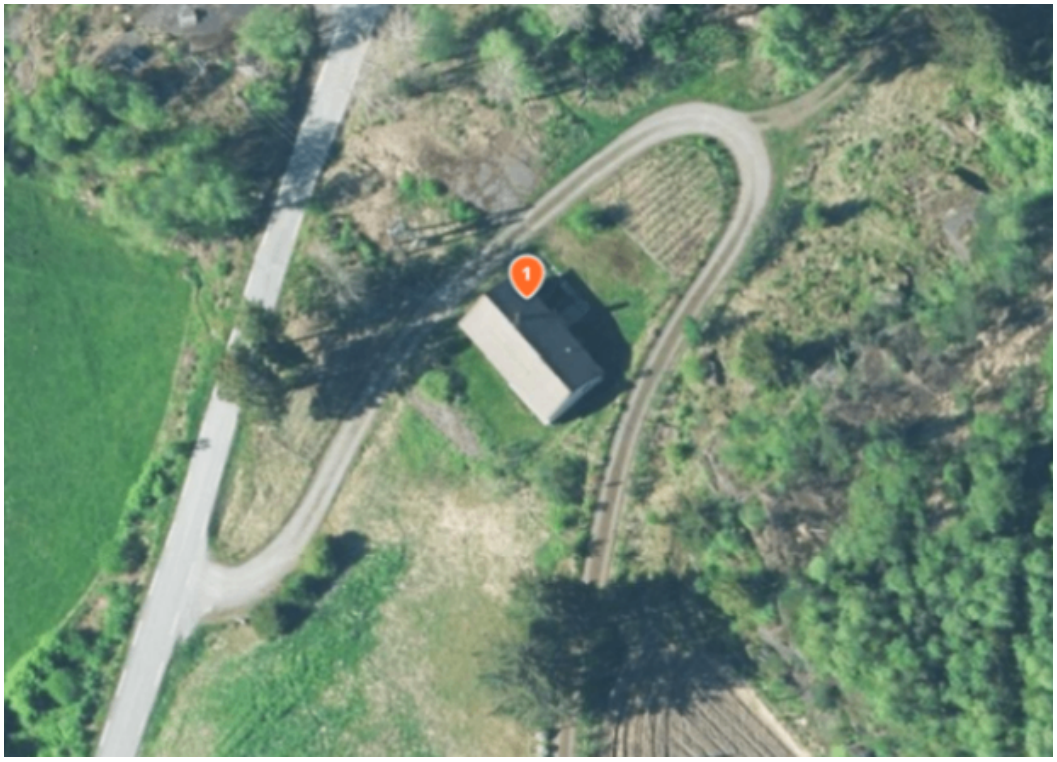
Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL
VINDAFJORD kommune
gnr. 59, bnr. 8

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20474-3116 **Referansenummer:** ER7435

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygg som er oppført i 1983.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov. Bygget er delvis og regne som et oppussingsobjekt.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet(teak). Kjellerdør i tre, malt.
Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men er noe strie og har slitasje.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre glassfiber-tekking fra byggeåret.
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i hovedetasjen er i all hovedsak fra byggeåret, og det må derfor påregnes oppgraderinger.
Det er laminat(el) på gulv i kjeller. Noe betonggulv i boder. Det er malte bygningsplater på vegger i tillegg til trepanel noe betongvegger i boder. Trepanel i tak. . Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er flere åpne murvegger i kjeller. Det er derfor ikke nødvendig med hulltaking.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter eldre teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er skader på vegger og overflater. Det kan derfor påregnes og registrere ytterligere avvik når baderommet pusses opp.

Bad kjeller
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Beskrivelse av eiendommen

Det er baderomsplater på vegger og tak-ess i himling.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig noe membran i sluk men det kan ikke fremlegges dokumentasjon.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Dette rommet er kun naturlig ventilert.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkken 1 etasje
Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, alder tatt i betraktning, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Normal levetid for utstyr som utsettes for slitasje er 15 - 40 år.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom gang - Det er vinyl på gulv. Tapetserte overflater på vegger og tak-ess plater i himling. Gulvmontert toalett og vask med blandebatteri.
Rommet er naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er plassert en mekanisk avtrekksenhet på loftet, men denne har ukjent funksjon.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er også tegn til saltutsalg som igjen er tegn på at det er fuktvandring i muren.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er ikke kjent hvor det eventuelt er brønn på eiendommen.
Septik har også ukjent plassering.
Utstyret har ukjent plassering og kvalitet. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

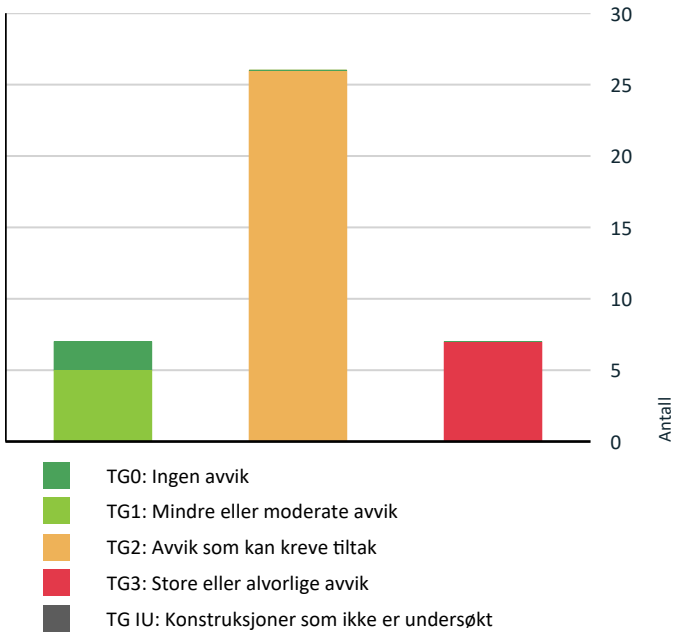
Fritidsbolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger.

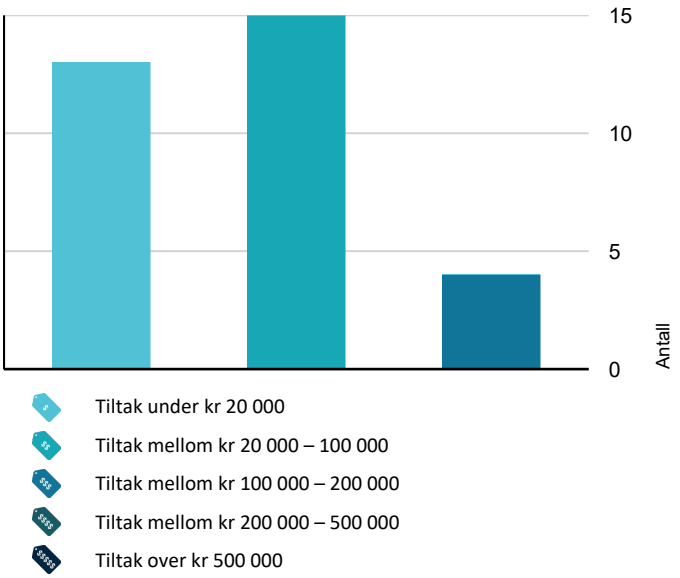
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for undertak og taktekking er mer enn halvert.
Det er stedvis mose på taktekkingen, og det anbefales at denne fjernes, da dette kan føre til frostsprengning om vinteren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Levetiden for nedløp som beninner seg under bakke er mer enn halvert.
Det var nedbør på befaringsdagen og det var mye lekkasjer på renner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• 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.

Snøfangere bør monteres ved neste omtekking av taket for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Takrenner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp under bakken bør vurderes nærmere, da redusert levetid kan medføre økt risiko for tette rør og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

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 registrert noe råte i kledningen på samtlige sider av boligen.
Eldre boliger har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner.
Det er ikke synlig musesperre under kledningen i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre må etableres.

Det bør foretas lokal utbedring av råteskadet kledning for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og råte.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen samt montering av musesperre for å forhindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktopphopning, redusert levetid på kledningen og mulighet for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er skjolder i taket, spesielt ved gjennomføringer. Det er også et fuktig område på gulvet på loftet ved pipen.

Det er tegn til aktivitet av skadedyr/mus på loftet, da det er betydelige mengder etterlatenskaper etter mus på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling i takkonstruksjonen.

Videre bør det iverksettes tiltak mot skadedyr, da aktivitet fra mus kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og forringe inneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert relativt høy slitasje på vinduene i boligen, både utvendig og innvendig. Flere glassruter er punkterte. Det er også observert tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon. Den generelle slitasjen tilsier at det må påregnes utskiftinger av vinduer. Noe stedvis råte.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og ytterligere fuktskader.
Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke, samt vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.
Tegn til innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.
På grunn av den generelle slitasjen må det påregnes utskifting av flere vinduer for å opprettholde byggets tekniske tilstand og unngå økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet(teak). Kjellerdør i tre, malt. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men er noe strie og har slitasje.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er generell utvendig slitasje på samtlige dører i boligen. Det er trekk i hoveddøren, og det er tegn til begynnende råte i nedre del av karm/omramming ved hoveddøren. Altandøren er også tung å betjene og har både utvendig og innvendig slitasje. Det er i tillegg tegn til innvendig kondens på altandøren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dørkarmer og omramming for å hindre videre slitasje og råteutvikling, samt sikre tetthet mot trekk.

Altandøren bør justeres og eventuelt utbedres for å lette betjening og redusere slitasje. Tiltak for å redusere kondens bør vurderes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, fuktskader og ytterligere forringelse av dører og karmer, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre glassfiber-tekking fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er råteskader i rekkverk og også bærende treverk på altan. Det er i tillegg lavt rekkverk og store åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Råteskadet rekkverk og bærende treverk bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre skadeutvikling. Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappen og det er også relativt høyt til underliggende nivå.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres i trappen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt siden det er betydelig høydeforskjell til underliggende nivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater i hovedetasjen er i all hovedsak fra byggeåret, og det må derfor påregnes oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i hovedetasjen er i all hovedsak fra byggeåret. Det er synlig slitasje og utidsmessigheter, noe som medfører at overflatene bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Overflater - Kjeller

Det er laminat(el) på gulv i kjeller. Noe betonggulv i boder. Det er malte bygningsplater på vegger i tillegg til trepanel noe betongvegger i boder. Trepanel i tak. . Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i etasjeskille målt fra stue(nord) mot sør. Skjevheter er på inntil 11-15mm.

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.

Det bør vurderes om skjevhetene har utviklet seg over tid, og om det er behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende årsaker.

Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som på sikt kan medføre større skader.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Pipen er ikke pusset på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, spesielt siden levetiden er betydelig redusert og pipen ikke er pusset på kaldloftet.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare og redusert funksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er flere åpne murvegger i kjeller. Det er derfor ikke nødvendig med hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også fuktmålinger som er i "Risk" sonen ved måling på overflater. Det er også myr syr på gulv i kjeller som også er et tegn på at det er fuktig miljø i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

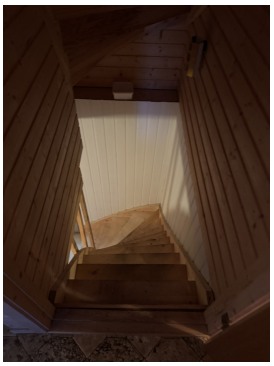
Det mangler håndløper i trappeløpet. I tillegg er det åpninger mellom trinnene og i rekkverket som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, samt utbedres slik at åpninger mellom trinn og i rekkverk ikke overstiger 10 cm.

Konsekvensen av manglende håndløper og for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt at trappen ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter eldre teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på overflater og tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende dokumentasjon og høy alder på våtrommet medfører økt risiko for skjulte fuktskader og at konstruksjonen ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er skader på vegger og overflater. Det kan derfor påregnes og registrere ytterligere avvik når baderommet pusses opp.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er skader og misfarging på gulvet, samt noe skade og svelling på veggflater i våte soner.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og misfarging på gulv, samt skade og svelling på veggflater i våte soner, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.
Ved oppussing kan det avdekkes ytterligere avvik, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og tak-ess i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler stedvis bunnlist/veggvinkel under baderomsplater i nedre del. Det mangler også noe elastisk fug mellom plate og veggvinkel hvor dette er montert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres bunnlist eller veggvinkel der dette mangler, samt påføre elastisk fug mellom plate og veggvinkel for å sikre tilstrekkelig tetting.

Manglende utførelse kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, med risiko for råte og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å hindre at de løsner eller skades ved belastning, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Da det ikke foreligger dokumentasjon kan ikke generell oppgradering utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig noe membran i sluk men det kan ikke fremlegges dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Levetiden for sluk i gulv er inntil 50 år. Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse eller bruk av membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for at membran og sluk har begrenset effekt og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både membran og sluk er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.
Oppgraderinger kan ikke utelukkes basert på at det ikke kan fremlegges dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

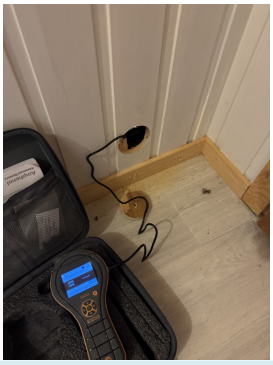
Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, alder tatt i betraktning, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Normal levetid for utstyr som utsettes for slitasje er 15 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater kan fremstå noe utidsmessig, men er i generelt god stand alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes noe utskifting, men omfang av dette må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for utstyret er overskredet med god margin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av ventilatoren, da levetiden er betydelig overskredet.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselig funksjonssvikt eller skader på utstyret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er vinyl på gulv. Tapetserte overflater på vegger og tak-ess plater i himling. Gulvmontert toalett og vask med blandebatteri.
Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Overflatene fremstår som utidsmessige, og det må påregnes behov for oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Overflatene vurderes som utidsmessige, og det må påregnes oppgraderinger for å opprettholde funksjon og estetikk i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr. Det kan allikevel påregnes lokale utskiftinger ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er plassert en mekanisk avtrekksenhet på loftet, men denne har ukjent funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke veggventiler i all rom som har behov for det.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Levetiden for bereder er overskredet. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør vurderes utskifting av berederen grunnet overskredet levetid, for å redusere risiko for plutselig svikt og vannskader.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

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.
   1983

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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?
    Nei

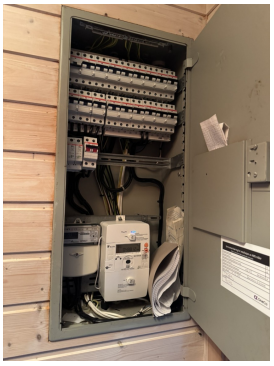
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 Da de er usikkerheter rundt anlegget i tillegg til dokumentasjon kan det påregnes el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes
batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

Tilstandsrapport

Nei Det er normalt og skifte slukkeutstyr ved kjøp av bolig.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er normalt og skifte varslere ved kjøp av bolig.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er også tegn til saltutsalg som igjen er tegn på at det er fuktvandring i muren.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av dreneringen og fuktsikringen, spesielt med tanke på fuktinntrengning i kjeller under terreng.

Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, salt- og kalkutslag på innvendige vegger, samt redusert bokomfort og potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert lokale sprekkdannelser i muren. Det er også løs puss flere steder på grunnmuren og i kjellerhalsen ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Lokal utbedring må utføres.

Påviste sprekker og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Terrengforhold

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er noe fallende terreng inn mot muren. Terrenget rundt bygningen er også gjennombløtt av vann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil vann kunne ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen, samt forverret innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er ikke kjent hvor det eventuelt er brønn på eiendommen. Septik har også ukjent plassering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Normal levetid for slike installasjoner er inntil 50 år.

Vannet var stengt på befaringsdagen, og hovedkranen ble derfor ikke åpnet på grunn av usikkerhet rundt anlegget. Det anbefales at videre undersøkelser utføres av fagperson ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, spesielt med tanke på at normal levetid nærmer seg slutten.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller driftsstans som kan medføre skader på eiendommen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Septiktank

Utstyret har ukjent plassering og kvalitet. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyret har ukjent plassering og kvalitet. Det er også ukjent årstall på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke plassering, kvalitet og alder på utstyret.
Manglende informasjon medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som kan øke risikoen for feil, lekkasjer eller manglende godkjenning fra myndighetene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
224 m²/224 m²	Kr 1 400 000
Fritidsbolig: Uinnredet loft, Entré, 2 Gang, 5 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Toalettrom, 2 Bad, 2 Bod, Stue/kjøkken	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 4 800 000	
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
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er lite sammenlignbare eiendommer for prisfastesetting av denne boligen. Prisen er derfor ansatt skjønnsmessig.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		8 500
Forsikring	Kr.		35 000
Annet/vedlikehold	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**58 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 080 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**4 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 450 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 800 000**

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

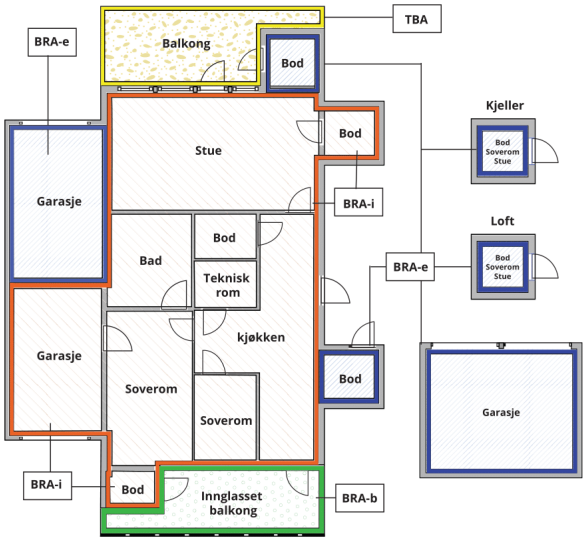
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	42			42		24	66
1. Etasje	95			95	6		95
Kjeller	87			87			87
SUM	**224**				**6**	**24**	**248**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1. Etasje	Entré, gang, soverom, stue, kjøkken, trapperom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bad, bod/teknisk, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	170	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	59	8		0	774.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellgardsvegen 381

Hjemmelshaver
Blikra Nils Johan Bru

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig plassert i spredt bebyggelse med boliger og jordbruk. Det er inntil 10 minutter kjøring til sentrum av Vikedal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann. Eiendommen har vannrettigheter fra hovedbruket (gnr/bnr 59/2 og 6).

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septikanlegg.

Regulering

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR.

Om tomten

Noe plener, men disse er overgrodd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Tvangssalg	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ER7435

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 8	**Kommune:**	1160	Vindafjord
Adresse:				
Veiadresse:	Fjellgardsvegen 381, gatenr 1214 5583 Vikedal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 5	Mo Vikedal
Oppdatert:	08.12.2014	**Kirkesogn:**	6051001	Vikedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.12.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	774,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	101200	Blikra Nils Johan Bru Kometveien 13 B, 3113 Tønsberg	1/1	Bosatt i Norge

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
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	21.01.2006	Mottaker	1160/59/8	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	06.11.1991	Avgiver Mottaker	1160/59/2 1160/59/8	-774,5 774,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Helårsb.benyttes som fritidsb. (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjellgardsvegen 381	Bolig	222,0	Kjøkken	6		

Bygningsopplysninger:

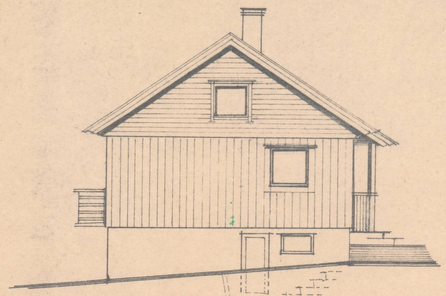
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	222,0	Igangset.till.:	15.05.1980
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	222,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.05.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117833003			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

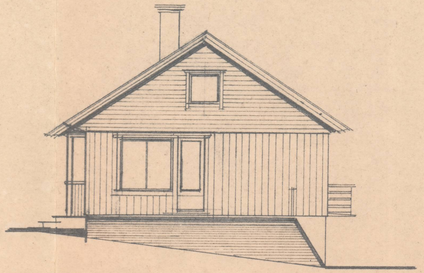
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			93,0		93,0				
H01	1		95,0		95,0				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

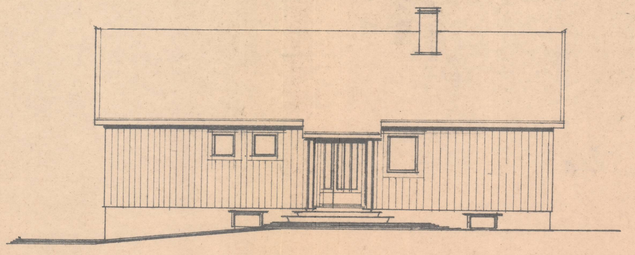
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



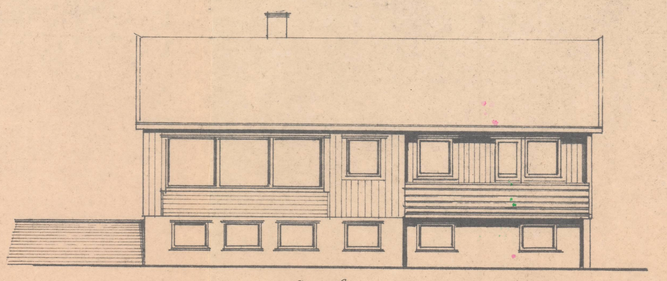
Øst.



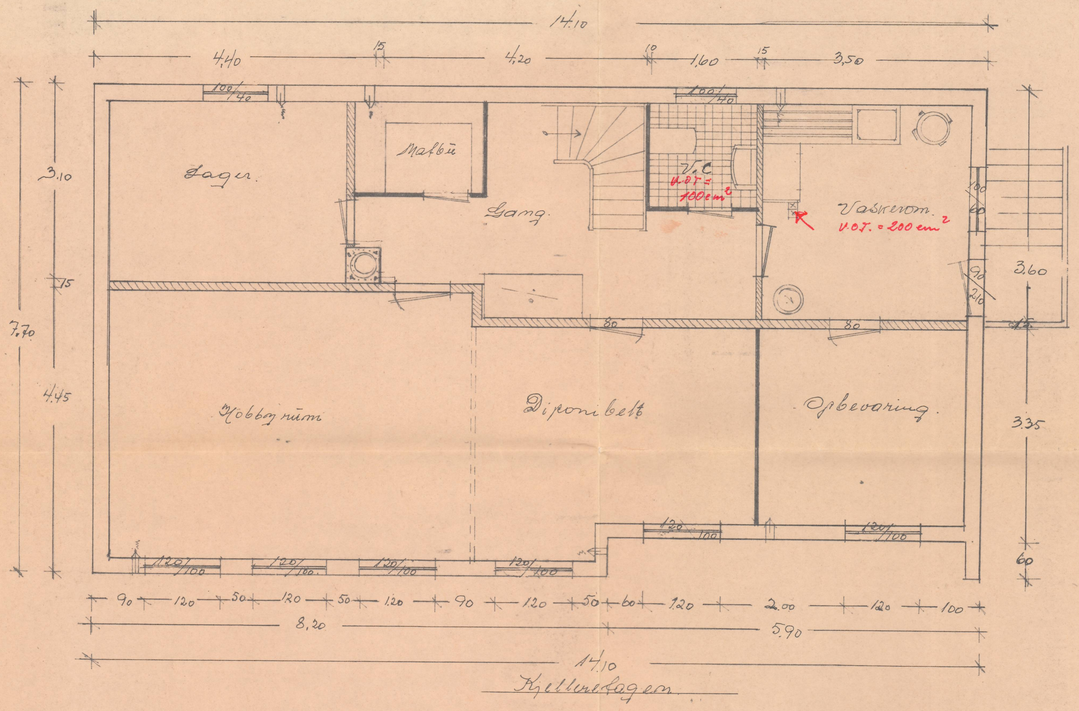
Vest



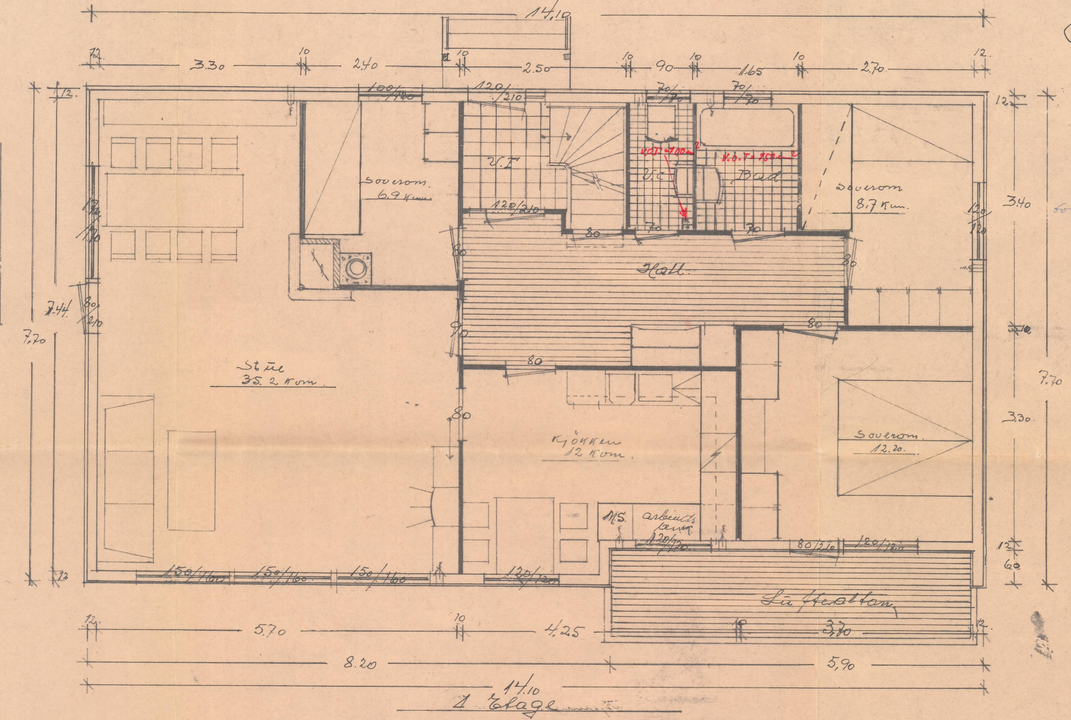
Nord



Syd



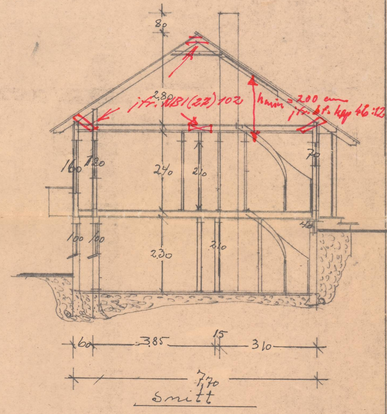
Kjellneetasjen



1. Etasje

Boligbus på gårdsbruk
for Per Kåre Fosland
Gnr 54, bnr 209 i Vindafjord
Vindafjord
Bryggeareal 105,2 kvm
Tilleggsareal 96. --
Mål 1:50 og 1:100
Oppdrag 2573 - 1978. 9/11.

GODKJENT
med vilkår som brev av
VINDAFJORD BYGNINGSRÅD



Snitt

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
4210 Vikedal			59/2-6	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustadhus	26.9.78	14.11.79	408/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Per Kjell Fatland		4210 Vikedal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
-------"----------		-----"----		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Leif Åsheim c/o Berge Sag		5582 Ølensvåg		

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ferdiggjering av vaskerom i kjellar.
2. Rekkverk på hovedinngangstrapp, trapp til loft og trapp til kjellar, jfr. byggeforskriftene kap. 46:13.
3. Dør frå trapp til loft må setjast i.

Arbeidet må være utført innen: 11. august 1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Sandeid	11.5.1983	Bygningssjefen i Vindafjord
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 775 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 45 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 775 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

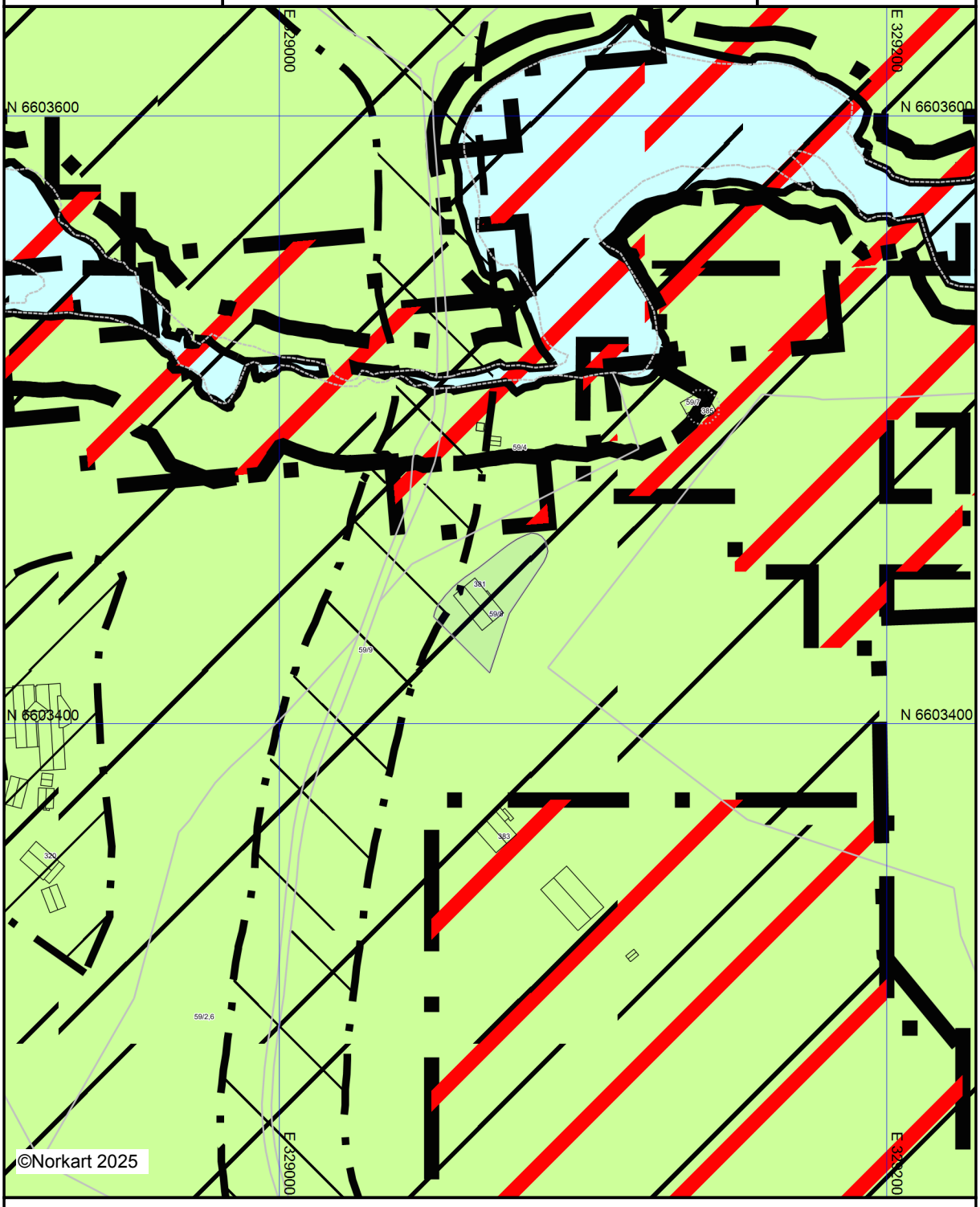
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/8
Adresse: Fjellgardsvegen 381
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR VINDAFJORD KOMMUNE 2017–2029. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 gjeld følgjande føresegner og retningslinjer:

Dersom det ikkje er gitt nærare føringar i reguleringsplanar for området skal føresegnene og retningslinjene nedanfor leggjast til grunn.

Føresegner er markerte med skuggelegging.
Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

§ 1. Byggjeområde generelt, jf. PBL § 11-9

a. I byggjeområda kan det førast opp bygg i samsvar med dei føremåla som er viste på plankartet.

b. Arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 20-3 og 20-4, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL.
Unnatak:
1. Dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn).

2. Fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar».
   - For bustadane gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
   - For fritidsbustadane: Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
   - Krava til utnyttingsgrad for bustadar i §1.2.2, bokstav e og fritidsbustadar i § 1.9, bokstav c skal gjelda.
   - Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må tekniske anlegg som veg, vatn og avløp kunne godkjennast av kommunen.

d. Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for sløkkjevatn.

e. Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.

f. Bygg skal førast opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgjepåverknad.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE ”Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011.” leggjast til grunn.

g. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

h. Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at løpet er dimensjonert for å klara framtidig nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.

i. Alle vassverk skal registrerast hos Mattilsynet. Overstig planlagd produksjon 10 m3, skal planane for vassverket godkjennast av Mattilsynet, jf. drikkevassforkskrifta § 18.

j. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningsliner for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).

k. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

Retningslinjer for byggjeområde generelt

a. Ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.

b. Tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagt i røyr eller innsnevra skal i størst mogeleg grad unngåast.

§ 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

b. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.

c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

d. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

§ 1.2 Byggjeområde for bustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

§ 1.2.1 Uteopphaldsareal

1. Areal- og lokalitetskrav til felles uteopphaldsareal bustadområde:

a. Minste felles uteopphaldsareal per bueining for bustadar:

Område	**Minste felles uteopphaldsareal per bueining på terreng**
I areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område med gangavstand til sentrumsområde	Minimum 30 m^2
I andre område	Minimum 50 m^2

Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt.

b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Tilkomsten til felles uteopphaldsareal skal vera trafikksikker, og arealet skal vera av god kvalitet.

d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. TEK 10 § 5-6.

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leike område for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphalds-areal i bustadområde og tilliggjande fri-/frilufts- /utmarksområde utanfor bustadområdet.

2. Krav til funksjon og kvalitet for felles uteopphaldsareal

I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike typar leik til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

a. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150m^2
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500m^2

b. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum størrelse på areal
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500m^2
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000m^2

c. Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

d. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspentlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

3. Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

4. Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som vert nytta eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.*

5. Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

§ 1.2.2 Reguleringsføresegner

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden. I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.

b. Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

c. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.
For einebustad med utleigeleilegheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.

d. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.
Ved bygging i/på Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.

§ 1.2.3
Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 8 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

Retningslinjer for byggjeområde for bustad
Det er ønskjeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknyting til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.

§ 1.2.4 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:
I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:
a. Eksisterande bustadområde kan fortettast. Nye prosjekt skal tilpassast eksisterande utbygging, og reguleringsplan skal sikra at vesentlege eksisterande kvalitetar ikkje vert dårlegare. Fellesareal til uteopphald skal innpassast i planområda.

b. Bustadar innanfor område B1 skal utformast som einebustadar med saltak.

§ 1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar
Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløysing for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.

§ 1.4 Byggjeområde - husklyngjer
I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring), internvegar og grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.

b. Det er dokumentert at utbygging
- ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
- Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Det er dokumentert at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegner til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

§ 1.5 Senterstruktur

a. Regiondelsenter: Ølen
Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre vert gitt på ein stad innafor del av regionen, skal lokaliserast i regiondelsenter. Publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjonar for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokaliserast i Ølen sentrum.

b. Områdesenter: Ølensvåg
Her kan det lokaliserast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar for senteret sitt næraste omland, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med regionsenteret eller regiondelsentra.

c. Tettstadsenter: Sandeid, Skjold, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Ølmedal, Knapphus og Kårhus.
Her kan det etablerast funksjonar som tener eigen tettstea/ eige nærområde, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med andre sentre.

§ 1.6 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.

b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til handel. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

§ 1.6.1 Byggjeområde - sentrumsføremål i Ølen sentrum

a. Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids- og turistføremål , hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.

b. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal. Jf. §1.1, bokstav a.

c. Gjennom området skal strandpromenade ha universell utforming.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera ope for ålmenta. Bygg i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggande område.

f. Eiodalen
- Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
- Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad.

Rekkjefølgjekrav for sentrumsområde i Eiodalen:
Det skal vera opparbeidd sikker kryssing av E134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

§ 1.7 Byggjeområde – kombinerte føremål
I tillegg til pkt. 1 gjeld:

Områda er i kartet nummererte K1-K7.
a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:
- K1: Skjoldavik: næring / bustad
- K2: Utbjoa kai: bustad / næring.
- K3: Innbjoa kai: bustad / forretning / fritids- og turistføremål.
- K4: Innbjoa aust for skulen: næring / forretning / bustad
- K5 Ølen vest: bustad / næring/ tenesteyting.
  For dette området gjeld også § 1.1 bokstav a, c-d og §§ 1.6.1 bokstav c-e.
- K6: Vikedal seter, Mo: næring / tenesteyting
- K7: Kvaløy: forretning / næring.

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

§ 1.8 Byggjeområde - næringsområde
I tillegg til pkt. 1 gjeld:
a. I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unnatak kan gjerast for Ølen – Fatland, Nerheim og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.

b. Området Ølen – Fatland:
- skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.

c. Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

§ 1.9 Byggjeområde for fritidsbustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.

b. Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.

c. Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.

d. I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande krav:
   - For område som ligger nærare sjø enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båtplass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje blir aktuelt å nytta båt i sjø.
   - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

e. Reguleringsføresegnene i område for fritidsbusetnad skal ha med fylgjande:

   - Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.
   - Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
   - Det er ikkje tillate å føra opp frittståande uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
   - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsranda.
   - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandlina.
   - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
   - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
   - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
   - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
   - Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
   - Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming

f. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 8 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

§ 1.10 Byggjeområde – naust

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.

b. Naust kan ha ein maksimal storleik på 40 m^2 BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snittteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

c. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

d. Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

f. Naustområde er i kartet vist som N1-N67. Naust kan førast her opp i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der talet på naust er oppgitt, kan desse førast opp utan reguleringsplan, for dei andre er det krav om reguleringsplan før bygging og deling.

g. For alle områda i pkt. f gjeld følgjande vilkår:

- Nausta skal ikkje koma i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre område som kan nyttast til rekreasjon.

- Det skal ikkje vera behov for større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å få plass til nausta. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast i område der forhold i sjøen gjer at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.

- Nausta i området bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.

- Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.

- Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein.

- Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.

- Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.

- Nausta skal ikkje ha meir enn 2 stk. vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m^2 pr. naust.

- Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.

- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.

- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

- Ved utfylling i sjø eller vassdrag skal Stavanger maritime museum høyrast.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	2
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	7
N4	SK, Haraldseidv. vest 3	4
N5	SK, Haraldseidv. vest 4	7
N6	SK, Haraldseidv. aust	Reguleringsplan
N47-49	SK, sjå nedanfor	-
N7	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan – krav til tilkomst i pkt. j nedanfor
N8	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N9	VB, Trovågen	5
N10	VB, Svendsbøvågen	3
N11	VB, Dommersneslandet	7
N12	VB, Vikevik 1	0
N13	VB, Vikevik 2	0
N14	VB, Vikevik 3	1
N15	VB, Gangstø	1
N16	B, Gardavika	1
N17	B, Smedsvik	3
N18	B, Utbjoavågen 1	2 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N19	B, Utbjoavågen 2	3 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N20	B, Grønevik	5 - i samsvar med pkt. i nedanfor
N21	B, Innbjoa 1	0
N22	B, Innbjoa 2	0
N23	B, Innbjoa 3	3
N24	B, Apalvik 1	5
N25	B, Apalvik 2	0
N26	B, Apalvik 3	0
N27	B, Apalvik 4	0
N28	B, Grunnavåg	0
N29	B, Hauge/Ekeberg	4
N30	B, Hatlevik	4
N31	Utgår	
N32	ØV, Vaka 1	3
N33	ØV, Vaka 2	3
N34	ØV, Kåta	4

N35	ØV, Nautaskjer	4
N36	ØV, Ørland	Reguleringsplan
N37	ØV, Ura	Reguleringsplan
N38	ØV, Kvassanes	Reguleringsplan
N39	Ø, Roa 1	1
N40	Ø, Roa 2	0
N41	Ø, Roa 3	Reguleringsplan
N42	Ø, Roa 4	Reguleringsplan
N43	Ø, Roa 5	Reguleringsplan
N44	Ø, Stangeland	0
N45	Ø, Kåtabø	6
N46	Ø, Ytre Hamre	0
N47	SK, Kronå	3
N48	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N49	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N50	VA, Steinaneset	4
N51	VA, Indraland	4
N52	VA, Eikanes 1	5
N53	VA, Eikanes 2	2
N54	VA, Åm	Reguleringsplan
N55	VA, Åmsosen aust 1	Reguleringsplan
N56	VA, Åmsosen aust 2	Reguleringsplan
N57	VA, Skjervheim 1	Reguleringsplan
N58	VA, Skjervheim 2	Reguleringsplan
N59	VA, Skjervheim 3	Reguleringsplan
N60	VA, Vaskevik	Reguleringsplan
N61 og 62	SA, Torsnes 1	3 inntil eksist.naust
N63	SA, Viland 1	0
N64	SA, Viland 2	3
N65	SA, Årak	Reguleringsplan
N66	SA, Vestbø 1	1
N67	SA, Vestbø 2	2

h. Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av berg mot sjøen.

i. Naustområde Grønevik, Bjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av berg mot sjøen.

j. Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.

k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda i naustområda.

§ 1.11 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I område sett til camping skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.

b. § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande camping-område som er del av landbrukseigedommar.

§ 1.12 Byggjeområde - råstoffutvinning

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før oppstart av uttak , jf. PBL § 4-2 andre ledd.

b. For område Tindeland, Hiksdal og Torvsetehaugen skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til LNF-område.

c. For område Østbø skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at områd etter uttak skal tilbakeførast til jordbruksareal og LNF-område.

d. Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning:

Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnytta område, som seinast skal skje eit år etter at drifta er avslutta.

Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

Retningslinje for avkøyrsle frå riks- og fylkesvegane

Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrsler skal leggjast til grunn ved vurdering av søknader om løyve til opparbeiding av nye avkøyrsler eller auka bruk av avkjørsler frå riksvegen (E134) og fylkesvegane.

GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

§ 3. Grønstruktur generelt

a. Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.

b. Det kan opparbeidast gangvegar og turstiar i områda.

c. Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

Retningslinjer for område for grønstruktur:

a. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.

b. Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 11-7 nr. 5)

LNF- området er inndelt i to ulike soner. Føresegner knytt til planen gjer greie for kva regelverk som gjeld i dei ulike områda.

§ 4. 1 LNF-område generelt

a. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

b. Tilbygg/påbygg og garasje (tiltak etter PBL §§ 20-3 og 20-4) på inntil 70 m^2 til eksisterande bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan handsamast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. PBL §11-11 pkt. 2:
   - At tiltaket er tilpassa omkringliggjande bygg og omgjevnadar.
   - Maks BYA og møne-/gesims kan vera som i LNF-2 (§ 4.3, pkt. e).

c. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

d. Tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar krev løyve frå vegstyresmaktene (Statens vegvesen eller kommunen) etter veglova.

§ 4.2 LNF-sone 1 (§ 11-7, nr. 5 a)

a. Berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona. Det kan ikkje førast opp eller delast frå til bustad-, fritids- eller næringsbygg som ikkje er del av stadbunden næring.

b. Ved tiltak som ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene skal desse omsyna vurderast spesielt, før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 4.3 LNF-sone 2 - område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 11-7 nr. 5 b)

I kvar av desse sonene, med unntak av Kvaløy, er det i planperioden tillate å føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknyting til stadbunden næring. I Kvaløy kan det førast opp inntil 4 bustadhus i planperioden.

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader*:*

a. Det er dokumentert at utbygging:
   - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
   - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
   - Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.

b. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknyting til eksisterande vegstruktur og bygningar.

c. Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Bustaden
- ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
- ligg lengre enn 100 meter frå driftssenter.
- ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA, med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 70 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

f. Ved oppføring av bustad i LNF-sone 2 skal føresegner for byggjeområde (§ 1), med unntak av plankrav, leggjast til grunn.

Retningslinjer for LNF-område

Ved vurdering av søknadar om dispensasjon for oppføring av naust i LNF-områda skal det leggjast vekt på følgjande moment:

a. Det er naust i området frå før og nytt naust vil koma i tilknyting til dette / desse.
b. At det er eit naust for ein landbrukseigedom, som ein ressurs for denne.
c. Nytt naust vil ikkje føra til deling av eigedom.
d. Nytt naust vil ikkje koma i konflikt med landskapsomsyn, friluftslivs-, natur- eller kulturminne- / kulturmiljøinteresser.
e. Nytt naust vil bli bygd i samsvar med føresegnene for naustområde.

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

§ 5.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt

a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (PBL § 1-8).

b. ~~Byggje- og deleforbodet langs sjøen (§ 1-8, andre ledd) gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggjeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealføremålsgrensa mot sjø for byggjeområda gjeld her som byggjegrense jf. PBL § 1-8, tredje ledd.~~ *Utgår*

c. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag. jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

d. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

e. Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.

f. Nye tiltak i sjø skal, i tillegg til plan- og bygningslova, godkjennast etter hamne- og farvasslova.

§ 5.2 Kombinert område ferdsel/fiske (FF) Svallandsneset / ytre Ålfjorden
I dette området er det ikkje tillate med fortøyingar for akvakulturanlegg.

§ 5.3 Bryggjer

a. Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

b. Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

c. Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.

d. Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

§ 5.4 Småbåthamn

a. Innanfor arealføremål småbåthamn kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn. Det kan leggjast ut flytebryggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle ev. mot betaling.

b. For småbåthamna ved Utbjoa næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaien.

§ 5.5 Riggområde

§ 5.5.1 Riggområde generelt

I dei tre riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda er det krav om reguleringsplan (med planprogram og KU). Planen skal beskriva kva type installasjon det gjeld og kva aktivitet som skal utførast. Det må gå fram av plandokumenta korleis all forureining kan bli kontrollert og utsleppa regulert.

§ 5.5.2 Vats- og Yrkefjorden

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 6.1 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 a)

§ 6.1.1 Fare- og støysoner

a. Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.

b. Flaum: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar gjeld TEK10 §7-2.

c. Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.

d. Skred: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar og tilhøyrande uteareal gjeld TEK 10 § 7-3.

e. Ved regulering av område som ligg innafor faresoner, skal det gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.

f. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.

Retningslinjer for omsynssone – fare

- For framgangsmåte for utgreiing vert det synt til NVE sine retningsliner nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget - Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunn-tilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE sine retningslinjer 2/2011, «Flaum- og skredfare i arealplaner».

§ 6.1.2 Sikringssone – drikkevatn med nedslagsfelt

a. Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jf. drikkevassforskrifta.

b. For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

§ 6.1.2 Storulykkeforskrifta

For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

§ 6.2 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c)

§ 6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk), fisk/fiske og akvakultur:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk, fisk/fiske og akvakultur stå i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

§ 6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

d. Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsorganisasjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

§ 6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:
Her gjeld retningsliner i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø.

§ 6.2.3.1 Ølen sentrum

a. Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.

b. Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

c. Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til kulturminnemyndigheitene for uttale.

d. Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å føra opp ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

§ 6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"

a. Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar i "Ølen historiske sentrum", med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokaliserast utanfor "Ølen historiske sentrum".

b. Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk. Ved all fortetting/nybygging skal søknad også handsamast av kulturminnemyndigheitene.

c. Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gatelaup, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gatelaup skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierande bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.

d. Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på oppbryting av volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.

e. Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.

§ 6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.

d. Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttale frå andre myndigheiter, kan kommunen forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

Vikedalselva:

a. Vikedalselva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. VVV-rapport 2000-8, "Verdiar i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Vikedalsvassdraget.

§ 6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:
Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndigheitene (avstand for fiske og ferdsel m.m.). Det skal takast omsyn til at det i dette området kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegget.

§ 6.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 d)

Omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller anna lovverk, eller område som er bandlagde

§ 6.3.1 Bandlagde område
Følgjande område er bandlagde etter anna lovverk:

Kulturminnelova
Automatisk freda kulturminne er viste i kartet som R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 m om ikkje anna sikringssone er fastsett. Dette gjeld og ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Mellomalderkyrkjegardar
Det er mellomalderkyrkjegardar i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnanå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen. Desse er automatisk freda og er viste i kartet som omsynssone d), kode H730 og er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

For desse gjeld følgjande føresegn:
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminne myndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

- Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkningar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Naturmangfaldlova

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

Plan- og bygningslova
For kulturmiljø og bygningar som er vedtekne bevart gjennom reguleringsplanar gjeld føresegnene i dei respektive reguleringsplanane.

§ 6.4 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 e)

Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar

- hytteområde - Giskavika
- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde - Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

§ 6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 f)

Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

a. I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.

b. Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.

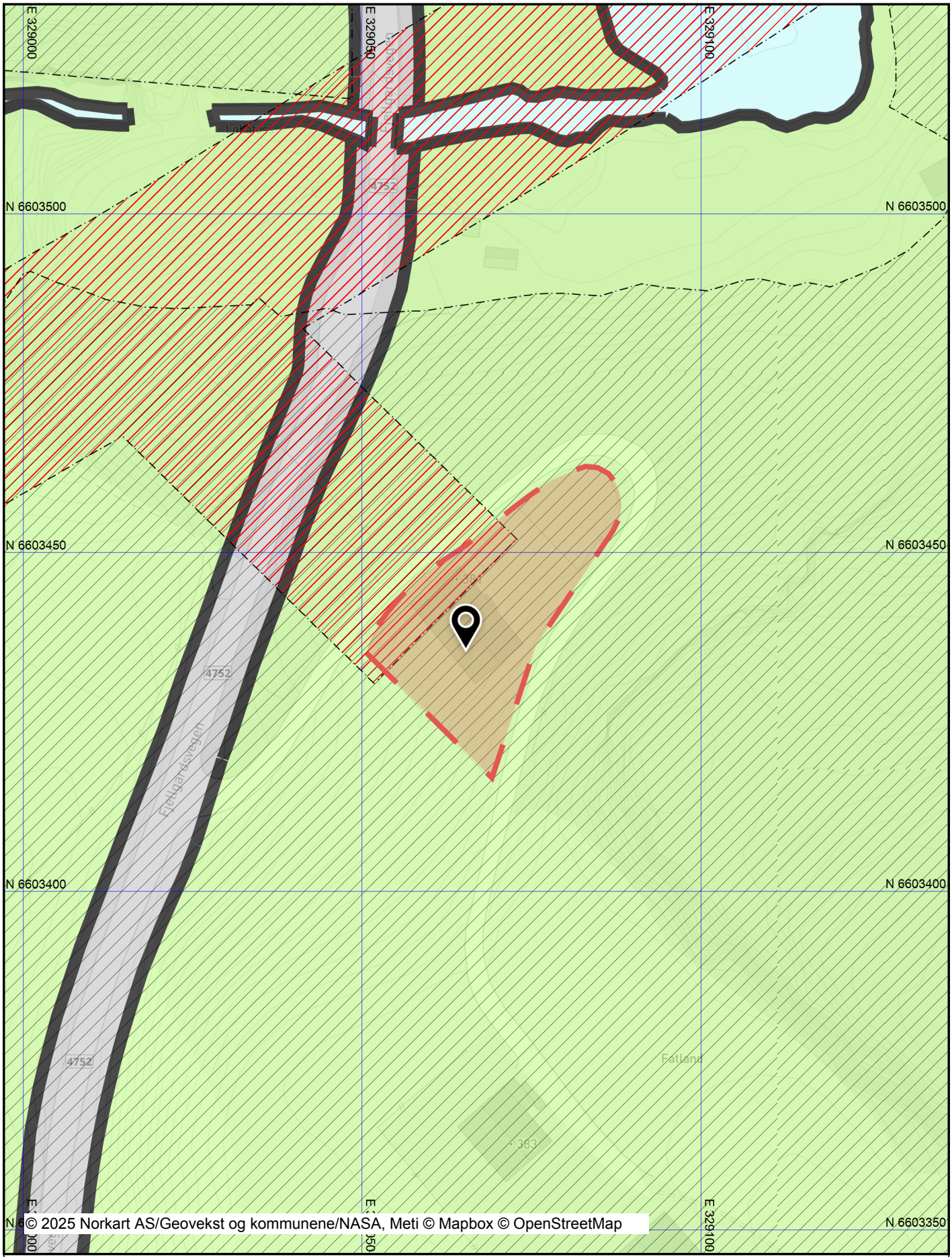
§ 7. Kommunedelplan for E134 Fikse - Solheim

For kommunedelplanen for E134 Fikse – Solheim gjeld føresegner daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

Vedtatt i kommunestyret 20.06.2017

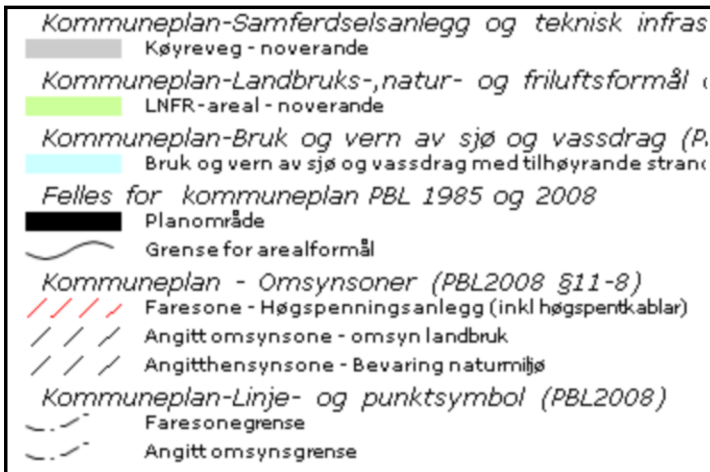
Kommuneplan under arbeid

Dato: 07.11.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



ambita

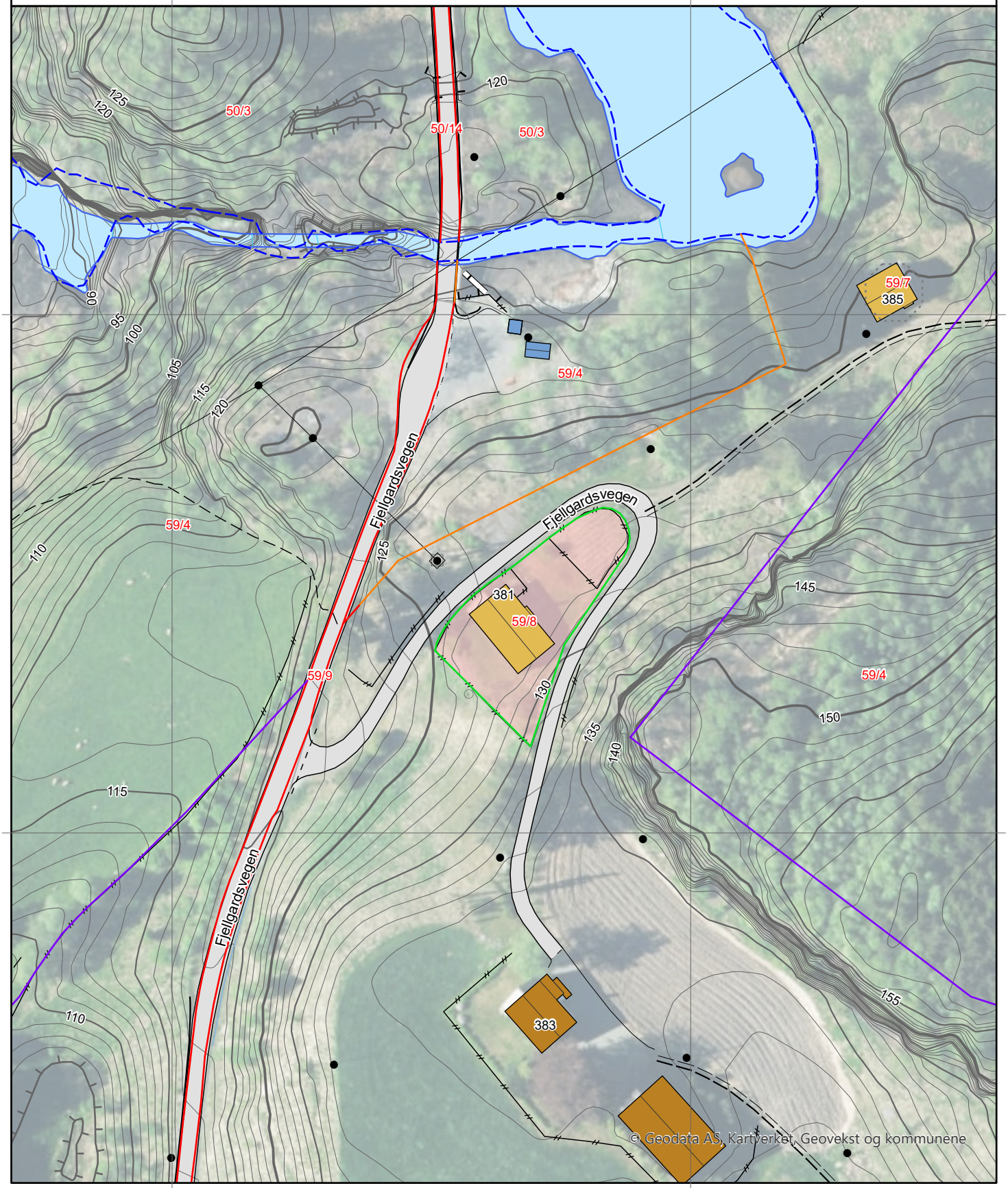
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/59/8/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

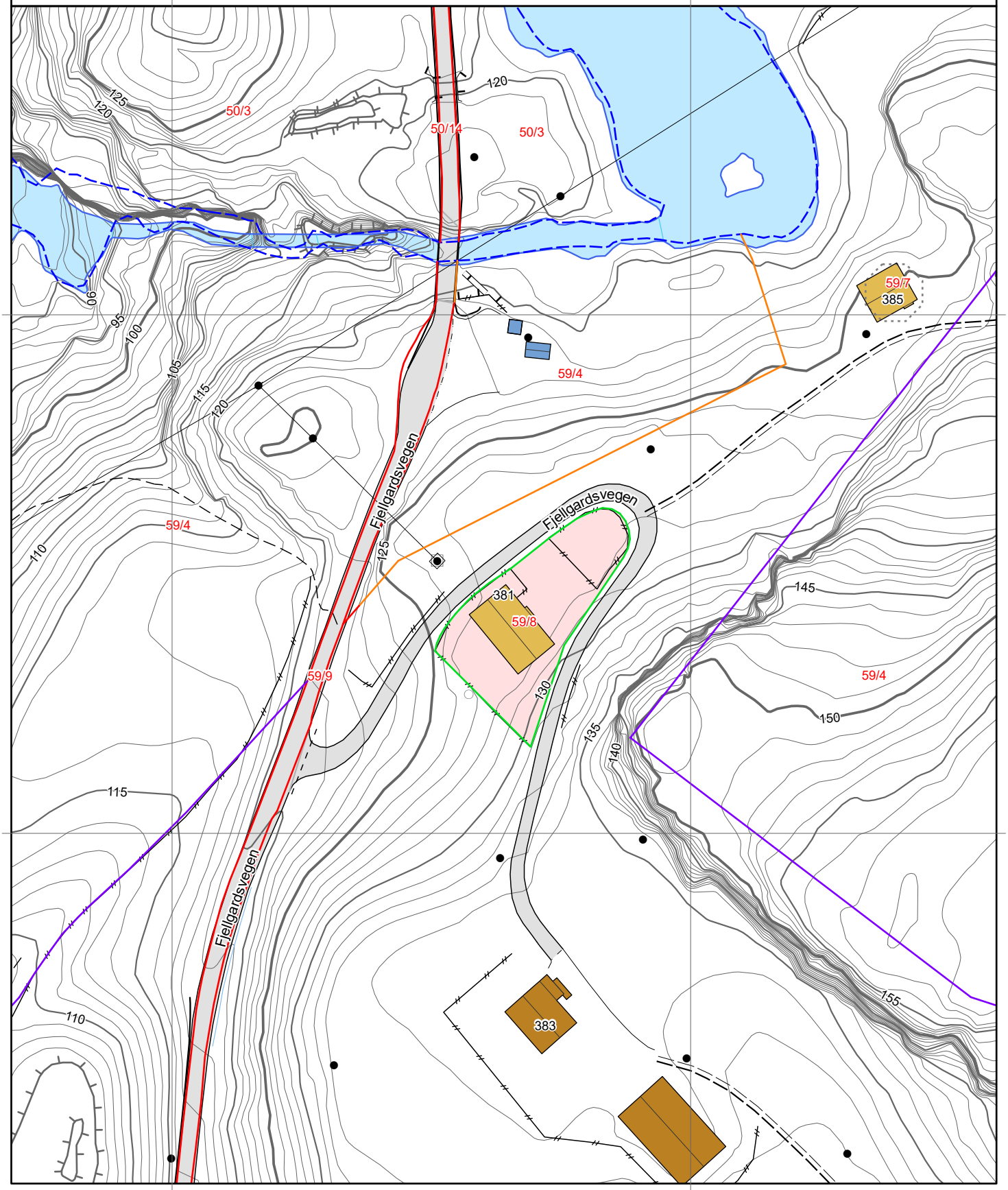
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/59/8/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2025



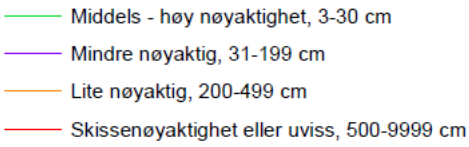
0 25 50 m

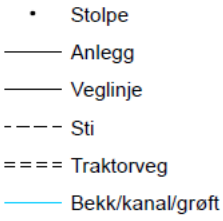
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

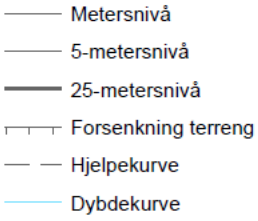


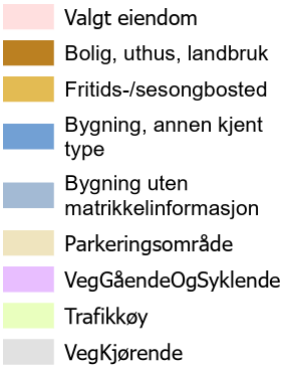
Eiendomsgrenser





Høydekurver

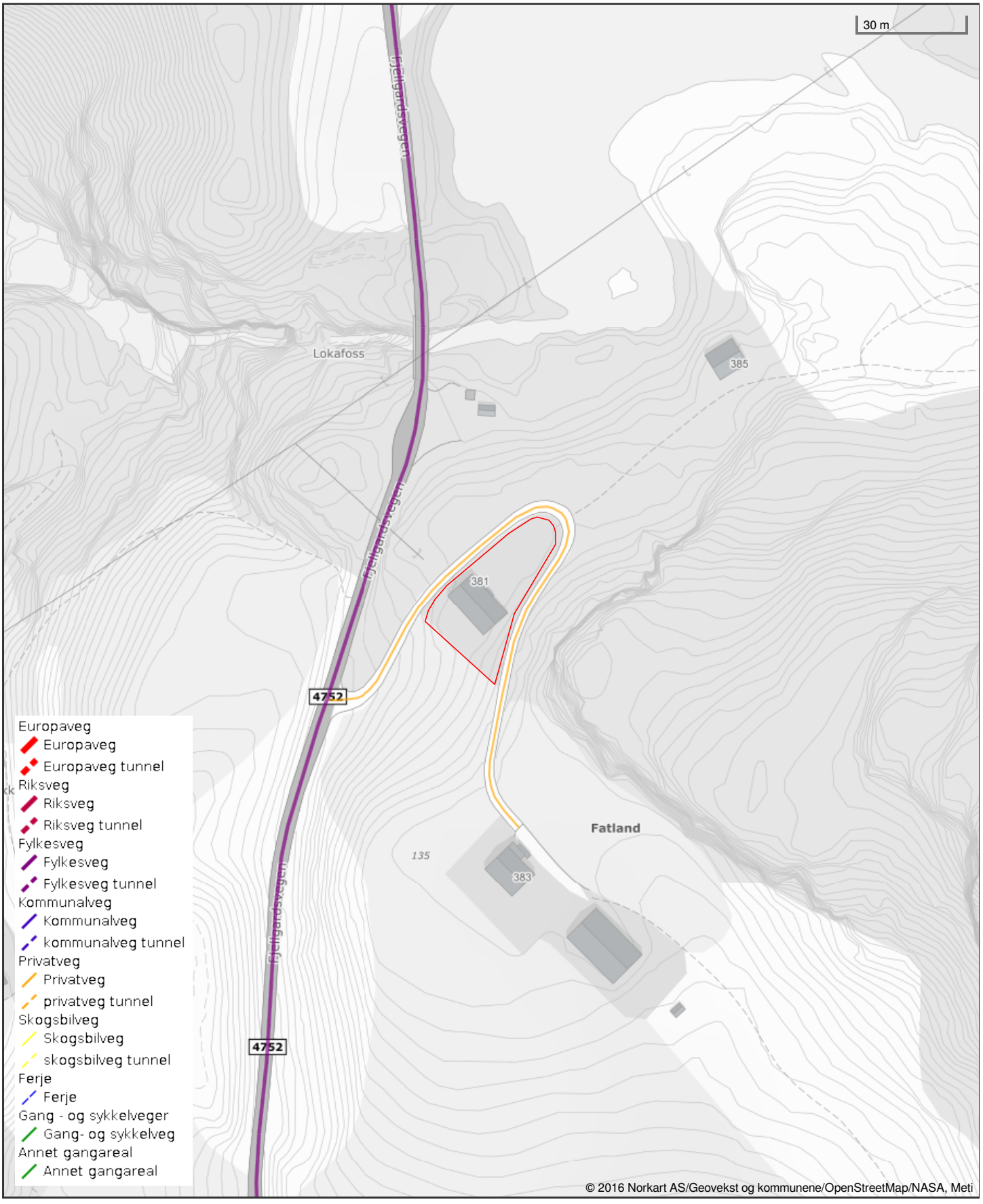






Utskriftsdato: 27.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1160 - 59/8//



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.

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	4 628,30 kr
Slam	651,00 kr
Sum	**5 279,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Tilsyn av slamanlegg, fritidsbustad	15%	1 Stk	815.12	1/1	0 %	815,12 kr
Eigedom Skatt/Takst	0%	1200500 prom	4.00	1/1	0 %	4 802,00 kr
					Sum	**5 617,12 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 29.10.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1160.59.8.0.0
Adresse: Fjellgardsvegen 381
Eierkontakt: Blikra Nils Johan Bru

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk fritidsbolig renovasjonsavgift kr 2.200,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet.
1 stk slamavgift fritid< 4,5 m3 tømming hvert 4.år kr 789 inkl mva

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 3 022,74 for år 2025 pr. 29.10.2025. I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Amili.
Ta kontakt med Amili på hjelp@amili.no, for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Restansen utgjør kr 2 844,00 for år 2024 pr. 29.10.2025 I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Amili og Intrum.
Ta kontakt med Amili på hjelp@amili.no og Intrum på Eiendom@intrum.com for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Restansen utgjør kr 2 610,00 for år 2023 pr. 29.10.2025. I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Intrum.
Ta kontakt med Intrum på eiendom@intrum.com, for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
27.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1160 VINDAFJORD

Gnr 59 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 428 752
Som sekundærbolig:	kr 1 715 009

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

MÅLEBREV [X] utan grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
1154 Vindafjord	489
	Målebrev nr. 571
	Evt. mlb. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	59	8	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	774.5		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 6 DES. 1991 DAGBOKNR. 8332 SORENSKRIVEREN I KARMSUND

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgande forretning

Dato for forretninga	27.09.91
Rekvirent	Karmsund skifterett
Styrar	[redacted]
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 59 bnr. 2 i Vindafjord.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Sandeid	05/11-1991	[redacted]	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteiknингar (rettingar o.l.)

Doknr: 8332 Tinglyst: 06.12.1991 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
59	8	

Representasjonspunkt: X 170821. Y -4224. Z

Kartblad: AN036-1-27

Landsnett:

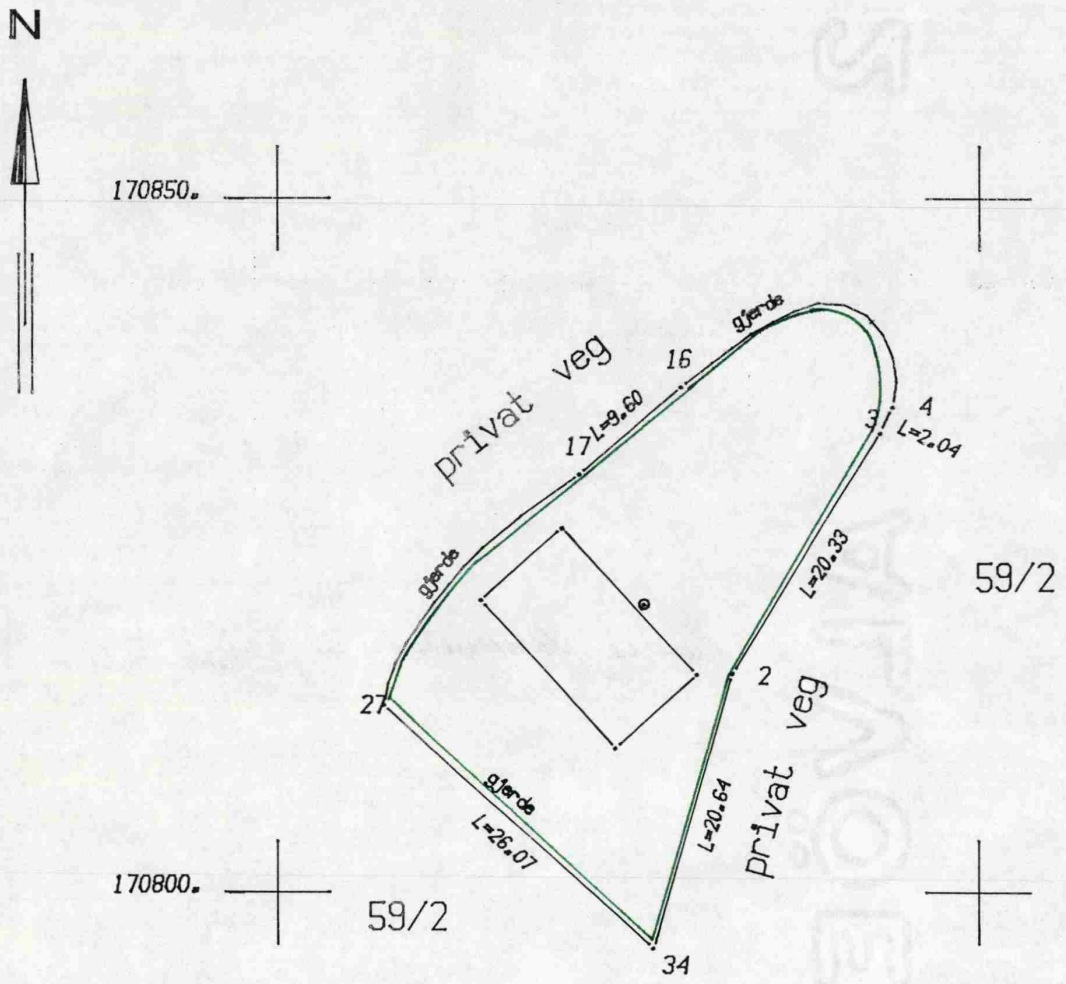
Målestokk: 1 : 500.

Areal: 774.5

Jnr.: 489

Målebrev nr.: 571

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
2	jordmrk	170815.81	-4217.58	20.64	
3	jordmrk	170833.16	-4206.97	20.33	
4	gjerdest	170835.02	-4206.15	2.04	
16	gjerdest	170836.41	-4221.26		
17	gjerdest	170830.13	-4228.51	9.60	
27	jordmrk	170813.54	-4242.45		
34	jordmrk	170795.95	-4223.21	26.07	



Adv. Ståle Landmark
MNA / Pb 35, 3251 Larvik
Orgnr. 993946125

Tøm skjema

Skjøte[1)]

[redacted]
Adresse: Fjellgardsvegen 383
Postnr. 5583 Poststed Vikedal
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.

Doknr: 1052432 Tinglyst: 27.08.2021
STATENS KARTVERK

[redacted] 27.08.2021

Adv. Ståle Landmark
MNA / Pb 35, 3251 Larvik
Orgnr. 993946125

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1160	Vindafjord Kommune	59	8			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☒ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☒ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ **1** Fritt salg ☒ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 1 500 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]		

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]		☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sjå vedlegg.

Dato	Utstederens underskrift
22.03.2021	[redacted]

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Dette er gaveoverførsel til min einaste son og einearving. Eg har bruksrett til fritidseigedomen så lenge eg lever eller til eigedomen blir solgt av [redacted].

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
22.03.2021	Larvik

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
[redacted]	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[redacted]	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
22.03.2021	[redacted]

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Larvik, 30.03.2021

Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
	[redacted]	

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[redacted]	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
22.03.2021	[redacted]

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adv. Ståle Landmark MNA / Pb 35, 3251 Larvik Orgnr. 993946125	
Adresse:	
Postnummer: | Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
[redacted]	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1160	Vindafjord Kmmune	59	2/6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1160	Vindafjord Kommune	59	8		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Ikkje relevant/aktuelt	

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.03.2021	[redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Denne eigedomen er utskilt frå hovudbruket og avgir hermed som følger:

Rettighet 1. vegrett frå kommunal veg opp til huset g.nr 59 b.nr 8 til både berget(synlig fjell venstre side og på sjølve eigedomen der vegen har vore etablert frå fritidseigedomen vart bygd.

Rettighet 2. vatnrettigheter frå hovudbruket g.nr 59 b.nr 2/6. Rettigheta gjeld vatn frå oppkomma, vatnledning frå oppkommma via hovudbruket vidare ned til denne eigedomen.

. Brynepumpa er felles og pr i dag ståande i kjellar i hovudhuset.

vedlikehold av vatnledningen er som følger:

1. Hovudbruket g.nr 59 b.nr 2/6 har ansvar for vedlikehold frå vasskjelda fram til hovudbruket.
2. G.nr 59 b.nr 8 har ansvar for vedlikehold frå hovudbruket til påkobling denne eigedomen.
3. Brynepumpa har felles vedlikehold.

Dersom hovudbruket G.nr 59 b.nr 2/6 vil flytta Brynepumpa til anna stad, er utgiftene utelukkande G.nr 59 b.nr 2/6 sitt ansvar

Kart er godt dokumentert hos Statens Kartverk

Det foreligger ingen forkjøpsrettigheter til denne eigedomen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Larvik 22.03.2021	[redacted]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Det samtykkes til tinglysing.
Larvik, 24.08.2021
[redacted]

Adv. Ståle Landmark
MNA / Pb 35, 3251 Larvik
Orgnr. 993946125

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	75694347	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	117833003	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Fjellgardsvegen 381, 5583 VIKEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 75694347

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Fjellgardsvegen 381

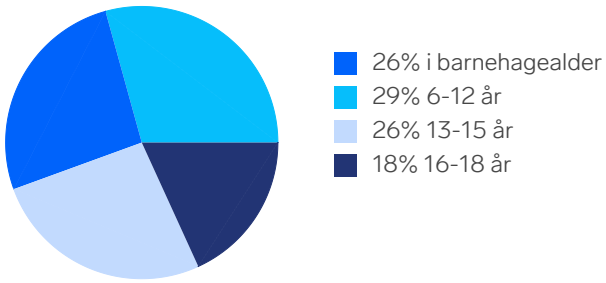
Offentlig transport

Vikedal Linje 150, 251	9 min 7.1 km
Vikedal hurtigbåtkai Linje 522	11 min 7.8 km
Haugesund Karmøy	1 t 16 min
Stavanger Sola	2 t 45 min

Skoler

Vikedal skule (1-10 kl.) 150 elever, 9 klasser	10 min 7 km
Ølen vidaregåande skule 310 elever	28 min 23.5 km
Lundeneset VGS	34 min

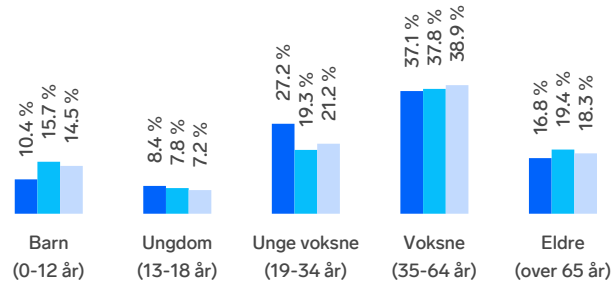
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mo	206	110
Kommune: Vindafjord	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedal FUS barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 7.1 km
Sandeid barnehage (1-5 år) 55 barn	18 min 14.6 km
Imsland barnehage (1-5 år) 9 barn	19 min 16 km

Dagligvare

Coop Prix Vikedal Post i butikk	10 min 7.1 km
Joker Vikedal PostNord	10 min 7.2 km

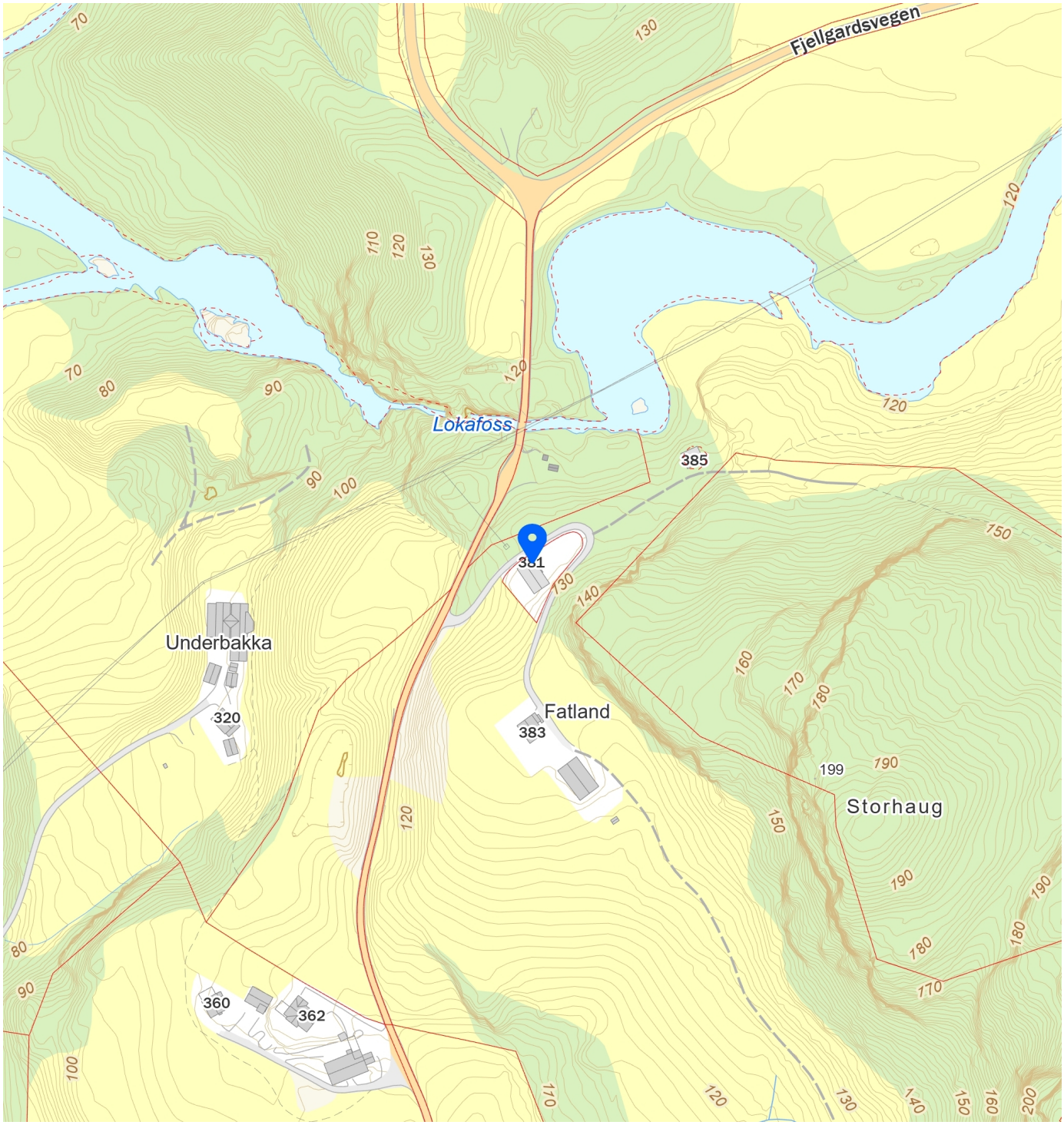
Sport

Vikedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 7.1 km
Sandeid skule Ballspill	18 min 14.4 km
Frisk Treningssenter	28 min

FINN

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





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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 1-0472/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Fjellgardsvegen 381, 5583 Vikedal - gnr. 59, bnr. 8 i Vindafjord kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Meglerhuset Rele Haugesund AS, PB 505, 5501 Haugesund

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

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 **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Torbjørn Håvås Tjønn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt
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 Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?
Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen
Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå 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 opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og 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. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning
I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten 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 andelsboliger. 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 budene 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 Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

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 Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting

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 Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.