

## SALGSOPPGAVE



### Enebolig i Vik

**Prisantydning: 2 700 000kr**

- Salgsmåte:** Salget skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssalg etter tvangsfullbyrdelseslova av 1992, jfr. kap. 11. Advokat Tor André Evjen Amble er av retten oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget. Ettersom det er et tvangssalg, kan salget bli trukket under salgsprosessen.
- Eiendom:** Gnr. 1 bnr. 44 i Vik kommune, Røysavegen 15
- Eieform:** Selveier
- Eier:** Vikøren Eigedom Ans



- Om eiendommen: Sentrumsnær enebolig oppført i 1886 med frittstående anneks (bod) som ligger i Røysavegen i Vik kommune. Gangavstand fra barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og Vik sentrum med ulike servicetilbud.
- Tomten: Tomten er 619,9 m2 (hentet fra Ambita, arelet er ikke kontrollmålt.  
Tomten ligger på tilnærmet flat tomt med utsikt over nærområdet. Enkel tilkomst fra offentlig vei. Tomten er lettstelt og opparbeidet med parkerings- og gangareal med betongheller og hage med planter og grøntareal.
- Vann og avløp: Offentlig vann via privat stikkledning av plast fra ca. år 2000. Eiendommen har privat felles avløpsanlegg med naboeiendommen med slamavskiller og offentlig tømming.
- Regulering: Eiendommen ligger i område regulert til bolig etter reguleringsplan «Storetriangelen» frå 1989.
- Energimerking: Eiendommen er ikke energimerket, og gis derfor laveste karakter. Faktisk energimerking kan være høyere enn fastsatt karakter.
- Konsesjon: Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
- Ligningverdi: Ikke oppgitt. Medhjelper arbeider med å få klarlagt dette.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt : Eigedomsskatt 2.086,-  
Fastledd vatn 4.246 ,-  
Stipulert forbruk vatn 5.383,-  
Fastledd kloakk 2.596,-  
Stipulert forbruk kloakk 3.312,-  
Feiing, 2.kvart år 670,-  
Mva 4573,25  
Sum 22 866,25
- Fellesutgifter/gjeld: Ingen
- Visning: Etter avtale.

- Utvask: Eiendommen kan ikke påregnes å bli ryddet/vasket forut før overtakelse.
- Energimerking: Eiendommen er ikke energimerket, og gis derfor laveste karakter. Faktisk energimerking kan være høyere enn fastsatt karakter.
- Andre forhold: Det er opplyst at naboeiendommen har fått skriftlig tillatelse til å bygge inn på en del av eiendommen mot Røysavegen 13. Dette gjelder tilbygget mellom annekset og boligeiendommen på naboeiendommen. Det tas forbehold om riktigheten av dette.
- Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra brann/feievesen.
- Ferdigattest/  
Brukstillatelse: Det fremgår ikke av tilsendte dokument fra kommunen at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Videre fremgår ikke at annekset er byggemeldt og godkjent.
- Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene. Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Bestemmelsen medfører ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, bare at saken ikke lengre skal avsluttes med ferdigattest. Ved kjøp av eiendom omsøkt før 1998 der det ikke er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, bør

man derfor undersøke ekstra nøye hvorfor slike tillatelser ikke foreligger og om tiltaket er lovlig oppført.

Utleie:

Boligen kan i utgangspunktet leies ut. Anneks er ikke godkjent av kommunen og kan ikke leies ut.

Alle som leier ut, skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige, se vedlagte informasjonsskriv fra DSA. Det foreligger ikke slik måling av Radonnivå.

Takst:

Eiendommen er taksert til kr. 2 700 000,-. Det er ikke tatt tilstandsrapport, kun verditakst. Etter avhendingsloven er det nye regler om takst. 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter. Avhendingsloven kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg, som reguleres av tvangfullbyrdelsesloven. En mangel foreligger etter tvangfullbyrdelsesloven når: (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Det er ikke å anse som mangel at det ikke er tatt tilstandsrapport.

**Følgende opplysninger om tilstand er hentet fra takst:**

«Bygninger:



- Bolighuset:** Enebolig med bruksareal på 180 m<sup>2</sup>, hvorav 121 m<sup>2</sup> er internt bruksareal og 59 m<sup>2</sup> er eksternt bruksareal. Arealangivelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.
- Boligen inneholder;**  
Kjeller med bod og vaskekjeller
1. etasje med entre, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad. I tillegg vindfang med trapperom og 2 boder.
- Loft med gang med trapperom, loftsstue, kjøkken, bad, soverom og kott.
- Avvik/kommentar fra takstmann:** Følgende avvik ble registrert av takstmann:  
*«Ved enkel visuell gjennomgang av bygningen vart det registrert følgjande avvik ut over elde og slitasje: Flekkvise parti med saltutslag i grunnmuren, med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen. Ein del mott er registrert i berande konstruksjonar både i kjellaren og i kaldloftet. I utvendig bod vart det registrert fuktskade på golvplatene til takterrassen. Det er ukjent om fuktskaden skuldast lekkasje i taktekkinga/folien eller kondens. Flekkvise parti med roteskader i utvendige lister rundt vindauga. I samband med listinga av vindauga utvendig er det ikkje nytta vassbrett over eller under vindauga, løysinga samsvarar ikkje med anbefalte løysingar i byggdetaljblad frå SINTEF byggforsk. Baderommet i 1. etasjen har ikkje vasstett golv på grunn av manglande klemring i sluken og mangelfull membran. Under synfaringa vart det registrert fukt i himlingen under badet, rehabilitering av badet og følgjeskader i berande konstruksjonar under badet må difor kunne påreknast. Det er ikkje fullgod tetting rundt rørgjennomføringane til servanten i baderomsgolvet i loftsetasjen. Baderomsgolvet i loftsetasjen kan difor ikkje forventast å stette krava til vasstett golv i våtrom. Fuktskade på servantskapet i baderomma både i 1. etasjen og i loftet. I loftsetasjen er det rørsentral for vassrør av rør i rør system i kjøkkenbenken. Etter føreskriftene skal rørsentralar*

*monterast i rom med sluk eller i godkjent fordelingssskap med drenering til rom med sluk. Stor bruksslitasje i enkelte av parkettgolva.*

*Knirk i golva må påreknast.*

*Del av den elektriske installasjonen er av eldre standard, og under synfaringa vart det registrert installasjon og kontaktar som var skada og mangelfullt festa. Ein utvida kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av ein el- fagmann vert difor tilrådd.*

*Feieluka i kjellaren har for liten avstand til brennbart materiale. Skorsteinen er av eldre standard frå byggeåret og i loftsetasjen er det sotrenningar på skorsteinen. Kontroll av skorsteinen er det lokale feiarvesenet sitt ansvar, i samband med endringar av eldstad og anna arbeid på/ved skorsteinen kan det vere greit å søke råd frå dei. Bygningen har to separate husvære, men konstruksjonen kan ikkje forventast å stette dagens føreskrifter sine krav til brann- eller lydskilje mellom husværa.*

*Ut over kommenterte avvik må det påreknast vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje.*

*Under synfaringa vart det registrert noko isolasjon med matter i del av kaldloftet og i himlingen under badet i 1. etasjen. Under synfaringa vart det opplyst frå eigar at det har vore etterisolert noko i samband med rehabilitering av baderomma. Bygningen elles har ukjent isolasjonsverdi. Det vart opplyst frå eigar at ytterveggane er oppbygd med plankelaft/bindingsverk, eldre trekledning, 50mm utlekting, isolerande vindsperre og ny utlekta trekledning.»*

Byggemåte boligen, hentet fra takstrappport, datert 13.06.24

*«Bygningen er oppført med hovudetasje, loft og kjellar.*

### ***Utvendige forhold***

*Grunnmur av tørrmurt naturstein med murpussa overflater utvendig under del av bygningen og elles med grunnmur av betong.*

*Under del av bygningen er det lav ringmur av naturstein med murpussa overflater utvendig.*

*Tilbygg med bod er punktfundamentert på betongsøyler.*

*Mot grunnen er det jordgolv og golv av uisolert betongplate på mark.*

Over ringmuren er det uisolert trebjelkelag.  
Etasjeskilja er av uisolerte trebjelkelag.  
Bygningen er oppført i uisolert plankelaft med isolerende vindsperre og utvendig kledning av liggande trepanel.  
Tilbygd del med bindingsverkskonstruksjon med ukjent isolasjonsverdi, isolerende vindsperre og utvendig kledning av liggande trepanel.  
Takkonstruksjonen på hovudbygningen er med saltakform med takopplett og det er skråtak over takterrassen i fasade mot sør.  
Takkonstruksjonen på hovudbygningen er oppbygd med delvis isolert og delvis uisolert sperrekonstruksjon med undertak av panel/bord. Taket på hovudbygningen har tekking av Hollandsk glasert teglstein frå 1960- talet.  
Skråtak i fasade mot sør med sperrekonstruksjon, undertak av plater og tekking av steinbelagde stålplater frå 2010.  
Skorsteinen er av teglstein med murpussa overflater.  
Vindauga er med trekarmar med 2-lags glas frå 2009. I kjellaren er det vindaug med trekarmar og enkle glas, truleg frå 1960-talet.  
Måla altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2010.  
Måla inngangsdører med trekarmar og 2-lags ornamentsglas frå 2011.  
Eldre enkel kjellardør med trekarmar og måla overflater.  
I tilbygg med bod er det plassbygde labankdører.  
Takterrasse over bod med folietekking.

### **Innvendige forhold**

1. etasje med:

Golv med parkett og belegg.

Vegger med trepanel, tapet og måla plater.

Himlingar med måla- plater og takplater. I stova er det himling med måla plater i mellomrommet mellom måla synlege bjelkar.

Måla fyllingsdører.

Loft med:

Golv med parkett og belegg.

Vegger med trepanel og måla plater.

Himlingar og skråtak med måla plater.

Måla fyllingsdører.

### **Tekniske installasjoner**

Skorsteinen er av teglstein med murpusa overflater.  
I stova er det vedovn og i loftstova er det frittstående open peis.

Det elektriske anlegget har oppgraderte fordelingstavler med automatsikringer, jordfeilbrytar og i tillegg med jordfeilvarslar i 1.

etasjen. Det elektriske anlegget har i stor grad open installasjon, delvis av eldre standard og delvis frå nyare tid i samband med vedlikehald og modernisering.

I baderomma er det noko skjult installasjon og varmekablar i golva.

Vassrøra er delvis av koparrør som truleg er frå 1960- talet til kjøkkenet i 1. etasjen og med rør i rør system frå 2010.

Avløpsrøra er delvis av soilrør av eldre standard og av plast frå 2010 i samband med baderomma.

Varmtvannsbeholdar på 200 liter frå 2008 og 115 liter frå 2001.

Ventilasjonen er basert på ventilasjonsvifte i våtromma, ventilator i kjøkkenet og elles med naturleg ventilerings.

### **Spesialrom**

Toalettrom i 1. etasjen med flislagde overflater på golv og vegger frå 2010. Toalettet har servant, servantskap og vegghengt klosett. Rommet ligg vegg i vegg med badet, og er ikkje avdelt med dør mellom bad og toalettrom.

### **Kjøkken**

I 1. etasjen er det kjøkkeninnreiing med slette folierte frontar. Innreiinga har plass for frittstående komfyr, røropplegg for oppvaskmaskin, benkeplater i laminat og heildekkande benkebeslag. Eldre utslagsvask.

I loftsetasjen er det kjøkkeninnreiing med slette laminatfrontar. Innreiinga har plass for frittstående komfyr, røropplegg for oppvaskmaskin og benkeplater i laminat med nedfelt benkebeslag.

### **Våtrom**

Badet i 1. etasjen har flislagde overflater på golv og vegger frå 2010.

Badet i 1. etasjen har svingbar dusjvegg, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Badet i

*loftsetasjen har våtromsbelegg på golvet og vegger med veggbelegg.  
Badet i loftsetasjen har dusj på vegg, servant, servantskap, klosett og opplegg for vaskemaskin.»*

Anneks: Anneks oppført i 1963 og er i dag brukt til hybel og bod. Annekset har bruksareal på 35 m2 hvorav 23 m2 er internt bruksareal og 12 m2 er eksternt bruksareal. Inneholder stue/oppholdsrom, hybelkjøkken, bad og bod som alt ligger på ett plan.

Annekset ble oppgradert og modernisert innvendig ca år 2014, men arbeidet er ikke ferdigstilt og det må derfor påregnest vesentlig arbeid med ferdigstilling.

Det er framlagt tegninger for anneks med hybel og bod, men disse er ikke stempla som godkjent av bygningsrådet. Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra kommunen.

Avvik/kommentar  
fra takstmann:

Følgende avvik ble registrert av takstmann, jf. takstrapport:

**«Vedlikehold**

*Ved enkel visuell gjennomgang av bygningen vart det registrert følgende*

*avvik ut over elde og slitasje:*

*Ytterveggane av lettklinkerblokker har enkelte sprekker som må påreknast rehabilitert.*

*Roteskader er registret i enkelte av berande søyler.*

*Retningsavvik i taket og roteskade i kassen mot vest.*

*Tiltakande rust i taktekinga.*

*Vindauga er frå byggeåret og har nådd forventa brukstid.*

*Under synfaringa vart det registrert isopor som isolasjon i del av ytterveggane. Isopor er brannfarleg materiale som berre er godkjent for å nyttast til isolasjon innstøypt i konstruksjonen.*

*Enkelte av golvflisane i badet har bom i liminga og er difor mangelfullt feste til underlaget.*



*Innreiingsarbeidet er ikkje ferdigstillt, det må difor påreknast arbeid med ferdigstilling av vegger, innreiingar, vvs- og elektrisk installasjon. Ut over kommenterte avvik må det påreknast vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje.»*

Byggemåte, hentet fra takstrapport datert 13.06.24

**«Hybel med:**

*Betongplate på mark med ukjent isolasjonsverdi. Ytterveggane er av lettklinkerblokker med murpussa overflater. Yttertak av frittberande profilerte plater over lettklinkerdekke. Vindauga har trekarmar med enkle og 2-lags glas frå byggeåret. Måla ytterdør med 2-lags glas frå omkring 2014. Golva er med parkett. Innvendige vegger er delvis ferdigstillt med utlekta platekledning av mdf- plater og trepanel. Innvendige himlingar med måla takplater.*

*Badet er med flislagde overflater på golvet og på veggane frå 2014. Badet har svingbare dusjvegger, servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og naturleg ventilering. Elektrisk installasjon med skjult installasjon som ikkje er ferdigstillt. Varmekablar i golvet i badet. Vassrøra er av rør i rør med rørsentral i badet. Avløpsrøra er av plast. Varmtvassbeholdar på 100 liter frå 2011.*

*Innreiinga av hybelen i annekset er ikkje ferdigstillt, det må difor påreknast vesentleg arbeid med ferdigstilling av hybelen. I Eiendomsverdi er annekset ikkje oppgjeve med bustaddel, det er difor ukjent om innreiinga er byggemeldt og godkjent som hybel.*

**Boddel:**

*Yttertak av frittberande stålplater på berande åsar utan undertak. Yttervegger punktfundamentert på betongsøyler med utvendige kledning av ståande trepanel. Golv med singel/grus. Labankdører.»*

Særlig om  
tvangssalg:

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som følger vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke, jfr. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av denne avgrensede rett til å påberope seg feil og mangler blir interessenter særlig oppfordret til å undersøke eiendommen **grundig** før budgivning.

Salgsoppgave er basert på opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og takst. Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet denne informasjonen.

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

Ved ordinære salg etter avhendingsloven skal eiendom overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, med mindre annet er avtalt. Eksempelvis er hvitevarer på kjøkken, varmekilder, garderobeskap, lyskilder mm. Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen/vanligvis skal følge med eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede ved overtagelsen. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre/tilbehør som vanligvis skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre/tilbehør kan ikke påberopes som mangel.

For det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket per overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som mangel.

Kjøper vil overta nøkler til eiendommen ved overtakelse. Medhjelper kan ikke innestå for at alle nøkkelsett er overlevert fra tidligere eier. Det er ikke å anse som mangel dersom alle nøkkelsett ikke er overlevert. Medhjelper anbefaler på generelt grunnlag å skifte lås etter overtakelse.

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

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealbeskrivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Heftelser på  
eiendommen:

Ved tvangssalg vil normalt alle heftelser som ikke er av pengemessig art fortsette å hvile på eiendommen etter salget, f.eks. servitutter/bruksrettigheter. Tilsvarende gjelder med leieavtaler. Med mindre det klart fremgår av dokumentene i saka, vil disse bli overtatt av kjøper. Slike heftelser fremgår av grunnboken og interessentene blir oppfordret om å gjøre seg kjent med denne. Alle rene pengeheftelser vil bli slettet.

Følgende heftelser vil ikke bli slettet:

1977/182-1/54 SKJØNN  
25.01.1977 underskjønn vedk. overføring av Fresvikområdet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/352-1/54 SKJØNN  
15.02.1977 overskjønn vedk. overføring av Fresvikområdet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bud:

Første bud på eiendommen må bli inngitt skriftlig på vedlagte budskjema. Alle bud må være bindende i minst 6 uker. Budet bør videre inneholde en finansieringsplan. Det kan eventuelt bli aktuelt å kreve at budgiver innen en frist stiller garanti for budet. Eventuelt nytt og høyere bud kan

gis skriftlig til advokat Tor André Evjen Amble per sms eller e-post.

Betalingsfrist/  
oppgjørsdag:

Under forutsetning av at det avgitte budet blir stadfestet av Sogn og Fjordane tingrett skal kjøpesummen med tillegg av kostnader være betalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger budet frem for rettshaverne og tingretten for spørsmål om stadfesting etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Betalingsplikten inntreer likevel ikke før to uker etter at kjennelse om stadfesting er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne blir betalt etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestingen er rettskraftig må det betales et tillegg på 6% renter p. a. Ytterligere betalingsmislighold blir regnet vanlig morarente for tiden 9,50%. Hvis betalingsfristen ikke blir overholdt inntreer misligholdsvirkninger etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-32.

Kostnader  
ved kjøpet:

Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysning av skjøte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgiften utgjør 2,5% av kjøpesummen, og tinglysningsgebyret kr. 500,-. Tinglysning av evt. panteobligasjon utgjør kr. 500,- per obligasjon. Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte utgjør kr. 6 250 inkl. mva.

Ved salg til prisantydning 2 700 000 utgjør omkostningene følgende:

67 500,- Dokumentavgift (forutsatt salgssum 2 700 000,-)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
6 250 - Medhjelpers utstedelse av skjøte  
75 250 (omkostninger totalt)  
2 774 750 (totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Medhjelpers  
vederlag:

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

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

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,  
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og  
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

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

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

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

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

Hvitvasking:

Lov om hvitvasking i henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet



identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/ finansinstitusjon. Dersom medhjelper får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Salgsoppgaven er avgitt uten ansvar for feil eller mangler. Ta kontakt dersom det er ønske om ytterligere opplysninger.

Advokat Tor André Evjen Amble er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og fremstår således ikke som vanlig eiendomsmegler ved salget.

Førde, 10.12.24  
Revidert 22.1.25  
Advokatfirmaet Amble AS

Tor André Evjen Amble  
Advokat  
Vedlegg:      Takst  
                  Opplysninger fra kommunen  
                  Budskjema  
                  Informasjon om radonmåling

**TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**  
(NB! MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA)

Dette er et tvangssalg gjennom Sogn tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til advokat Tor André Evjen Amble. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye. Eventuelt konsesjonskrav og odelsløsning er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Første bud skal inngis på budskjema med vedlegg. Eventuelle nye og høyere bud kan inngis skriftlig per sms/e-post eller brev.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 8,5 % morarente.

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

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

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

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

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift

#### LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av **første bud** ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



Sted \_\_\_\_\_, dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift

**BUDSKJEMA**

Bud rettes til medhjelper advokat Tor André Evjen Amble, Postboks 471, 6803 Førde, telefaks 57837131, E-post: [amble@eineadvokat.no](mailto:amble@eineadvokat.no), mobil 90873308.

**Byder(e)**

Byder nr 1: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Byder nr 2: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Salgsobjekt: Gnr 1 Bnr 44 i Vik Kommune, adresse Røysavegen 15.

Jeg inngir herved inn bud på kr. \_\_\_\_\_. I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave.

Finansiering Egenkapital kr. \_\_\_\_\_ 1. \_\_\_\_\_ Finansieringsinstitusjoner

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Navn/telefonnummer kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1:

\_\_\_\_\_  
Navn/telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2:

\_\_\_\_\_  
**BUDETS GYLDIGHET/Varighet: \_\_\_\_\_ (NB! Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker. Varighet på budet bør spesifiseres. )**

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvoretter byder har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre rene pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Andre heftelser som servitutter, bruksretter, leieavtaler osv. slettes i utgangspunktet ikke. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer byder alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for byder på ovennevnte vilkår.

Jeg/vi ønsker at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Medhjelperen sørger for tinglysning av skjøte (sett kryss): Ja  Nei

Dato: \_\_\_\_\_

---

Signatur byder 1

Dato: \_\_\_\_\_

---

Signatur byder 2

Sammen med budskjemaet skal også innsendes "Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver" i 1 signert eksemplar per budgiver.



# Verditakst

 Enebolig

 Røysavegen 15, 6893 VIK I SOGN

 VIK kommune

 gnr. 1, bnr. 44

## Markedsverdi

### 2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 13710-1052

Referansenummer: GG8453

Autorisert foretak: Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Sertifisert Takstingeniør: Leon Austreim

Vår ref: Leon Austreim



TAKSTMANN OG BYGGMESTER LEON AUSTREIM AS  
MNT-takstmann Leon Austreim  
Hellevegen 50, 6995 Kyrkjebø  
E-post: leon.austreim@enivest.net Tlf. 475 04 748  
Norsk takst  
VERDITAKST - TILSTANDSANALYSE - BOLIGSALGRAPPORT

Gyldig rapport  
13.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

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



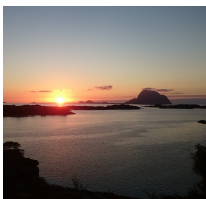
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Takstfirmaet er medlem i Norsk Takst og er lokalisert på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Vi tar oppdrag med Verditakster, Tilstandsanalyser og Boligsalgsrapporter i Høyanger kommune og i omkringliggende kommunar.



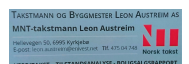
### Rapportansvarlig

Leon Austreim

Uavhengig Takstingeniør

leon.austreim@enivest.net

475 04 748



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m<sup>2</sup>/121 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Bod, Vaskekjellar med sluk, Entré, Stue, 2 Kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Bad, Vindfang, Gang, Loftstue, Kott

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 35 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 700 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 700 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

## Markedsvurdering

Marknadsverdien uttrykker forventet salsverdi for eiedommen i dagens marked slik den var på synfaringstidspunktet, og er basert på bygningane sin tekniske standard og sett ut frå samanliknbare sal og ein erfaringsbasert marknadsfaktor ut frå eiedommen si plassering.

Bustadeigedom med sentrumsnær plassering i Vik i Sogn. Eiedommen ligg i eldre etablert bustadområde i Røysavegen, på lettstelt flat tomt med lett tilkost frå offentleg veg. Frå eiedommen er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, symjehall, idrettsanlegg og sentrum med butikkar og ulike sørvistilbod. Eiedommen er utbygd med eit bustadhus som vart oppført i 1886 med to bueiningar og eit anneks med bod frå 1963. Bustadhuset har utvendige overflater med vindauge og trekledning frå 2010, og takteking med Hollandsk glasert teglstein frå 1960- talet. Innvendig er det våtrom frå 2010 med vvs installasjonar som delvis er frå 2010 og delvis av eldre standard. Innvendig har bygningen overflater og innreiingar som er modernisert over tid i samband med vedlikehald i perioden 1960- talet til omkring 2015. Under synfaringa vart det registrert avvik som gjer at badet i 1. etasjen må pårekaast rehabilitert innan kort tid. Annekset vart oppgradert og modernisert innvendig omkring 2014, men arbeidet er ikkje ferdigstilt og det må difor påreknast vesentleg arbeid med ferdigstilling.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øyri 7 ,6893 VIK I SOGN 85 m² 1920 3 sov	02-06-2024	2 490 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>32 353</b>
2 Villastrøket 1 ,6893 VIK I SOGN 137 m² 1928 4 sov	05-11-2022	3 200 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>21 898</b>
3 Sjøtunvegen 9 ,6893 VIK I SOGN 162 m² 1953 4 sov	30-08-2023	3 100 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>18 519</b>
4 Floten 18 ,6893 VIK I SOGN 207 m² 1962 4 sov	27-05-2024	3 300 000	<b>3 700 000</b>	0	3 700 000	<b>17 874</b>
5 Sjøtunvegen 4 ,6893 VIK I SOGN 180 m² 1956 5 sov	29-05-2024	2 490 000	<b>2 200 000</b>	0	2 200 000	<b>12 222</b>
6 Røysavegen 21 ,6893 VIK I SOGN 299 m² 1968 5 sov	19-06-2022	3 590 000	<b>3 250 000</b>	0	3 250 000	<b>10 870</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 000 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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

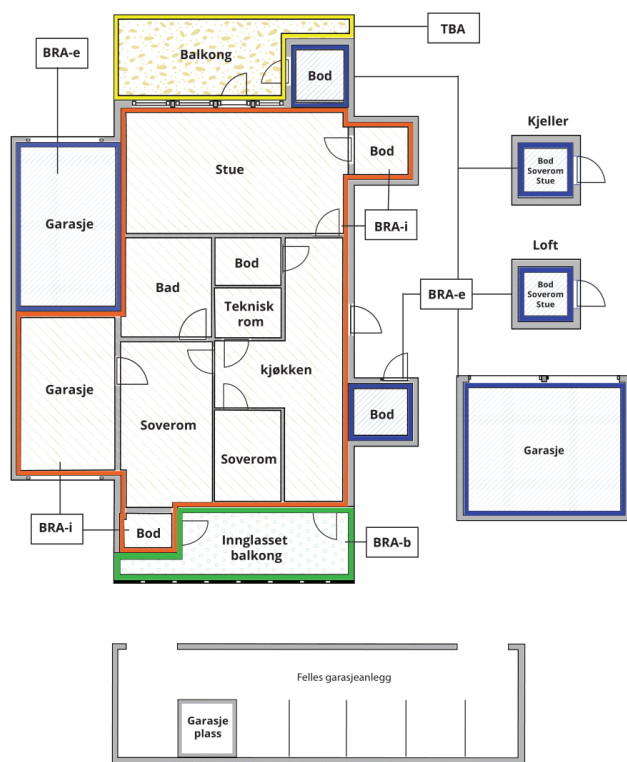
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		36		36			36
1. etasje	63	23		86			86
Loft	58			58	19		58
<b>SUM</b>	<b>121</b>	<b>59</b>			<b>19</b>		<b>180</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod , Vaskekjellar med sluk	
1. etasje	Entré , Stove , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad	Vindfang m/trapperom, Bod , Bod 2	
Loft	Gang m/trapperom , Loftstove , Kjøkken , Bad , Soverom , Kott		

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. I tillegg til oppgjeve areal som (BRA - i) er det utvendig bod med golv av grus under takterrassen og inngang til loftet i 1. etasjen som er oppgjeve som (BRA - e). Kjellaren har eigen inngang, men det er tillaga luke i golvet i gangen, arealet er i taksten oppgjeve som (BRA - e) då tilgangen via luka ikkje er rekna som fullgod tilgang frå 1. etasjen. Rom utan golv er ikkje målbare etter NS 3940:2023, men golv av grus vert rekna som tilstrekkeleg golv i garasjeareal. Del av arealet i kjellaren har berre jordgolv, dette arealet er ikkje målbart etter NS3940:2023 og gjelder eit areal på 19 m2. I taksten vert arealet med jordgolv i kjellaren og grus i utvendig bod vurdert som målbart og teke med i arealutmålinga. Etasjehøgde i kjellaren på ca. 2 m. I 1. etasjen er det etasjehøgde på ca. 2,17-2,3 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har kjellar med grunnmur av natursteinsmur og loft med skråtak, mindre avvik i oppmålt areal kan difor forekomme. Bygningen er elles av eldre standard som har vore modernisert i fleire omgangar, det kan difor vere ulik bredde/tjukkelse på skråtak og ytterveggar utan at dette har vore mogleg å kontrollere på synfaringa.

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er opplyst frå eigar at det skal vere teikningar over bygningen i samband med ombygging, men desse er ikkje framlagt. Det er heller ikkje innhenta teikningar frå byggesaksarkivet i Vik kommune.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I første etasje er det etasjehøgde på ca. 2,17-2,3 m. Dette er under dagens krav til normal etasjehøgde på 2,4 m. I del av stova i 1. etasjen er det innreia to små soverom, men desse er så små at dei ikkje kan forventast å stette normale krav til opphaldsrom.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	23	12		35	10		35
<b>SUM</b>	<b>23</b>	<b>12</b>			<b>10</b>		<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stove/opphaldsrom, Hybelkjøkken , Bad	Bod	

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nærmaste heile m2. I tillegg til oppgjewe areal som (BRA - i) er det utvendig bod med golv av grus på 12 m2 som er oppgjewe som (BRA - e) og opent areal på 10 m2 som er oppgjewe som (TBA). Rom utan golv er ikkje målbare etter NS 3940:2023, men golv av grus vert rekna som tilstrekkeleg golv i garasjeareal. I taksten vert boden vurdert med målbart areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er framlagt teikningar for annekst med hybel og bod, men desse er ikkje stempla som godkjent av bygningsrådet.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjehøgde på ca. 2,3 m. Dette er under dagens krav til normal etasjehøgde i opphaldsrom på 2,4 m.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Leon Austreim	Takstingeniør
	Advokatfirmaet Amble AS	Rekvirent
	Anders Vikøren	Eigar

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	1	44		0	619.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Røysavegen 15

### Hjemmelshaver

Vikøren Eigedom Ans

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg i Røysavegen i Vik i Sogn. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, symjehall, idrettsanlegg, offentleg kommunikasjon, og Vik sentrum med butikkar og ulike sørvistilbod.

### Adkomstvei

Eigedommen har lett tilkomst frå offentleg veg/gate til tomtegrensa.

### Tilknytning vann

Offentleg vatn via privat stikkledning av plast frå omkring år 2000.

### Tilknytning avløp

Eigedommen har privat felles avløpsanlegg med naboeigedommen med slamavskiljar og offentleg tømning.

### Regulering

Eigedommen ligg i område regulert til bustadbygging, forretning / kontorbygg, offentlege bygg og allmennyttige bygg etter reguleringsplan av 23.02.1989.

### Om tomten

Eigedommen ligg på tilnerma flat tomt med utsyn til nærområdet. Tomta er opparbeida med parkerings- og gangareal med betongheller, og hage med plantar og grøntareal.

### Tinglyste/andre forhold

Frå eigar er det opplyst at naboeigedommen har fått skriftleg løyve/avtale om å bygge inn på del av eigedommen mot Røysavegen 13. Dette gjelder for tilbygget mellom annekset og bustadhuset på naboeigedommen.

### Kommuneplan

Eigedommen ligg i arealdelen av kommuneplanen for 2023 - 2024, som er ute på høyring, i område merka med noverande bustadar.

### Bebyggelsen

Eigedommen er utbygd med eit bustadhus som vart oppført i 1886 og eit frittstående anneks med bod frå 1963.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
350 000	2001	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Opplyst frå eigar, forsikringsbevis er ikkje framlagt.				

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



## Anvendelse

Bustad

## Byggeår

1886

## Kommentar

Opplyst frå eigar

## Standard

Bygningen har vore modernisert i perioden 1960- talet til 2015, og har i stor grad innvendige overflater og innreiingar frå denne perioden.

## Vedlikehold

Ved enkel visuell gjennomgang av bygningen vart det registrert følgjande avvik ut over elde og slitasje:

Flekkvise parti med saltutslag i grunnmuren, med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Ein del mott er registrert i berande konstruksjonar både i kjellaren og i kaldloftet.

I utvendig bod vart det registrert fuktskade på golvplatene til takterrassen. Det er ukjent om fuktskaden skuldast lekkasje i taktekinga/folien eller kondens.

Flekkvise parti med roteskader i utvendige lister rundt vindauga. I samband med listinga av vindauga utvendig er det ikkje nytta vassbrett over eller under vindauga, løysinga samsvarar ikkje med anbefalte løysingar i byggdetaljblad frå SINTEF byggforsk.

Baderommet i 1. etasjen har ikkje vasstett golv på grunn av manglande klemring i sluken og mangelfull membran. Under synfaringa vart det registrert fukt i himlingen under badet, rehabilitering av badet og følgjeskader i berande konstruksjonar under badet må difor kunne påreknast.

Det er ikkje fullgod tetting rundt rørgjennomføringane til servanten i baderomsgolvet i loftsetasjen. Baderomsgolvet i loftsetasjen kan difor ikkje forventast å stette krava til vasstett golv i våtrom.

Fuktskade på servantskapet i baderomma både i 1. etasjen og i loftet.

I loftsetasjen er det rørsentral for vassrør av rør i rør system i kjøkkenbenken. Etter føreskriftene skal rørsentralar monterast i rom med sluk eller i godkjent fordelingsskap med drenering til rom med sluk.

Stor bruksslitasje i enkelte av parkettgolva.

Knirk i golva må påreknast.

Del av den elektriske installasjonen er av eldre standard, og under synfaringa vart det registrert installasjon og kontaktar som var skada og mangelfullt festa. Ein utvida kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av ein el- fagmann vert difor tilrådd.

Feieluka i kjellaren har for liten avstand til brennbart materiale.

Skorsteinen er av eldre standard frå byggeåret og i loftsetasjen er det sotrenningar på skorsteinen. Kontroll av skorsteinen er det lokale feiarvesenet sitt ansvar, i samband med endringar av eldstad og anna arbeid på/ved skorsteinen kan det vere greit å søke råd frå dei.

Bygningen har to separate husvære, men konstruksjonen kan ikkje forventast å stette dagens føreskrifter sine krav til brann- eller lydskilje mellom husværa.

Ut over kommenterte avvik må det påreknast vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje.

Under synfaringa vart det registrert noko isolasjon med matter i del av kaldloftet og i himlingen under badet i 1. etasjen. Under synfaringa vart det opplyst frå eigar at det har vore etterisolert noko i samband med rehabilitering av baderomma. Bygningen elles har ukjent isolasjonsverdi. Det vart opplyst frå eigar at ytterveggane er oppbygd med plankelaft/bindingsverk, eldre trekledning, 50mm utlekting, isolerande vindsperre og ny utlekte trekledning.

## Bygningsstruktur

Bygningen er oppført med hovudetasje, loft og kjellar.

### Utvendige forhold

Grunnmur av tørrmurt naturstein med murpussa overflater utvendig under del av bygningen og elles med grunnmur av betong. Under del av bygningen er det lav ringmur av naturstein med murpussa overflater utvendig.

Tilbygg med bod er punktfundamentert på betongsøyler.

Mot grunnen er det jordgolv og golv av uisolert betongplate på mark.

Over ringmuren er det uisolert trebjelkelag.

Etasjeskilja er av uisolerte trebjelkelag.

Bygningen er oppført i uisolert plankelaft med isolerende vindsperre og utvendig kledning av liggande trepanel.

Tilbygd del med bindingsverkskonstruksjon med ukjent isolasjonsverdi, isolerende vindsperre og utvendig kledning av liggande trepanel.

Takkonstruksjonen på hovudbygningen er med saltakform med takopplett og det er skråtak over takterrassen i fasade mot sør.

Takkonstruksjonen på hovudbygningen er oppbygd med delvis isolert og delvis uisolert sperrekonstruksjon med undertak av panel/bord. Taket på hovudbygningen har tekking av Hollandsk glasert teglstein frå 1960- talet. Skråtak i fasade mot sør med sperrekonstruksjon, undertak av plater og tekking av steinbelagde stålplater frå 2010.

Skorsteinen er av teglstein med murpussa overflater.

Vindauga er med trekarmar med 2-lags glas frå 2009. I kjellaren er det vindauga med trekarmar og enkle glas, truleg frå 1960-talet.

Måla altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2010.

Måla inngangsdører med trekarmar og 2-lags ornamentsglas frå 2011.

Eldre enkel kjellardør med trekarmar og måla overflater.

I tilbygg med bod er det plassbygde labankdører.

Takterrasse over bod med folietekking.

### Innvendige forhold

1. etasje med:

Golv med parkett og belegg.

Vegger med trepanel, tapet og måla plater.

Himlingar med måla- plater og takplater. I stova er det himling med måla plater i mellomrommet mellom måla synlege bjelkar.

Måla fyllingsdører.

Loft med:

Golv med parkett og belegg.

Vegger med trepanel og måla plater.

Himlingar og skråtak med måla plater.

Måla fyllingsdører.

### Tekniske installasjoner

Skorsteinen er av teglstein med murpussa overflater.

I stova er det vedovn og i loftstova er det frittstående open peis.

Det elektriske anlegget har oppgraderte fordelingstavler med automatsikringer, jordfeilbrytar og i tillegg med jordfeilvarslar i 1. etasjen. Det elektriske anlegget har i stor grad open installasjon, delvis av eldre standard og delvis frå nyare tid i samband med vedlikehald og modernisering.

I baderomma er det noko skjult installasjon og varmekablar i golva.

Vassrøra er delvis av koparrør som truleg er frå 1960- talet til kjøkkenet i 1. etasjen og med rør i rør system frå 2010.

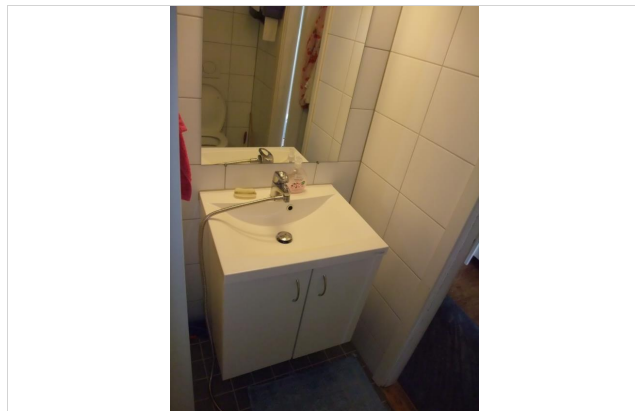
Avløpsrøra er delvis av soilrør av eldre standard og av plast frå 2010 i samband med baderomma.

Varmtvannsbeholdar på 200 liter frå 2008 og 115 liter frå 2001.

Ventilasjonen er basert på ventilasjonsvifte i våtromma, ventilator i kjøkkenet og elles med naturleg ventilerings.

### Spesialrom

Toalettrom i 1. etasjen med flislagde overflater på golv og vegger frå 2010. Toalettet har servant, servantskap og vegghengt klosett. Rommet ligg vegg i vegg med badet, og er ikkje avdelt med dør mellom bad og toalettrom.



### Kjøkken

I 1. etasjen er det kjøkkeninnreiing med slette folierte frontar. Innreiinga har plass for frittstående komfyr, røropplegg for oppvaskmaskin, benkeplater i laminat og heildekkande benkebeslag. Eldre utslagsvask.

I loftsetasjen er det kjøkkeninnreiing med slette laminatfrontar. Innreiinga har plass for frittstående komfyr, røropplegg for oppvaskmaskin og benkeplater i laminat med nedfelt benkebeslag.



*Kjøkkeninnreiing i loft.*



*Kjøkkeninnreiing i loft.*



*Kjøkkeninnreiing 1. etasje.*



*Kjøkkeninnreiing 1. etasje.*

### Våtrom

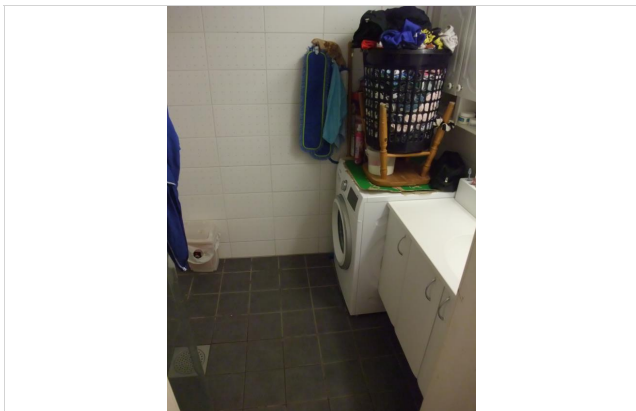
Badet i 1. etasjen har flislagde overflater på golv og vegger frå 2010.

Badet i 1. etasjen har svingbar dusjvegg, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

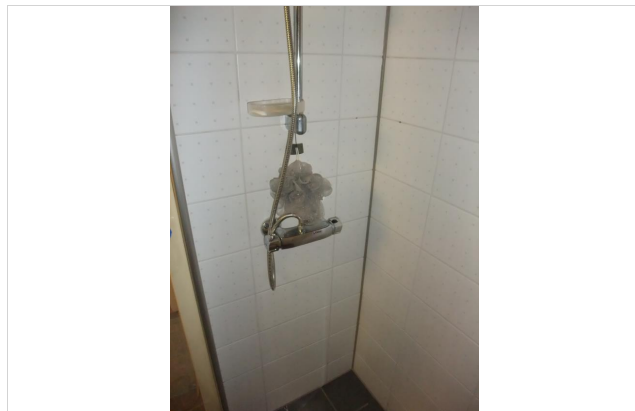
Badet i loftsetasjen har våtromsbelegg på golvet og vegger med veggbelegg.

Badet i loftsetasjen har dusj på vegg, servant, servantskap, klosett og opplegg for vaskemaskin.

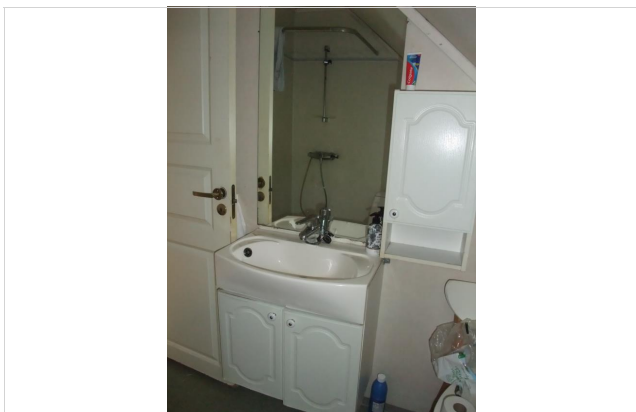




Bad i 1. etasjen.



Bad i 1. etasjen.



Bad i loftsetasjen.



Bad i loftsetasjen.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg med bod og delvis overbygd takterasse i fasade mot sør.
2010	Modernisering	Nye vindauge og trekledning.
2010	Modernisering	Nytt bad i 1. etasjen og i loftsetasjen.

## Anneks



### Anvendelse

Hybel og bod

### Byggeår

1963

### Kommentar

Opplyst frå eigar.

### Standard

I hybelen er det påbegynt arbeid med innreiing omkring 2014, og innvendige overflater og bad som er ferdigstilt har overflater frå denne perioden.

### Vedlikehold

Ved enkel visuell gjennomgang av bygningen vart det registrert følgjande avvik ut over elde og slitasje:

Ytterveggane av lettklinkerblokker har enkelte sprekker som må påreknast rehabilitert.

Roteskader er registrert i enkelte av berande søyler.

Retningsavvik i taket og roteskade i kassen mot vest.

Tiltakande rust i taktekkinga.

Vindauga er frå byggeåret og har nådd forventa brukstid.

Under synfaringa vart det registrert isopor som isolasjon i del av ytterveggane. Isopor er brannfarleg materiale som berre er godkjent for å nyttast til isolasjon innstøyppt i konstruksjonen.

Enkelte av golvflisane i badet har bom i liminga og er difor mangelfullt feste til underlaget.

Innreiingsarbeidet er ikkje ferdigstilt, det må difor påreknast arbeid med ferdigstilling av vegger, innreiingar, vvs- og elektrisk installasjon.

Ut over kommenterte avvik må det påreknast vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje.

### Beskrivelse

Hybel med:

Betongplate på mark med ukjent isolasjonsverdi.

Ytterveggane er av lettklinkerblokker med murpussa overflater.

Yttertak av frittberande profilerte plater over lettklinkerdekke.

Vindauga har trekarmar med enkle og 2-lags glas frå byggeåret.

Måla ytterdør med 2-lags glas frå omkring 2014.

Golva er med parkett.

Innvendige vegger er delvis ferdigstilt med utleka platekledning av mdf- plater og trepanel.

Innvendige himlingar med måla takplater.

Badet er med flislagde overflater på golvet og på veggane frå 2014.

Badet har svingbare dusjvegger, servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og naturleg ventilering.

Elektrisk installasjon med skjult installasjon som ikkje er ferdigstilt. Varmekablar i golvet i badet.

Vassrøra er av rør i rør med rørsentral i badet.

Avløpsrøra er av plast.

Varmtvassbeholdar på 100 liter frå 2011.

Innreiinga av hybelen i annekset er ikkje ferdigstilt, det må difor påreknast vesentleg arbeid med ferdigstilling av hybelen.

I Eiendomsverdi er annekset ikkje oppgjeve med bustaddel, det er difor ukjent om innreiinga er byggemeldt og godkjent som hybel.

Boddell:

Yttertak av frittberande stålplater på berande åsar utan undertak.

Yttervegger punktfundamentert på betongsøyler med utvendige kledning av ståande trepanel.

Golv med singel/grus.

Labankdører.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	29.05.2024	Matrikkel og egedomsopplysningar	Gjennomgått	5	Nei
Eier	30.05.2024	Generell informasjon om egedommen.	Gjennomgått	0	Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

### Egne forutsetninger

Taksten bygger på enkel visuell gjennomgang av bygningene og opplysninger framlagt og gitt under synfaringa. Opplysninger og bygningsmessige forhold er ikke kontrollert opp mot byggesaksarkivet. Heimel er kontrollert ut fra innhentede opplysninger i Eiendomsverdi. Elektrisk anlegg og røropplegg er ikke vurdert, men kort skildra. Synfaring av alle konstruksjoner er fra bakkenivå. Overflateavvik er ikke kontrollert med omsyn til skeivheit og avvik i golv og veggkonstruksjonar. Arealet er oppmålt med Bosch GLM 80 laser avstandsmålar. Ved kjøp og sal vert det generelt anbefalt tilstandsrapport, som er ein grundigare rapport med gjennomgang av bygningen og tilstandsgrader sett etter NS3600.

### Arealberegninger for boenheter

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

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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

# Verditakstens avgrensninger

personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4639 - VIK  
Gårdsnummer: 1  
Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.01.2025 kl. 08:37

Produsert av: Arvid Brudevoll - 1417 Vik

Attestert av: Vik kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: NYGÅRD  
Etableringsdato: 15.04.1905  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 44	619,9 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		970123296	VIKØREN EIGEDOM ANS		POSTBOKS 44 6891 VIK I SOGN	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6774535	369556		619,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4639 - 1/44		
		Omnummerert fra:	1417 - 1/44		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.04.2002				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1417 - 1/44	-324,5	
		Mottaker	1417 - 1/234	324,5	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	15.04.1905				
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1417 - 1/11	-946
			Mottaker	1417 - 1/44	946

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

Forretning over eksisterende matrikkelenhet

01.01.2008

GSaavoys 18.12.2008

Annen forretningstype

**Rolle** **Matrikkelenhet** **Arealendring**

Berørt	1417 - Mnr mangler	0
Berørt	1417 - 1/11	0
Berørt	1417 - 1/12	0
Berørt	1417 - 1/27	0
Berørt	1417 - 1/44	0
Berørt	1417 - 1/51	0
Berørt	1417 - 1/52	0
Berørt	1417 - 1/54	0
Berørt	1417 - 1/62	0
Berørt	1417 - 1/145	0
Berørt	1417 - 1/173	0
Berørt	1417 - 1/177	0
Berørt	1417 - 1/184	0
Berørt	1417 - 1/189	0
Berørt	1417 - 1/190	0
Berørt	1417 - 1/191	0
Berørt	1417 - 1/204	0
Berørt	1417 - 1/212	0
Berørt	1417 - 1/213	0
Berørt	1417 - 1/231	0
Berørt	1417 - 2/5	0
Berørt	1417 - 2/22	0
Berørt	1417 - 2/34	0
Berørt	1417 - 2/35	0
Berørt	1417 - 2/67	0
Berørt	1417 - 2/83	0
Berørt	1417 - 40/65	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Røysavegen	1260	15		Grunnkrets: 0103 Viksøyri Stemmekrets: 1 VIK Kirkesokn: 07090901 Vik Postnr.område: 6893 VIK I SOGN Tettsted: 5531 Viksøyri	
			EUREF89 UTM Sone 32 6774525	369568		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 177 001 023	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6774525 Øst: 369568	Bruksareal totalt:	140	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	45	0	45	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1260 Røysavegen 15	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	1/44
1260 Røysavegen 15	H0201	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	1/44



**Bygningsnr:** 177 001 031  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6774536 Øst: 369562  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 45 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 45 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

**Etasjer**

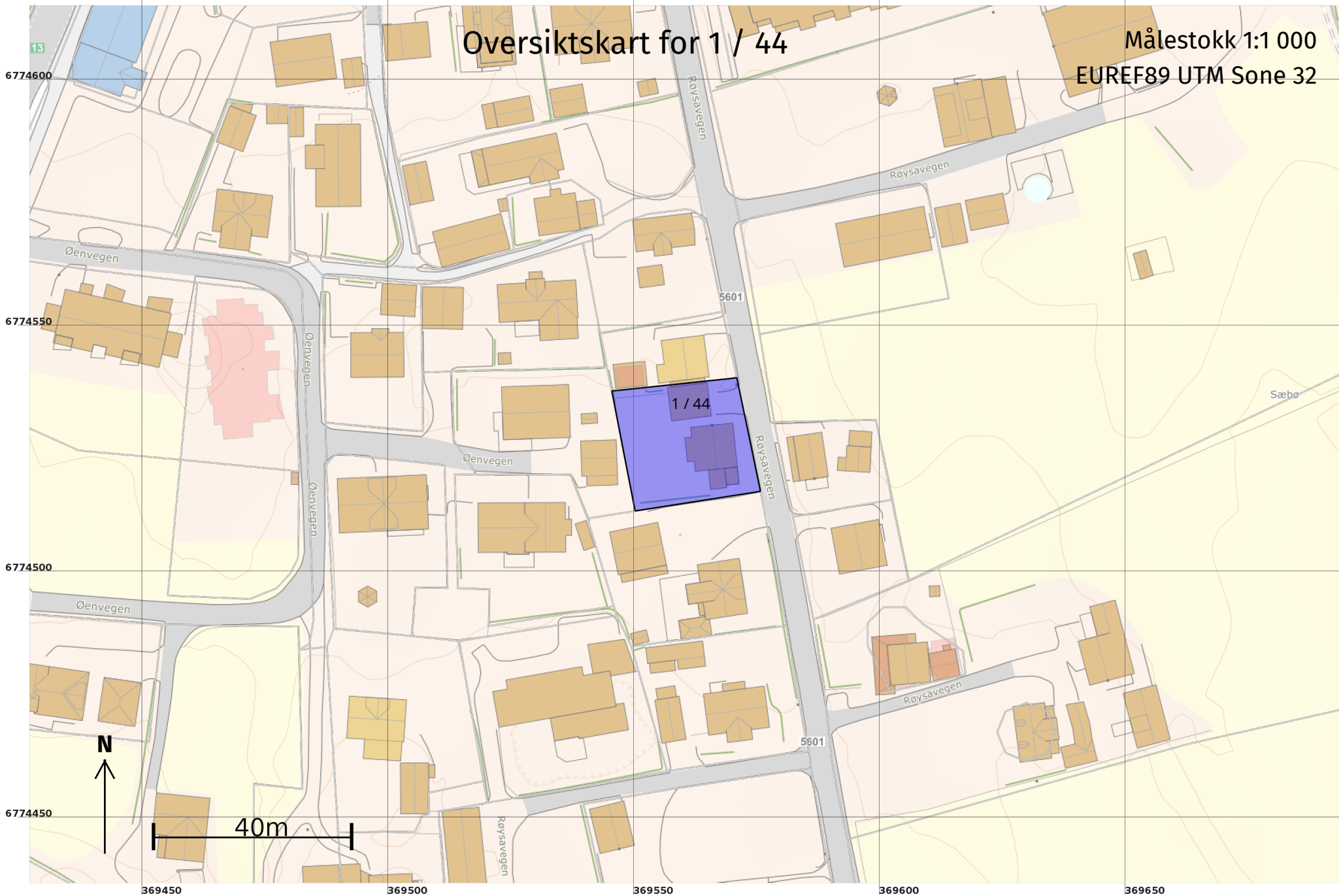
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/44

# Oversiktskart for 1 / 44

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

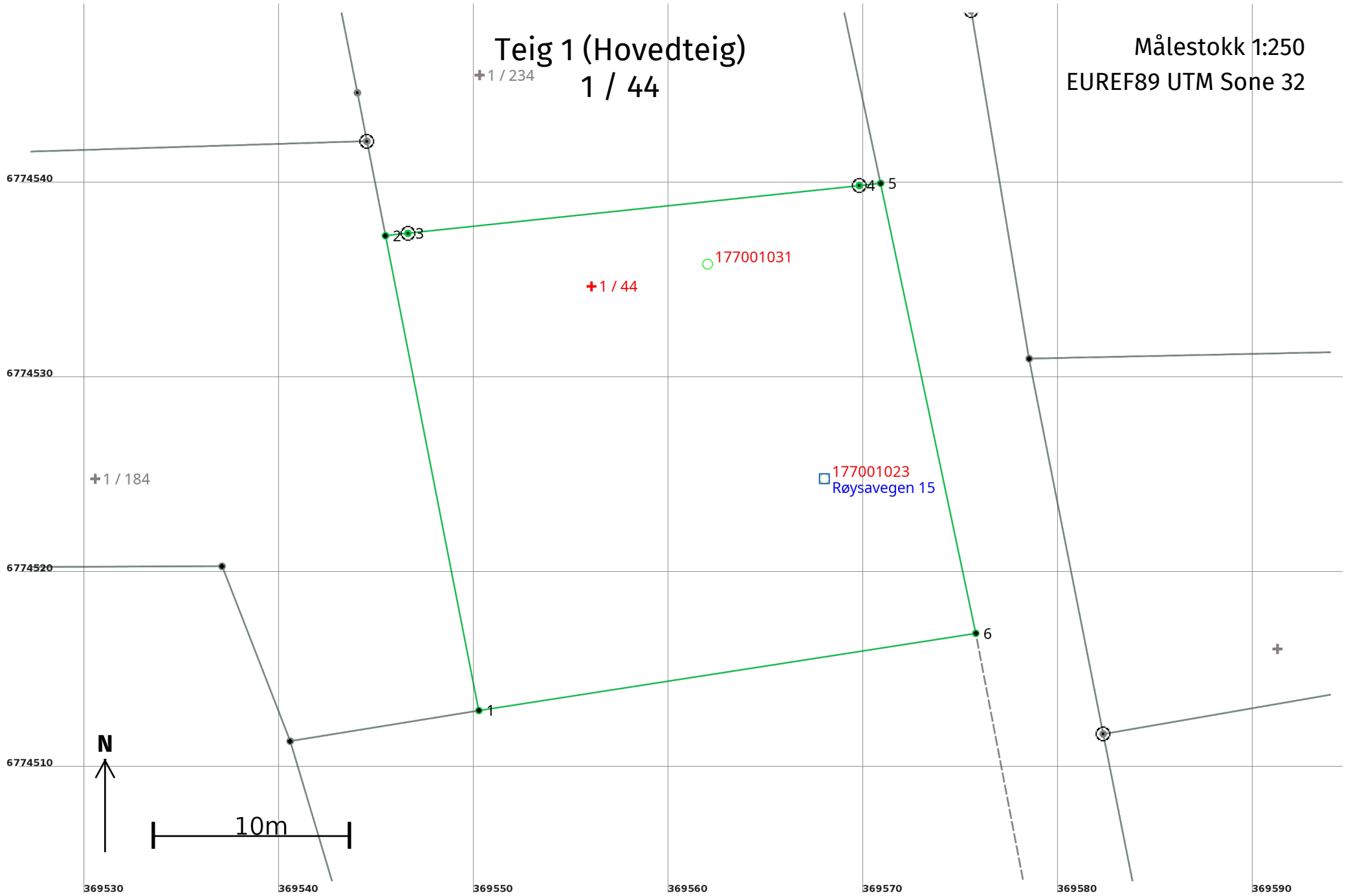


# Teig 1 (Hovedteig)

+1 / 234

1 / 44

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 619,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6774535

Øst: 369556

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6774513,10	369550,26	24,83	Rør	10 Terrengmålt	14	
2	6774537,46	369545,47	1,16	Umerket	10 Terrengmålt	11	
3	6774537,58	369546,62	23,29	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6774540,03	369569,78	1,11	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
5	6774540,15	369570,88	23,60	Umerket	10 Terrengmålt	11	
6	6774517,06	369575,76	25,81	Umerket	10 Terrengmålt	14	

## Kommunale avgifter gbnr. 1/44

### Gebyrtype Årleg gebyr eks. mva

Eigedomsskatt	2.086,-
Fastledd vatn	4.246,-
Stipulert forbruk vatn	5.383,-
Fastledd kloakk	2.596,-
Stipulert forbruk kloakk	3.312,-
Feiing, 2.kvart år	670,-

### Gebyr, Simas

### Gebyrtype Årleg gebyr eks. mva

Ingen informasjon funne i kommunens arkiv, kontakt Simas for nærare opplysningar.



Ambita Kundeservice

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr.	Dato
25/118 -2		Øyvind Sætre	95098255	07.02.2025

## Opplysningar om eigedom - gbnr 1 / 44

Visar til dykkar førespurnad.

Vedlagt fylgjer tilbakemelding med den dokumentasjonen som kommunen har for gbnr. 1/44

Eigedom er i kommuneplanen og reguleringsplanen «Storetriangelen» frå 1989 sett av til bustad. Kommuneplanen gjeld framfor eksisterande reguleringsplan ved motstrid.

Eigedom er tilkoppa offentleg vatn og avlaup.

For spørsmål knytt til slam og renovasjon må de ta kontakt med Simas IKS.

Dersom de har spørsmål som gjeld tilsyn, feiing eller brann- og feievesen generelt, ta kontakt med Sogn Brann og Redning IKS.

Med helsing

Øyvind Sætre  
Byggesakshandsamar / ingeniør

*Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift*



**Vedlegg**

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.02.2025	Kommunale avgifter 1_44	297419
07.02.2025	Matrikkelbrev 1_44	297420
07.02.2025	Situasjonskart 1_44 område	297421
07.02.2025	Situasjonskart 1_44	297422
07.02.2025	Reg_plan_1417-1989001	297423
07.02.2025	Reg_plan_føresegner_1417-1989001-B	297424





**TYDING AV FARGAR OG TEIKN**  
**REGULERINGSFØREMÅL ETTER § 25 I PLAN- OG BYGNINGSLOVA**

§ 25.1 BYGGJEOMRÅDE

B 84,0 DAA	BUSTAD	41,8 %
F 5,7 DAA	FORRETNING / KONTOR	2,8 %
O 47,2 DAA	OFFENTLEG BYGG	23,5 %
ALM 2,0 DAA	ALLMENNUTTIG BYGG	1 %
139,9 DAA	BYGGJEOMRÅDE	691 %

§ 25.3 TRAFIKKOMRÅDE

30,9 DAA	KØYREVEG	15,4 %
7 DAA	FORTAU/GANGVEG	3,5 %
P 6,5 DAA	PARKERING	3,2 %
44,4 DAA	TRAFIKKOMRÅDE	22,1 %

§ 25.4 FRIMRÅDE

FR 4,7 DAA	PARK, LEIKEOMRÅDE, GANGSTI	2,2 %
------------	----------------------------	-------

§ 25.6 SPESIALOMRÅDE

B1 DAA	VERNEVERDIG GANGVEG (GRAVRØYS)	—
VERN A 2,8 DAA	VERNEVERDIG GRAVRØYS	1 %
VERN B 3,2 DAA	VERNEVERDIG BUSTAD	1,6 %
VERN C 1,3 DAA	VERNEVERDIG FORRETNING	0,6 %
VERN D 1,9 DAA	VERNEVERDIG OFFENTLEG BYGG	1,9 %
VERN E 0,3 DAA	VERNEVERDIG ALLÉ	0,3 %
KTA 0,05 DAA	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG	—
10,85 DAA	SPESIALOMRÅDE	5,5 %

§ 26.7 FELLESOMRÅDE

2,1 DAA	FELLES KØYREVEG	1 %
0,15 DAA	FELLES LEIKEAREAL	0,1 %
2,25 DAA	FELLESAREAL	1,1 %
2,01 DAA	SAMLA PLANOMRÅDEAREAL	100 %

TEIKN

—————	GRENSLINE FOR PLANEN
—————	FØREMÅLSGRENSE
—————	EIGEDOMSGRENSE
—————	BYGGJEGRENSE
—Z—	NOVERANDE EIGEDOMSGRENSE SOM VERT SETT UT AV KRAFT
-----	FISIKTLINE
□	BYGG SOM ER I STRID MED BYGGJEGRENSE, MEN LIKEVEL KAN STÅ I KRAFT AV PLANEN
▨	NOVERANDE BYGG SOM ER I STRID MED F.L.-VEN
32	TOMTENUMMER
○	GANGSTI
✕	STENGING AV KØYREVEG



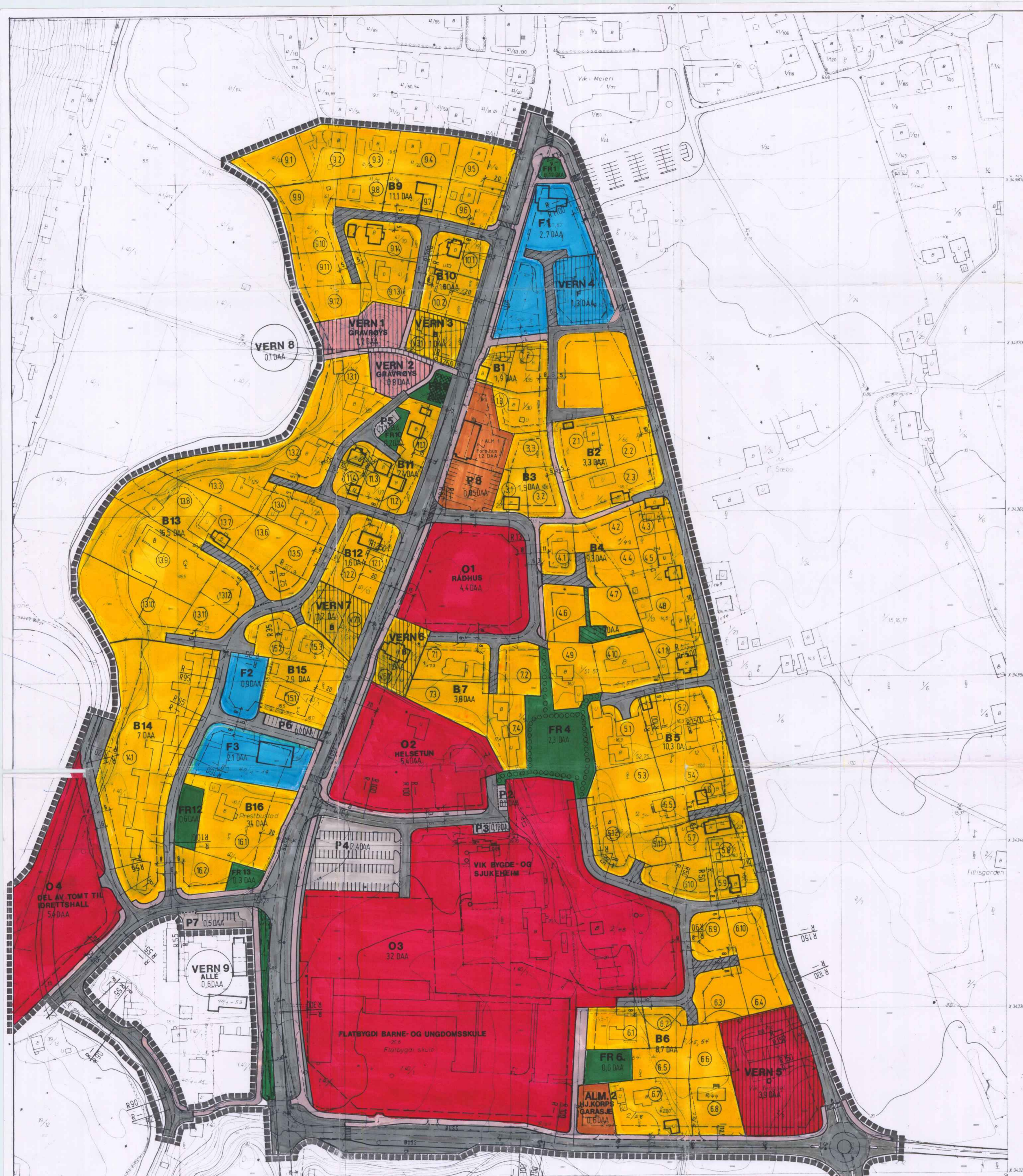
MÅLESTOKK 1:1000  
 0m 10m 50m 100m

Regulerings endring vedteken i T.U. sak 31/94	J.H.	05.11.97
Regulerings endring vedteken i T.U. sak 131/89	E.H.	19.10.89
VEDTEKEN I KOMMUNESTYRET SAK 133/89	EH	23.2.89
VEDTEKEN I BYGNINGSRÅDET SAK 2/89	EA	12.18.9
ENDRA I SAMSVAR MED BREV FRA BYGNINGSLEIEN AV 5.12.88	EK	9.12.88
ENDRA I SAMSVAR MED VEDTAK I B SAK 113/87	EK	17.6.1988
ENDRA I SAMSVAR MED VEDTAK I K SAK 151/87 OG BR SAK 28/87 OG 42/87	EK	12.5.1987
HANDSAM I BYGNINGSRÅDET SAK 2/87	EK	27.4.1987
HANDSAM I BYGNINGSRÅDET SAK 28/87	EK	6.4.1987
HANDSAM I KOMMUNESTYRET SAK 15/87	EK	5.3.1987
FR 2 FJERNA I SAMSVAR MED BYGNINGSRÅDSVEDTAK	EK	3.11.1986
VEDTEKEN I BYGNINGSRÅDET I SAK 117/86	EK	22.10.1986
ENDRA I SAMSVAR MED VEDTAK I SAK 102/86	EK	19.9.1986
HANDSAM I BYGNINGSRÅDET, SAK 102/86	EK	1.9.1986
LAGT UT TIL OFFENTLEG GJENNOMSYN 2. GONG	EK	19.12.95-20.1.86
FLYTTA F3, ENDRA B4	EK	8.11.1985
ENDRA I SAMSVAR MED VEDTAK I SAK 93/85	EK	10.10.1985
HANDSAM I BYGNINGSRÅDET SAK 93/85	EK	26.8.1985
LAGT UT TIL OFFENTLEG GJENNOMSYN	EK	24.9-15.10.84
VEDTAK OM UTELEGGING SAK 116/84	EK	10.9.1984
TOMTEGRENSEFRAMLEGG FJERNA	EK	27.8.1984
HANDSAM I BYGNINGSRÅDET SAK 102/84	EK	20.8.1984

NR. ENDRINGAR / SAKSHANDSAMING SIGN. DATO

VIK KOMMUNE	MÅL	1:1000
STORETRIANGELN M.M.	TEIKNAR	
REGULERINGSPLAN	SAKSH. S.	
	PROSJ. L.	EK
	DATO	6.7.1984
	TEIKN. NR.	50247-1

asplan  
 Asplan Bergen a.s.  
 Damkirkvegen 6 A  
 5000 Bergen  
 Tlf. (05) 51 10 00



VIK I SOGN 1:1000  
 A.S-072.1.28  
 NEDRE FLATBYGDI

A.S-072.1.36

Ekv Im



VIK KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR STORE-  
TRIANGELEN M.M.

**asplan** - RAPPORT

Institutt for samfunnsplanlegging

Hefte-nr.:  
6724-0

Avdelingskontor:  
BERGEN

Tittel på rapporten:

REGULERINGSPLAN FOR STORETRIANGELEN

Forfatter/Prosjektansvarleg:

Ark. MNAL Edin Kippersund/mm

Prosjektnr.:

50247

Oppdragsgjevar ref.:

Ove Johnny Dybendal

Oppdragsgjevar:

VIK KOMMUNE

Dato: 11.11.85  
retta 12.05.87

Sidetal (vedlegg):

Samandrag:

Skildring og føresegner for reguleringsplan med samansett arealbruk.

Stikkord:

- (1)  
(2)  
(3)  
(4)

Emnegruppe:

- Oversikt/utredning  
 Samferdsel  
 Kommunalteknikk  
 Arkitektur

I N N H A L D:

<u>Seksjon</u>	<u>Side</u>
1 INNLEIING	3
1.1 BAKGRUNN	3
1.2 PLANARBEIDET	3
2 FØRESETNADER	3
2.1 PLASSERING - AREAL	3
2.2 NOVERANDE BRUK I OG OMKRING PLANOMRÅDET	3
2.3 VERNEVERDIGE INNSLAG	3
3 UTFORMINGA AV PLANEN	4
3.1 FRAMSTILLING	4
3.2 VEGAR	4
3.3 GANGSTROK	4
3.4 LEIK	4
3.5 BUSTADER	4
3.6 FORRETNING/KONTOR	4
3.7 OFFENTLEGE BYGG	4
3.8 ALLMENNYTTIG	5
3.9 VERNEVERDIGE INNSLAG	5

<u>Seksjon</u>	<u>Side</u>
4 REGULERINGSFØRESEGNER	6
4.1 INNLEIING	6
4.2 AREALBRUK	6
4.2.1 Føresegner knytta til § 25, reguleringsføremål, i plan- og bygningslova	6
4.3 ANDRE TILHØVE I REGULERINGSPLANEN	7
4.3.1 Føresegner knytta til § 26. Reguleringsføresegner, plan- og bygningslova, for område for bustader	7
4.3.2 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og bygningslova, for område for forretning	8
4.3.3 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og bygningslova, for områder for offentlege bygg	9
4.3.4 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og bygningslova, for trafikkområde	9
4.3.5 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og bygningslova for spesialområde	10
4.4 FELLESEFØRESEGNER	10



## 1. INNLEIING

### 1.1 BAKGRUNN

Gjennom generalplanarbeidet har arealbruken i Storetriangelen vore under drøfting. Ved at bygningssjefen har utforma ein skisseplan har bygningsrådet kunne gjera vedtak om framstilling av formell plan. Asplan vart hyrt til framstillingsarbeidet i mai 1984.

### 1.2 PLANARBEIDET

Bygningsrådet har vedtatt føresegnene og planutforminga på grunnlag av bygningssjef Ove Jonny Dybendal sine framlegg. Bygningssjefen har gjeve opplysningane vidare til Asplan. For Asplan har arkitekt MNAL Edin Kippersund utført arbeidet.

## 2. FØRESETNADER

### 2.1 PLASSERING - AREAL

Planområdet ligg mellom Vik Meieri i nord og den aust-vest gåande vegen nord for kyrkja i sør. I vest er Hoppa grensa, stort sett, og i aust fylkesvegen mellom meieriet og fengselet. Området måler 210 daa.

### 2.2 NOVERANDE BRUK I OG OMKRING PLANOMRÅDET

Planområdet er for ein stor del alt utbygd med bustader, kontorbygg og fleire offentlege bygg som skule, helsetun, fengsel og samfunnshus. Nord for planområdet ligg Vik sentrum med m.a. kommuneadministrasjon, mange forretningar, hotell, bank, meieri, apotek og rutebilgarasje. Austom planen er eit jordbruksområde, like sør for grensa ligg kyrkja. Vest for Hoppa er ein del jordbruksland, idrettsbane og i lia eit utbygd bustadfelt.

### 2.3 VERNEVERDIGE INNSLAG

Vest for Vikjahalli, mellom Hoppa og riksvegen ligg nokre gravhaugar frå vikingtida. Mange av bygga i området er vurdert som verneverdige. Det same gjeld store tre i området, m.a. alléen mellom riksvegen og det gamle prestegardstunet.

### 3. UTEFORMINGA AV PLANEN

#### 3.1 FRAMSTILLING

Planen er framstilt som flateplan med byggjegranser mot veg. På bustadfelta er det vist tomtedeling.

#### 3.2 VEGAR

Riksvegen vert nytta som samleveg for køyretilknyting til ulike reguleringsfelt. På noverande fylkesveg mellom meieriet og fengselet får mange bustader halda ved lag beinveges avkøyning. Kommunen ser seg tent med at denne vegen går over til kommunal veg, og at Krossvegen sør for skulen tek over som fylkesveg.

For ein del av det som trengst av parkering er det regulert eigne areal til dette.

#### 3.3 GANGSTROK

Langs riksvegen er det regulert gangveg, og både på tvers og på langs inne i området er det også råd å ta seg fram til fots ved hjelp av band av friområde og vegar.

#### 3.4 LEIK

Omkring i området er det sett av fleire friområde som kan tena som leikeplassar.

#### 3.5 BUSTADER

Frå før er det mange bustadhus i området. Planen viser ein del tomter i tillegg.

#### 3.6 FORRETNING/KONTOR

På Rulsen er det regulert areal for forretning og anna tenesteyting. Vikfalli sine bygg til kontor og driftssentral er også regulert til dette føremålet.

#### 3.7 OFFENTLEGE BYGG

Frå før er her fengsel, skule, sjuke- og aldersheim og helsetun. I planen er det sett av plass til rådhus og rom for utviding av m.a. skule, helsetun, aldersheim og del av tomt til idrettshall. Før prosjektering av denne hallen, er det lageleg å regulera vestsida av Hoppra i ein eigen plan.

### 3.8 ALLMENNYTTIG

Noverande garasje for hjelpekorpsset er regulert som allmennyttig føremål, sameleis ungdomslagshuset "Vikjahalli".

### 3.9 VERNEVERDIGE INNSLAG

Det er regulert inn tilsaman åtte spesialområde for verneverdige kulturminne. Dette gjeld for to gravhaugar, to bustadshus, eitt gardstun, fengsel, eit tidlegare hotell, og gangvegen mellom gravhaugane, for å unngå inngrep i haugane. Alléen ved det gamle prestegardstunet er verna med føresegn, her er også frisiktsona gjort mindre enn elles langs riksvegen, av omsyn til alleen.

## 4. REGULERINGSFØRESEGNER

### 4.1 INNLEIING

Planframlegget er dagsett 06.07.85.  
Kommunestyret har godkjent planen.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist med plangrense på plankartet.

Området er regulert til følgjande føremål:

- Byggjeområde (bustad, forretning/kontor, offentlege bygg, allmennnyttige bygg).
- Trafikkområde (køyreveg, gangveg, parkering).
- Friområde (park, leikeområde, turveg).
- Spesialområde (verneverdige gravrøyser, verneverdige bygg, kommunalteknisk anlegg).
- Fellesområde (felles køyreveg og felles leikeareal).

### 4.2 AREALBRUK

#### 4.2.1 Føresegner knytta til § 25, reguleringsføremål, i plan- og

bygningslova;

##### .1 Byggjeområde

###### Bustader

I områda kan det byggjast bustader og tilhøyrande anlegg. I samanheng med bustader kan det verta tillate å ha lokale for mindre næringsverksemder i den grad bygningsrådet finn det forsvarleg med omsyn til art og trafikkmengde.

###### Forretning

Det kan byggjast forretnings- og kontorbygg med publikumsretta tenesteyting, så som detaljhandel, kontor o.l.

###### Offentlege bygg

Dei ulike felte kan nyttast til følgjande føremål:

- 01 Rådhus
- 02 Helsetun
- 03 Skule, bygde- og sjukeheim
- 04 Idrettshall



Almennyttige bygg

Dei to felta kan nyttast til følgjande føremål:

Alm. 1 Forsamlingshus

Alm. 2 Hjelpekorpsgarasje.

.2 Offentleg trafikkområde

Trafikkområde skal nyttast i samsvar med tilvising på plankartet. Bygningsrådet kan godta avgrensa køyring på nærare tilviste delar av gangvegnettet.

.3 Friområde

Friområde skal nyttast til gangvegar, parkar og leikeplassar.

.4 Spesialområde

Verneverdige område

Dei ulike felta kan nyttast til følgjande føremål:

VERN 1 og 2	- gravrøyser
VERN 3, 6 og 7	- bustader
VERN 4	- forretning/kontor
VERN 5	- fengsel
VERN 8	- gangveg (gravrøyser)

Område for kommunalteknisk anlegg kan nyttast til trafo.

.5 Fellesområde

Felles køyrevæg/gatetun skal nyttast til tilkomstveg for dei eigedomane som ligg til fellesarealet.

Felles leikeareal er felles for eigedomane som ligg i husgruppa kring arealet.

4.3 ANDRE TILHØVE I REGULERINGSPLANEN

4.3.1 Føresegner knytta til § 26. Reguleringsføresegner, i plan- og

byggningslova, for område for bustader;

- .1 Bygnaden skal jamnt over vera som frittliggjande bygningar. Der tilhøva ligg tilrette for det, kan bygningsrådet godta grupperte eller samanhengande bygningar. Garasjar skal utformast i samspel med bustadhuset.
- .2 Bygningar skal ha takflate med fall mellom 22 grader og 45 grader, tilpassa noverande eller godkjend bygnad inntil tomta.

- .3 Ved planlegging av nye bygg, skal det leggjast vekt på å få ei god utforming i høve til tomt og tidlegare bygnad som vert ståande, og på eit avstemt material og fargeval.
- .4 Planen viser tomtegrenser og byggjegrense mot veg.
- .5 Det kan byggjast i to etasjar. Gesimshøgda for bygg i ein etasje kan vera inntil 4 m frå ferdig terreng og 5,5 m for bygg i to etasjar.
- .6 Ved byggjemelding skal det visast plassering av garasje. Bygningsrådet kan tillata garasjebygg/carport med buer i ein etasje, med ei grunnflate på opptil 50 m<sup>2</sup>, plassert inntil nabogrense, men med dråpefall på eigen grunn.
- .7 På kvar tomt kan byggjegrunnflata vera inntil ein fjerdedel av tomteflata.
- .8 Ved byggjemelding skal det visast oppstillingsplass for ein bil for kvart husvære. Når det er anna verksemd knytta til bustaden, skal det i tillegg til bustadparkeringa skaffast ein parkeringsplass for kvar 50 m<sup>2</sup> for denne verksemda.
- .9 Plassering, utforming, høgde og farge på mogeleg gjerde skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde kan ikkje vera høgare enn 0,9 m.
- .10 Vegetasjonen i området skal takast vare på, og særleg skal alléen langs gangvegen aust for B16 og B17 vernast.

#### 4.3.2 Føresegner knytta til § 26. Reguleringsføresegner, i plan- og bygningslova, for område for forretning

- .1 Bygnaden kan vera frittliggande, gruppert eller samanhengande.
- .2 Bygningar skal ha takflate med fall mellom 22 grader og 45 grader, tilpassa noverande eller godkjend bygnad inntil tomta.
- .3 Ved planlegging av nye bygg, skal det leggjast vekt på å få ei god utforming i høve til tomt og tidlegare bygnad som vert ståande, og på eit avstemt material- og fargeval.
- .4 Det kan byggjast i to etasjar.  
Største etasjehøgde vert sett til 3,5 m.  
Bygningane skal fundamentast for å tola full lovleg byggjehøgde.  
For F1 skal det utarbeidast og godkjennast ein bygnadsplan før byggjeløyve vert gjeve.
- .5 På kvar tomt kan byggjegrunnflata vera inntil ein halvdel av tomtearealet.



- .6 Det skal skaffast ein parkeringsplass for kvar 50 m<sup>2</sup> golvflate. I den grad byggherren ikkje kan få dette til på eigen grunn eller på felles trafikkområde, kan han kjøpa seg fri ved å svara ei nærare fastsett avgift for kvar parkeringsplass bygget manglar.
- .7 Plassering, utforming, høgde og farge på mogelege gjerde skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde kan ikkje vera høgare enn 0,9 m.

#### 4.3.3 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og

bygningslova, for område for offentlege bygg;

- .1 Bygnaden kan vera frittliggjande gruppert, eller samanhengande.
- .2 Bygninga skal ha takflate med fall mellom 22 grader og 45 grader, tilpassa noverande eller godkjend bygnad inntil tomta.
- .3 Ved planlegging av nye bygg, skal det leggjast vekt på å få ei god utforming i høve til tomt og tidlegare bygnad som vert ståande, og på eit avstemt material- og fargeval.
- .4 Det kan byggjast i to etasjar. Største etasjehøgde vert sett til 3,5 m. Bygningane skal fundamentast for å tola full lovleg byggjehøgde.
- .5 På kvar tomt kan byggjegrunnflata vera inntil ein tredel av tomtearealet.
- .6 Det skal skaffast ein parkeringsplass for kvar 50 m<sup>2</sup> golvflate.
- .7 Plassering, utforming, høgde og farge på mogelege gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

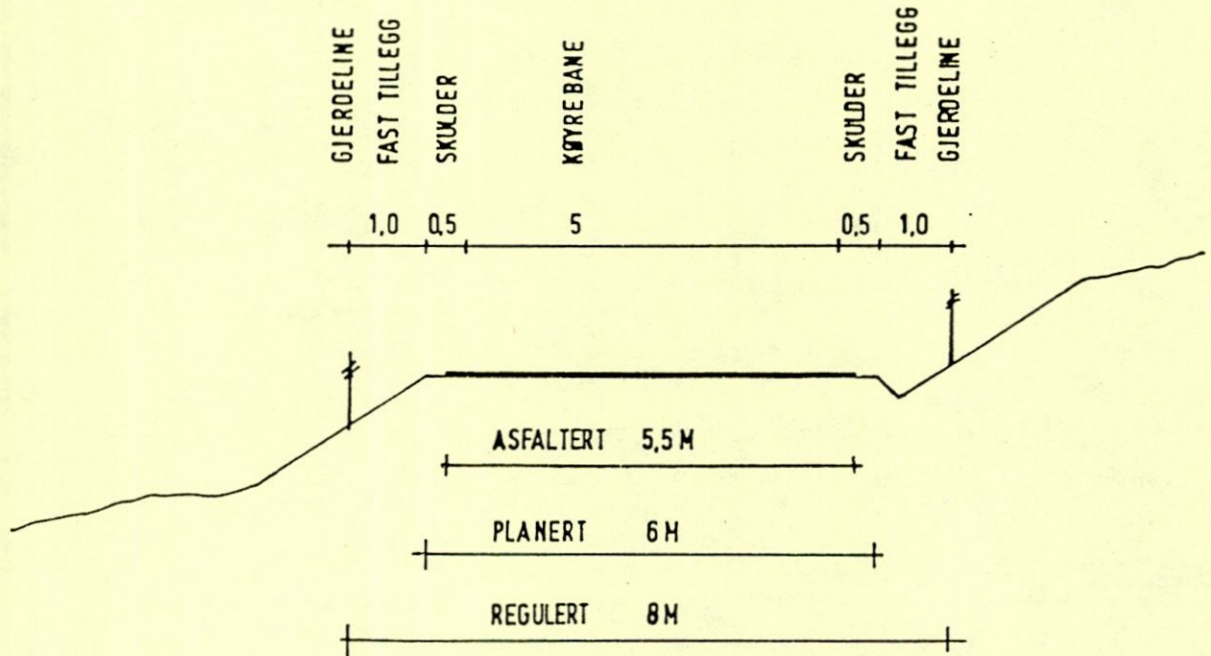
#### 4.3.4 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og

bygningslova, for trafikkområde;

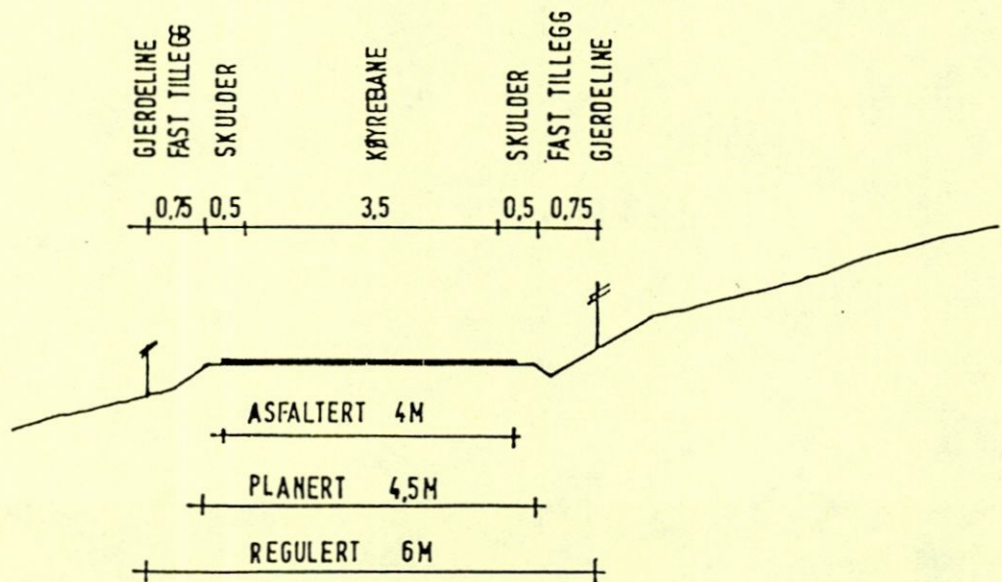
- .1 Inngrep i lendet i samband med veganlegg skal avgrensast til det som trengst og er tenleg for anlegget.  
  
Vegskjeringar og fyllingar skal slutførast på ein velordna og tiltalende måte.  
  
I frisktsoner skal mogelege sikthinder ikkje vera høgare enn 0,5 m over eit plan gjennom tilstøytande vegar.
- .2 Avkøyrslar frå riksvegen er fastlagt i planen. Avkøyrslar frå andre vegar vert godkjende av bygningsrådet.
- .3 Før opparbeiding av riksvegdelar, skal det utarbeidast meir utførlege planar der løysing og utforming på kryss m.v. vert vurdert meir inngåande på fagleg grunnlag ut frå tilhøva på staden.

4. Vegane i planområdet skal opparbeiddast i samsvar med følgjande tverrprofil.

### TVERRPROFIL AV VEG MED 8 M REGULERT BREIDDE

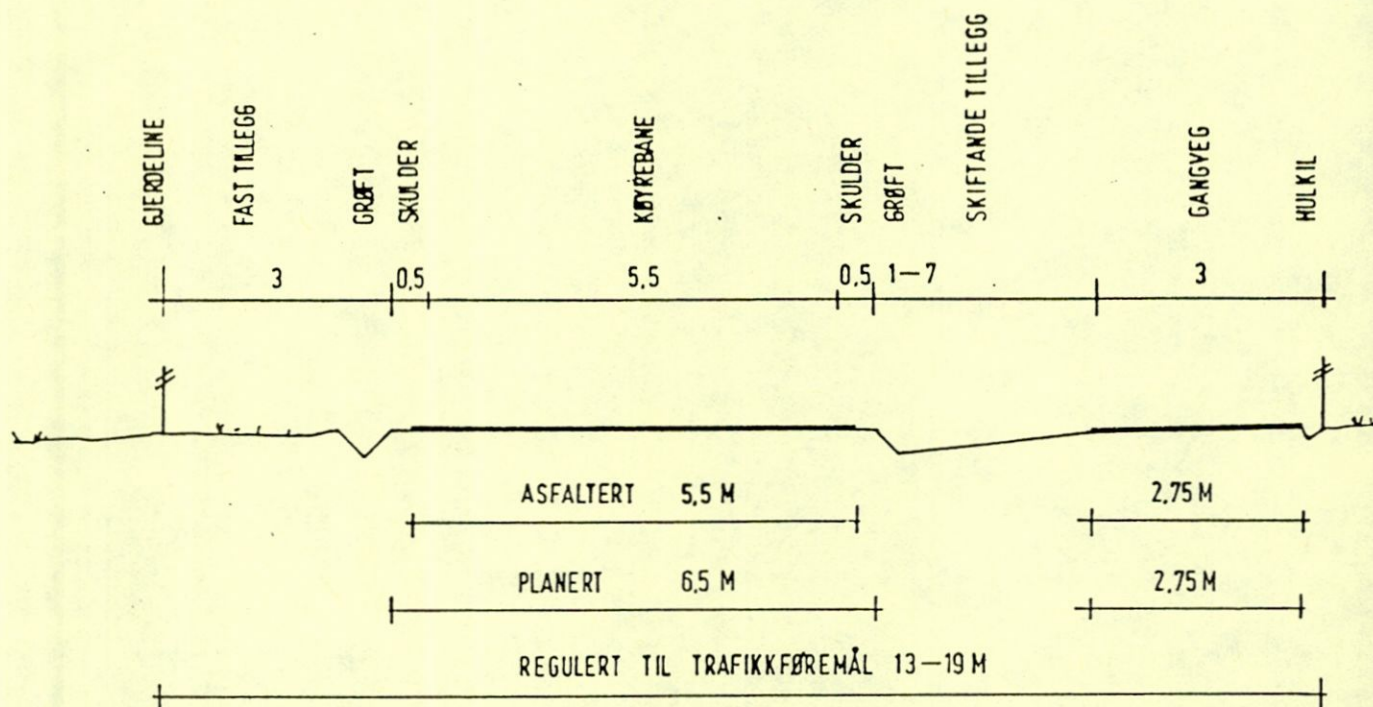


### TVERRPROFIL AV VEG MED 6 M REGULERT BREIDDE





## TVERRPROFIL AV RIKSVEG MED GANGVEG



- .5 Før opparbeiding av dei større parkeringsplassane, skal det leggjast fram for bygningsrådet byggjeplanar som viser oppmerket parkering, tilplanting, kantmarkeringar m.v.

Området P1 og P4 skal gjevast eit tiltalande utsjånad gjennom planting av tre og busker m.v. med serskild vekt på støy-/innsynsvern av den kringliggjande busetnaden.

Før utbygging av området skal det utarbeidast detaljplan som viser at ovannemnde krav er tilgodesett. Planen skal godkjennast av bygningsrådet.

- .6 Alléen langs gangvegen aust for prestegardstunet skal vernast.

### 4.3.5 Føresegner knytta til § 26, Reguleringsføresegner, i plan- og

bygningslova for spesialområde;

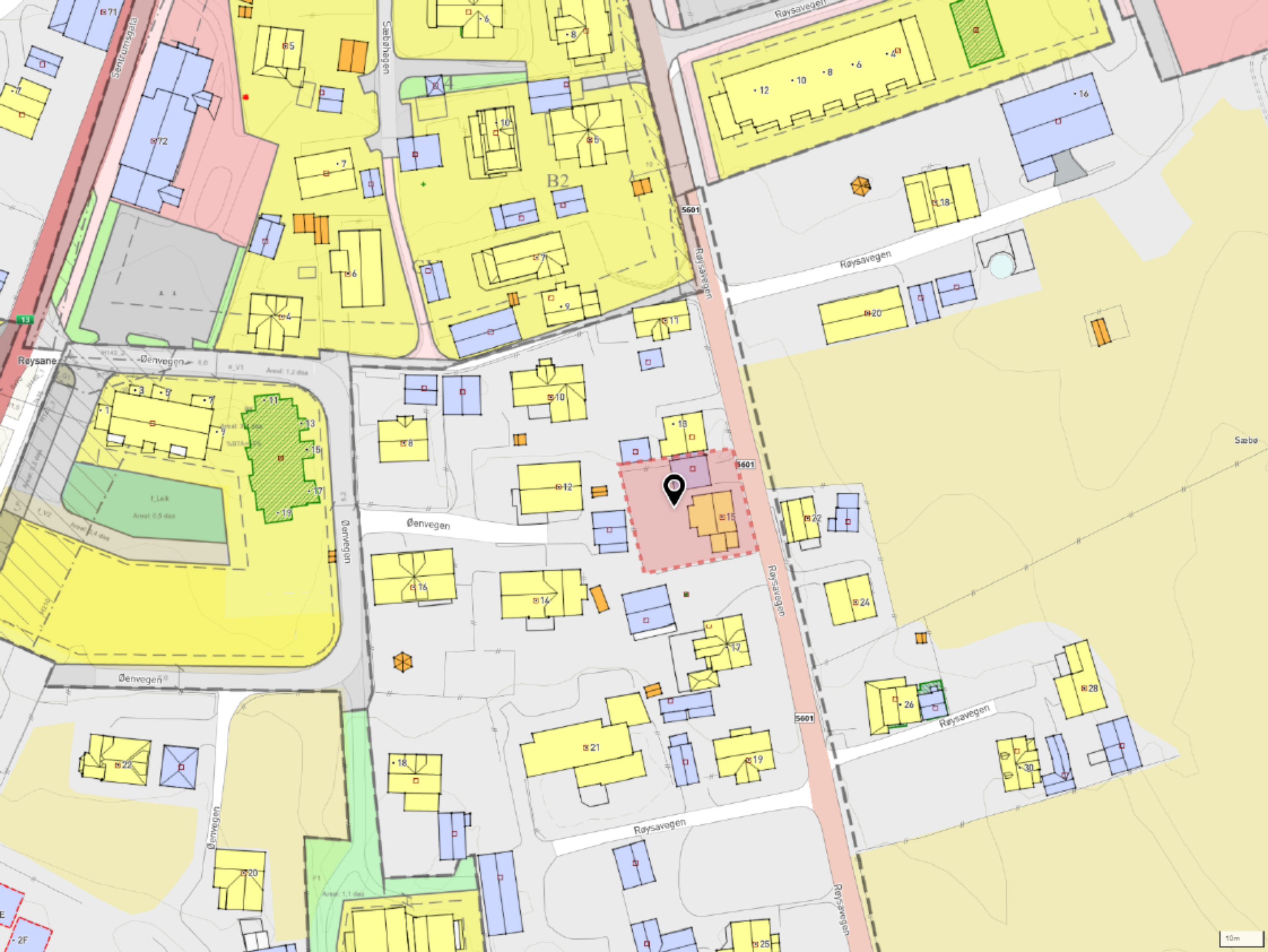
- .1 Område med verneverdige kulturminne, i form av forminne eller bygnad, skal søkjast halden i stand utan endring av det preget dei har.

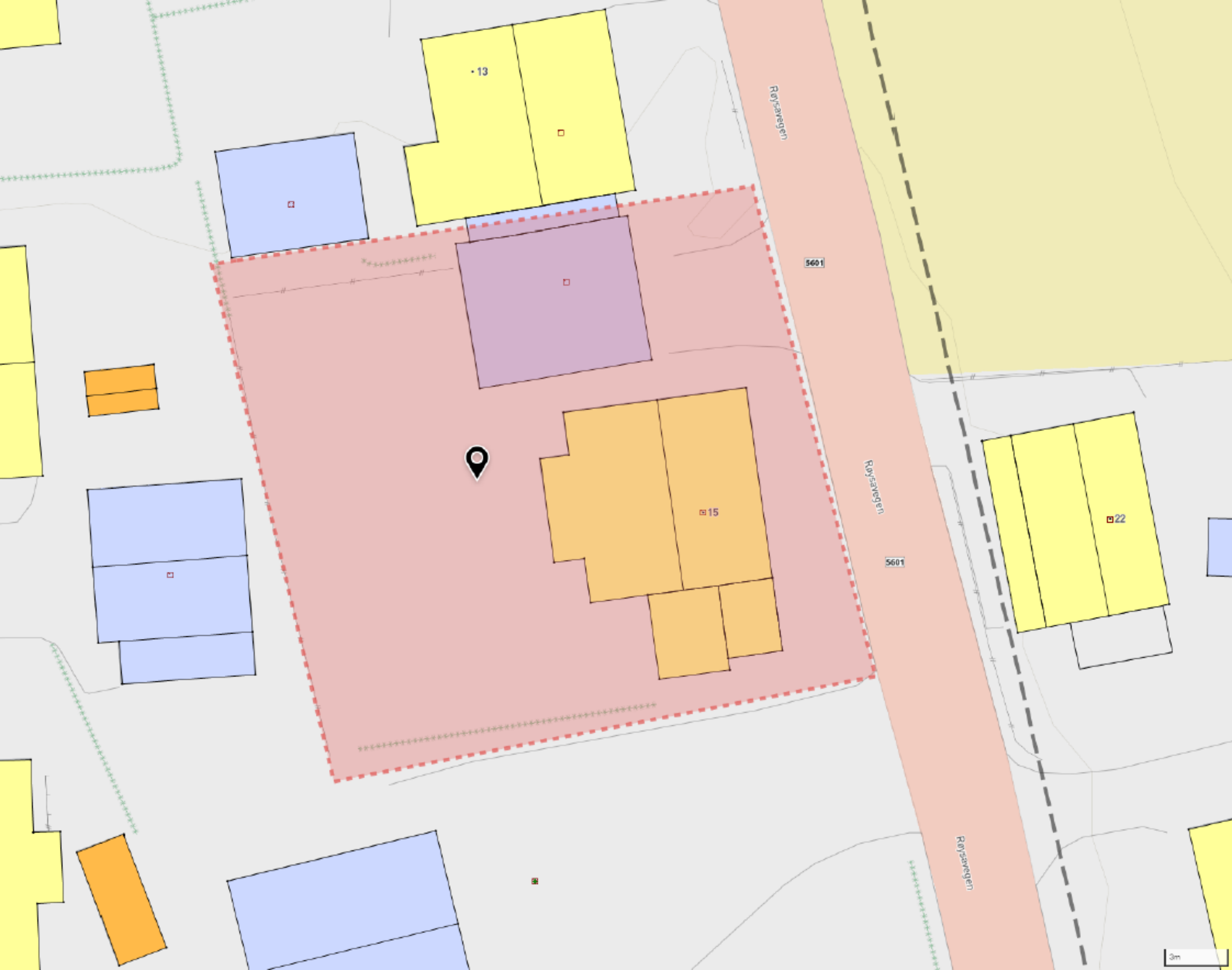
Ønskjelege tiltak i områda skal drøftast med fylkeskonserveratoren før gjennomføring.

#### 4.4 FELLESFØRESEGNER

- .1 I heile planområdet gjeld det meldeplikt til Historisk Museum om planlagt gravearbeid.
- .2 Etter stadfesting av planen er det ikkje høve til å skipa råderettsavtalar som er i strid med planen.
- .3 Bygningsrådet kan godta at pålagte krav om parkeringsplass vert stetta ved at fleire føremål nyttar den same plassen til ulike tider.
- .4 Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet, innafor bygningslova og byggjeforskriftene si ramme.







• 13

Røysvegen

5601

Røysvegen

5601

15

22

3m