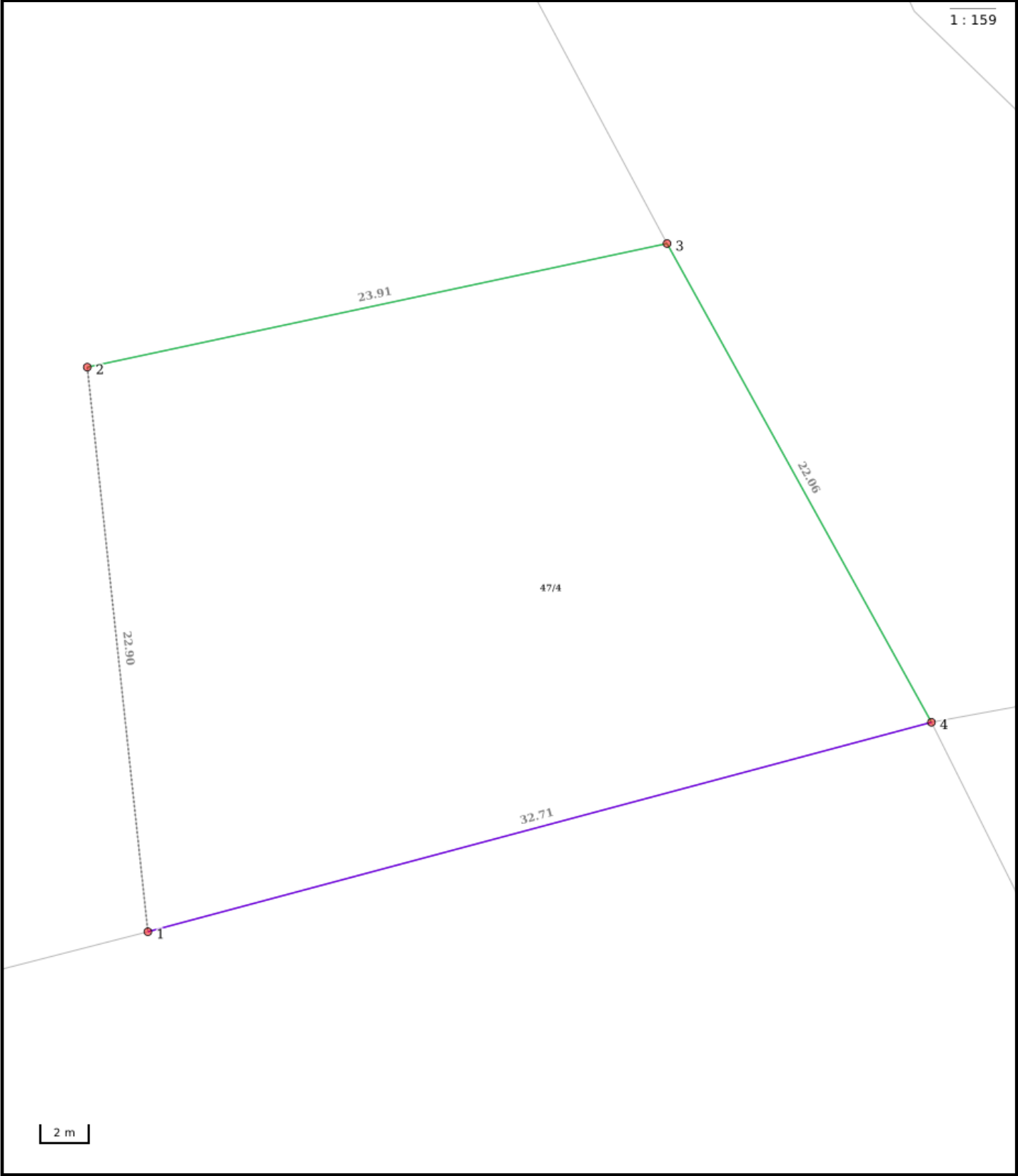
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 622,40m² Arealmerknad: Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 882 494,10	318 895,69	22,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 882 516,55	318 891,15	23,91m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 882 523,68	318 913,97	22,06m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 882 505,44	318 926,37	32,71m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysingsgebyr, 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 tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom 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 undertegnedes 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 bortleidt, 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 oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato 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 oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato 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