Løsetstranda 183, 6140 SYVDE



PROPR.NO

Selger
Atle Knut Midtbø
97114208

Prisantydning
800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1511 Gnr. 89 Bnr. 97

Enebolig til salgs på Løsetstranda i Syvde.

PRISANTYDNING
kr 800 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 285 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 7 364 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
98kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
10kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
225kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1958




50





















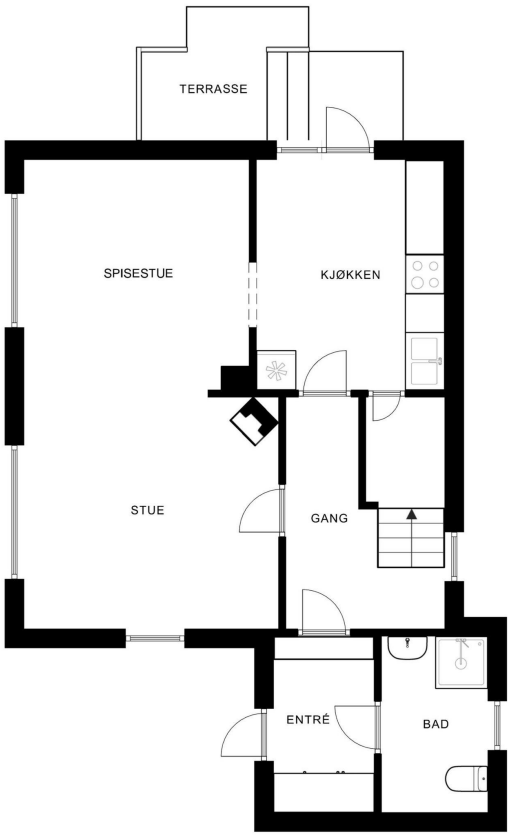




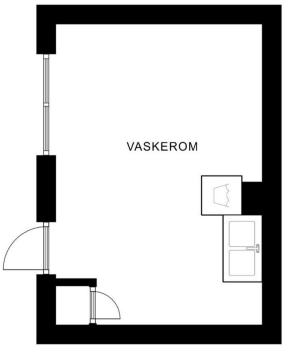




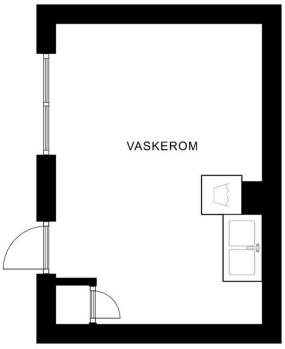
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

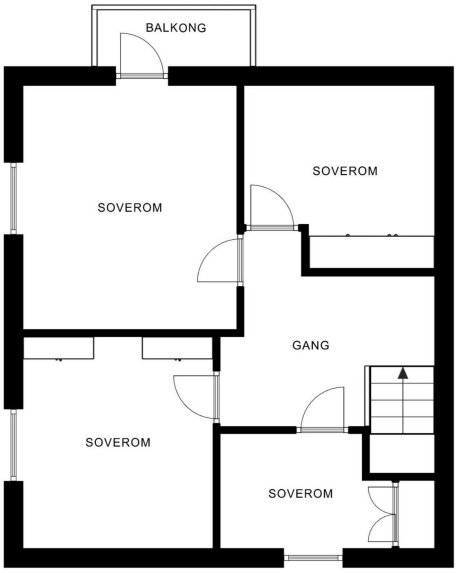


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.












50









Om boligen

Boligens tilstand er preget av en del TG3, og det er i all hovedsak
de bærende elementene i huset som utgjør disse, Samt fuktighet
og drenering under bakkenivå. Det må påberegnes en del arbeid
og kostnader knyttet til å få en forsvarlig og morderne bruk av
huset. Boligen framstår som original fra byggeår med lite
fornyinger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løsetstranda i Syvde, Vanylven kommune, i et landlig og etablert område langs Syvdefjorden. Området er preget av spredt bolig- og gårdsbebyggelse, med omkringliggende natur- og jordbruksarealer. Beliggenheten har landlige og rolige omgivelser, med
nærhet til sjø og natur. Det er kort avstand til lokale service- og handelstilbud i Syvde og øvrige deler av kommunen.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Jeg holder gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
20 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

37 990 kr (Omkostninger totalt)

---

837 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med

bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Løsetstranda 183, 6140 SYVDE
VANYLVEN kommune
gnr. 89, bnr. 97

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22707-1018 **Eiendomsverdi ref nr:** XV6712

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kay Are Ville Urkegjerde

MULVIK

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

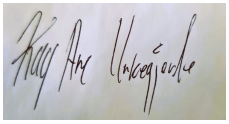
Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig



Kay Are Ville Urkegjerde

Uavhengig Takstingeniør

kayare@mulvik.no

915 49 560

Medansvarlig



Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens tilstand er preget av en del TG3, og det er i all hovedsak de bærende elementene i huset som utgjør disse, Samt fuktighet og drenering under bakkenivå. Det må påberegnes en del arbeid og kostnader knyttet til å få en forsvarlig og morderne bruk av huset. Boligen framstår som original fra byggeår med lite fornyinger.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med skifertakstein og stål-/aluminiumplater. Halve taket er skifer, og andre takside er nyere stålplater. Undertaktekking antatt av takpapp, sett fra innvendig loft. Besiktiget fra bakkenivå med drone, og fra loft.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er tett kaldtloft.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduer på loft og på bad er skiftet i 1979. Det er vinduer fra forskjellige tidsepoker i boligen.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Kjellerdør og balkongdør i 2 etg. er av trevirke, med glassfelt. 1 lags glass.
Det er balkong i 2 etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er teppe og belegg.
Veggene har tapet, og himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er et trebjelkelag.
I følge NGUs Radonkart, ligger eiendommen i "gult" område. Noe som betyr lav til moderat forekomst.
Det er pipe i teglstein og gassovn med egen gassbeholder.
Eventuelle pålegg fra brannvesen/feier må oppfølges, og det minnes om at montering av ovn for fyring er søknadspliktig.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjeller er svært fuktig, og ved bakkant av rommet er det vått ved befaring.
Tretrapp kledt med teppe. Trappen mangler rekkverk og håndløper, i tillegg er den bratt. 50 grader.
Innvendige dører er utført som finerdører.
Det er observert avføring fra mus i hele kjellerens tak, bak plast.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking var ikke mulig grunnet rommets og veggenes oppbygging. i bakkant av dusj var det mulig, men så pass langt oppe på vegg at det ville vere umulig å komme til bunnsvill for fuktmåling. Badet i sin helhet med sluk, tettesjikt og rør må påberegnes å oppgradere for å sikre trygg bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt kjøleskap og komfyr. Det er ikke påvist omfattende skader på kjøkkenet, men det er en svært gammel innredning, og oppussing må påberegnes.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er installert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er opplyst installert i 1958.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det påpekes at huset er påbygget, og det er kun 17 kvm kjeller. dvs at det er deler av huset som står rett på grunn, med ukjent oppbygging.
Det er benyttet drenerende masser til fuktsikring og drenering.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate.
Forstøtningsmuren er av betong.
Avløpet er tilknyttet septiktank. Vannforsyningen er fra privat brønn. ifølge eier representant. Rør er fra byggeår og må sees over av fagfolk for å sikre funksjon.
Septiktankens type er ukjent. Eier opplyser om at det er en tre kammers septiktank. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelse.
Det er utfra kommunekart for Vanylven kommune, påvist at bygningen bryter eiendommsgrensen. Det er heller ikke eiet tilkomstvei inn til boligen. Garasjeplass er eiet nedenfor hovudvei og er en del av matrikkelen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

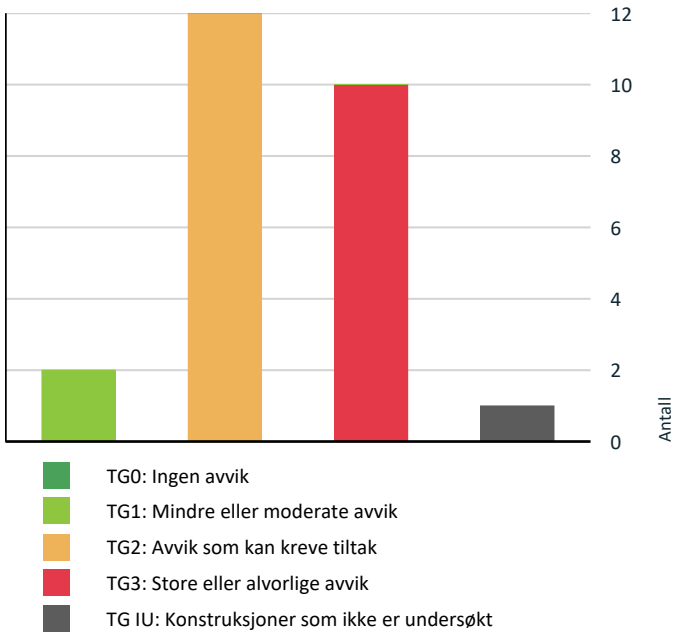
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

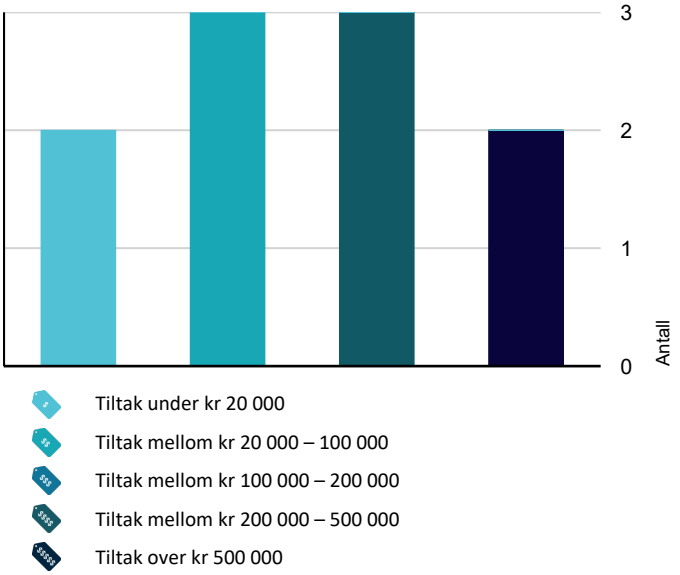
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. eier/EDR

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med skifertakstein og stål-/aluminiumplater. Halve taket er skifer, og andre takside er nyere stålplater. Undertaktekking antatt av takpapp, sett fra innvendig loft. Besiktiget fra bakkenivå med drone, og fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Stigetrinn for feiler må monteres.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

Takside med skiferstein har tydelig bøy på takets bredderetning. Med fordypning på midt tak. Eier opplyser om at kun ene taksiden ble skiftet(ukjent årstall) og en takside med skifer har blitt stående . Skjevfordeling av vekt på taket, kan vere noe av grunnen til skjevheter, Men det anbefales en grundig sjekk av husets bærende konstruksjoner, og at man ser den bærende konstruksjonens helhetlige sammenheng. Fra kjeller til tak. Oppgitte kostnadsestimat gjelder kostnader knyttet til undersøkelser av bygget. Det er og på loft spor etter Mott(stripet borrebille) eller tilsvarende i taksperrene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer på loft og på bad er skiftet i 1979. Det er vinduer fra forskjellige tidsepoker i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.









TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Kjellerdør og balkongdør i 2 etg. er av trevirke, med glassfelt. 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i kjellerdør.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Inngangsdør er i god stand. Ellers må det påberegnes arbeid eller utskifting av/på flere av dørene i boligen. Kostnadsestimat gjelder ny kjellerdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Konstruksjonen kjennes usikker å gå ut på. Det er nedbøyning i dekket, og bevegelse i dekket ved tråkk ut på balkong. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelse av tilstanden til balkongen i sin helhet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er teppe og belegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, og himlingen har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.





Rifter i taket i 2 etg.



Fuktskjolder i overgang tak/vegg på boligens bakvegg. Ingen påviste utslag på fuktmåling i merkene.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

Det er ut i fra observasjoner av skjevheter i vegger i 2 etg, gjort kontrollmålinger på boligens etasjeskiller. Både i 1 og 2 etasje er det målt 40 mm avvik i høyder. Sett i sammenheng med skjevhet i takkonstruksjon samt påviste sprekker i grunnmur, anbefales det en grundigere gjennomgang av boligens bærende konstruksjoner. Kostnadsestimat gjelder innleie av fagkompetanse til å sjekke den bærende konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

I følge NGUs Radonkart, ligger eiendommen i "gult" område. Noe som betyr lav til moderat forekomst.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og gassovn med egen gassbeholder. Eventuelle pålegg fra brannvesen/feier må oppfølges, og det minnes om at montering av ovn for fyring er søknadspliktig.





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjeller er svært fuktig, og ved bakkant av rommet er det vått ved befaring.

Vurdering av avvik:

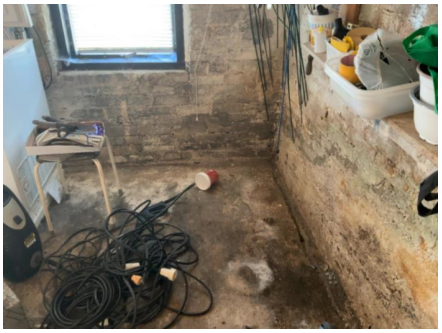
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist symptom på setninger (skråriss/-sprekker).
- Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Horisontale sprekker som følge av jordtrykk i rom under terreng kan indikere betydelig belastning på konstruksjonen. Dette kan føre til svekket stabilitet, risiko for innsig av vann og videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Over 500 000







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp kledt med teppe. Trappen mangler rekkverk og håndløper, i tillegg er den bratt. 50 grader.

Vurdering av avvik:

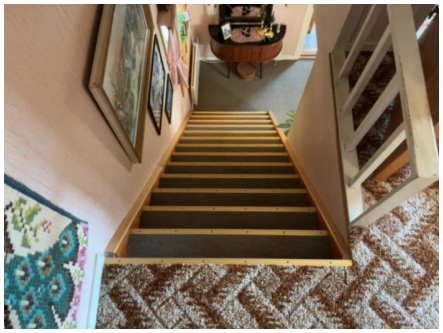
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

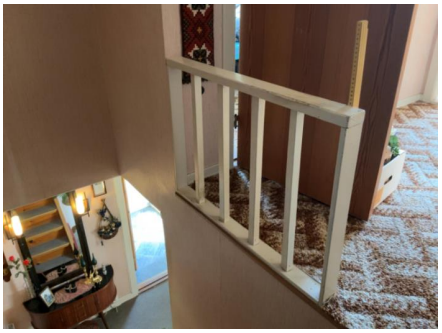
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

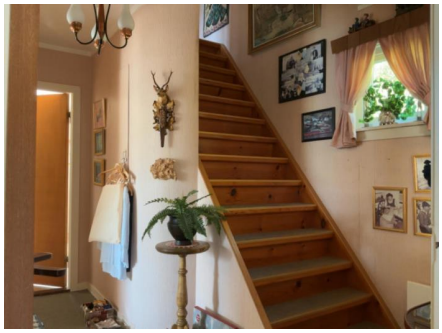
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Trapp har dårlig funksjon. 50 grader bratt.



Rekkverk oppe er løst og kjennes utrygt å legge vekt på.



Rekkverk og handlist mangler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert avføring fra mus i hele kjellerens tak, bak plast.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking var ikke mulig grunnet rommets og veggenes oppbygging. i bakkant av dusj var det mulig, men så pass langt oppe på vegg at det ville vere umulig å komme til bunnsvill for fuktmåling. Badet i sin helhet med sluk, tettesjikt og rør må påberegnes å oppgradere for å sikre trygg bruk.

Årstall: 1970 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt kjøleskap og komfyr. Det er ikke påvist omfattende skader på kjøkkenet, men det er en svært gammel innredning, og oppussing må påberegnes.





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det er ikke mulig å besiktige avløpsrør annet enn hva man ser under vasker. i kjeller viser ikke hoved avløpet, og det er trolig plassert under påbygget del av boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Det er Eir og rust på kobling av vann til tank. Ny tank bør påberegnes.







Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1958.

Vurdering av avvik:

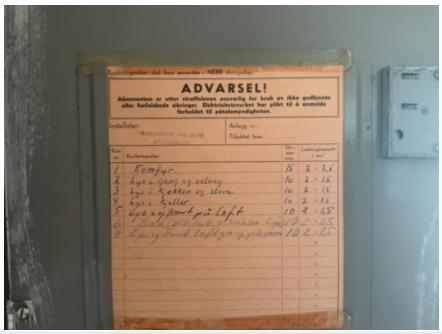
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det påpekes at huset er påbygget, og det er kun 17 kvm kjeller. dvs at det er deler av huset som står rett på grunn, med ukjent oppbygging.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er benyttet drenerende masser til fuktsikring og drenering.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren. Det påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker).

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

• Horisontale sprekker som følge av jordtrykk i rom under terreng kan indikere betydelig belastning på konstruksjonen. Dette kan føre til svekket stabilitet, risiko for innsig av vann og videre skadeutvikling.

Sprekk i grunnmur observert i kjeller, er den gamle ytterveggen på huset. Ny mur står va 1,5 meter utenfor orginal mur ifølge eier. Det er usikkerhet rundt om denne har noen bærende funksjon idag, men det anbefales å se de bærende elementene i huset i sammenheng og gjøre grundige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

Forstøtningsmur ved terrasse har tydelig glidd ut/beveget seg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Spesielt på bakside av boligen er det flatt ved grunnmur med påfølgende bakke ned mot boligen. Det vil vere oppsamling av vann uten drenerende tiltak

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpet er tilknyttet septiktank. Vannforsyningen er fra privat brønn. ifølge eier representant. Rør er fra byggeår og må sees over av fagfolk for å sikre funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktankens type er ukjent. Eier opplyser om at det er en tre kammers septiktank. Septiktank er forskalt og støpt på plassen med en stor tank og to mindre klaringstankar plassert i garasjeveien. Kloakkledningen er koblet sammen med en rørledning ned om trappen til boligen, denne rørledningen kommer fra det gamle tunet på gården. Opplyser eier.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er utfra kommunekart for Vanylven kommune, påvist at bygningen bryter eiendommsgrensen. Det er heller ikke eiet tilkomstvei inn til boligen. Garasjeplass er eiet nedenfor hovudvei og er en del av matrikkelen.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/98 m²

Enebolig: Lagerrom, Bad, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 4 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Gjennomsnittlig m²-pris for BRAi for tilsvarende boliger i område er på ca. kr. 7 840 pr/m² BRAi. Valgt m²-pris for BRAi på takstobjektet er kr. 10 204.-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Taksetvegen 44 ,6142 EIDSÅ 55 m²	1987	1 sov	08-06-2026	990 000	**990 000**		990 000	**18 000**
2	Løsetstranda 184 ,6140 SYVDE 220 m²	1971	4 sov	12-07-2022		**2 000 000**		2 000 000	**9 091**
3	Løsetstranda 184 ,6140 SYVDE 220 m²	1971	4 sov	02-08-2024	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**9 045**
4	Eidsåvegen 374 ,6142 EIDSÅ 0 m²	1952	3 sov	21-01-2026	1 650 000	**1 400 000**		1 400 000	**7 910**
5	Eidsåvegen 31 ,6142 EIDSÅ 79 m²	1965	2 sov	30-10-2025	750 000	**580 000**		580 000	**7 342**
6	Skulevegen 8 ,6143 FISKÅ 0 m²	1954	8 sov	18-08-2026	1 890 000	**1 700 000**		1 700 000	**7 054**
7	Løsetstranda 151 ,6140 SYVDE 132 m²	1958	4 sov	10-02-2025	500 000	**480 000**		480 000	**3 019**
8	Eikremstranda 44 ,6140 SYVDE 171 m²	1955	4 sov	25-11-2025	350 000	**300 000**		300 000	**1 261**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

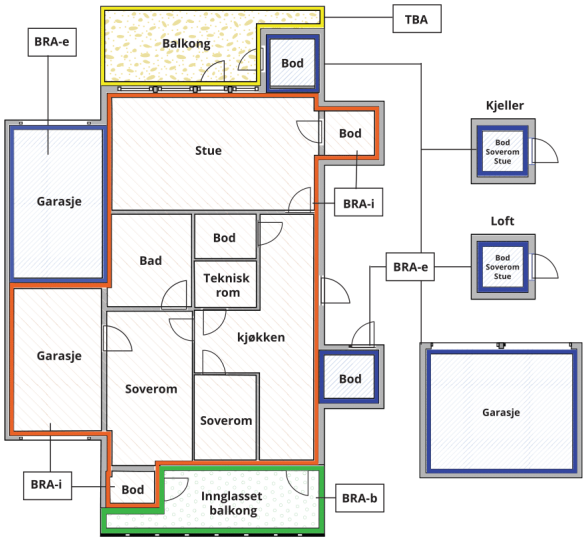
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		17		17		17	34
Etasje	53			53			53
Loft	45			45	3	34	79
SUM	**98**	**17**			**3**	**51**	**166**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom /gammel kjeller	
Etasje	Bad, vindfang, gang, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brytning av tomtegrense. jamfør vedlagt kartutsnitt under konstruksjoner.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Kay Are Ville Urkegjerde	Takstingeniør
	Hjørdis Midtbø v/Atle Midtbø.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	89	97		0	240 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Løsetstranda 183

Hjemmelshaver
Midtbø Hjørdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løsetstranda i Syvde, Vanylven kommune, i et landlig og etablert område langs Syvdefjorden. Området er preget av spredt bolig- og gårdsbebyggelse, med omkringliggende natur- og jordbruksarealer. Beliggenheten har landlige og rolige omgivelser, med nærhet til sjø og natur. Det er kort avstand til lokale service- og handelstilbud i Syvde og øvrige deler av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Løsetstranda, via offentlig vei. Adkomsten fremstår som enkel og oversiktlig, med kjørbar vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Det er egen septiktank.

Regulering

Kommunedelplan:
Planidentifikasjon: 1511001
Ikraftredelsesdato 27.03.2014
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Om tomten

Eiendommen ligg i eit landleg område på Løsetstranda. Tomta framstår som naturleg tilpassa terrenget, med opparbeidde areal omkring bustaden og elles naturleg vegetasjon. Terrenget er stadvis skrånande.

Tinglyste/andre forhold

1959/765-2/57 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
15.04.1959 RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:89 BNR:97
Bestemmelse om veg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kart	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkel	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Løsetstranda 183, 6140 SYVDE

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løsetstranda 183	Løsetstranda 183	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hovedselgar arva huset 26.06.2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Midtbø, Atle Knut

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet vart pussa opp og flislagt, fjerna badekar og sett inn dusjkabinett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var montert eit takvindu som fekk lekkasje, dette vart fjerna.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifta eternitttak på nederste takside og lagt på stål-aluminiumplater.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vik bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vindu i heile huset, usikker på om det var faglært.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Veit ikkje

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

sjå om faglært eller ikkje.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktinnsig av vatn i bakkant.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har privat brønn og trekammer septiktank. Septiktank er forskalt og støpt på stedet.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt kjøkkenventilator.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur er gammel, på den sto det gamle huset på gården. Det huset vart rive og nytt hus bygd oppå den gamle muren.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

I starten var det vedkamin, som seinare vart bytta ut med oljekamin. Då varmepumpe vart innstallert vart oljekamin med tank fjerna og røykrørgjennomgang vart murt igjen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vore mus i kjeller, som oftest kvar haust. Derfor er musefeller påkrevd.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vore litt dårleg bordkledning som har vorte skifta etter behov.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tomta er veldig liten, det er tinglyst rett til å bruke gårdsveg og sjøveg. På tomta til garasje har eigaren av garden, som tomta er skilt ut frå bygd garasje inntil selgar sin garasje.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70238387

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Atle Knut Midtbø	**2026-10-06**

Identification

Atle Knut Midtbø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 97 i 1511 VANYLVEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.09.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.09.2026 kl. 10.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1959/765-1/57 15.04.1959

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
MIDTBØ HJØRDIS
FØDT: 15.06.1937

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/766-1/57 15.04.1959

SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG EMIL
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG OLE K
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG KNUT
RETTIGHETSHAVER: VAAGEN-OSEBERG MARIE
RETTIGHETSHAVER: THORSEN ANNA
RETTIGHETSHAVER: SKULBRU EMMA
RETTIGHETSHAVER: SCHEI IDA

1961/1951-1/57 22.07.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1959/764-1/57 15.04.1959

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 89 BNR: 15

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 97 i 1511 VANYLVEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.09.2026 kl. 17.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.09.2026 kl. 17.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1959/765-1/57 15.04.1959

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
MIDTBØ HJØRDIS
FØDT: 15.06.1937

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/766-1/57 15.04.1959

SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG EMIL
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG OLE K
RETTIGHETSHAVER: OSEBERG KNUT
RETTIGHETSHAVER: VAAGEN-OSEBERG MARIE
RETTIGHETSHAVER: THORSEN ANNA
RETTIGHETSHAVER: SKULBRU EMMA
RETTIGHETSHAVER: SCHEI IDA

1961/1951-1/57 22.07.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1959/764-1/57 15.04.1959

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 89 BNR: 15

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

Kommune: 1511 Vanylven
Eiendom: 1511/89/97/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

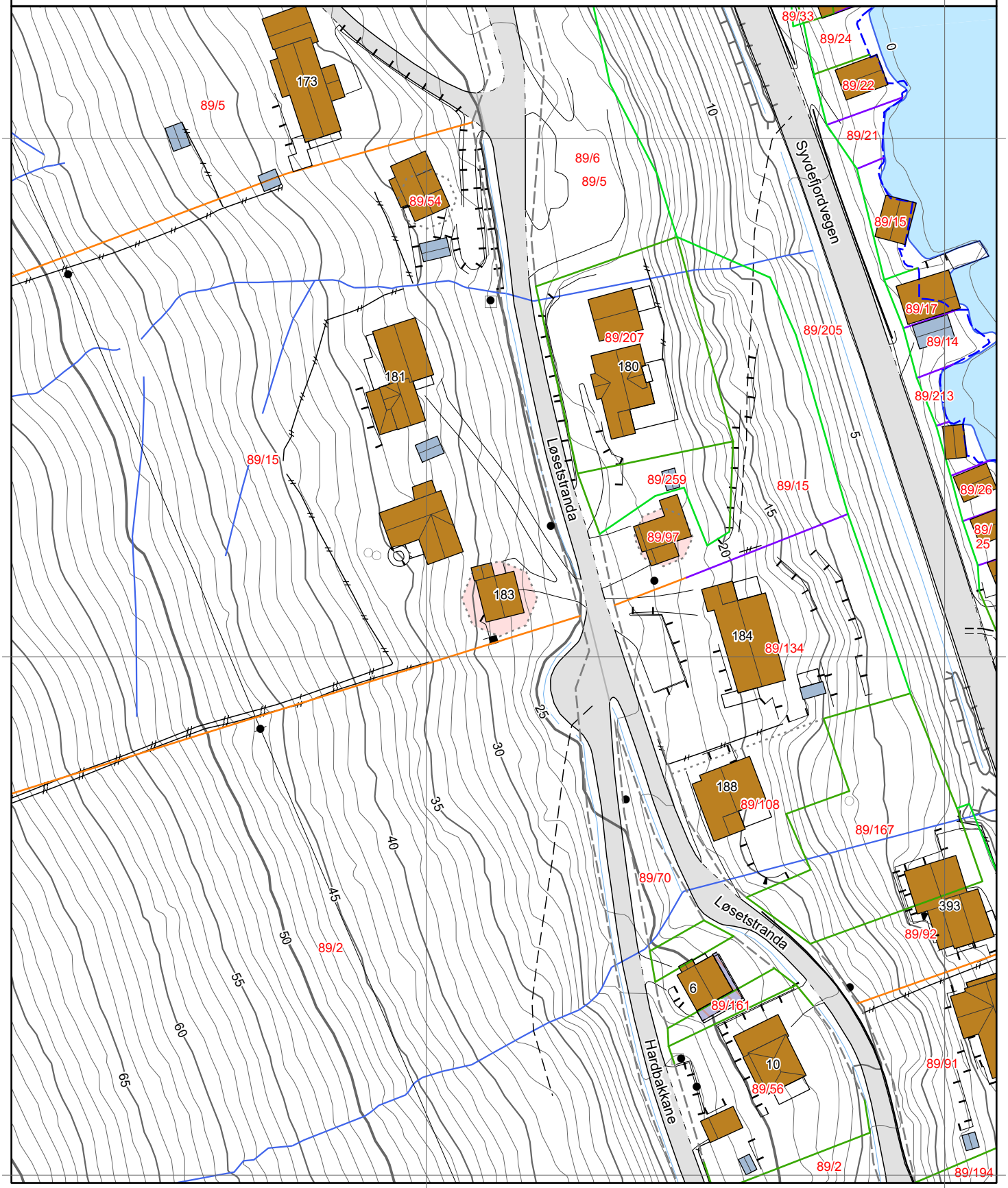
Kommune: 1511 Vanylven
Eiendom: 1511/89/97/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



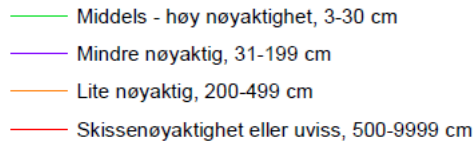
0 25 50 m

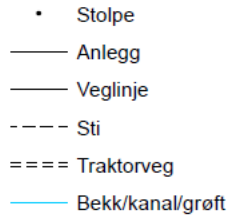
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

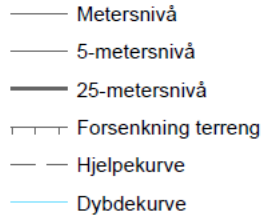


Eiendomsgrenser

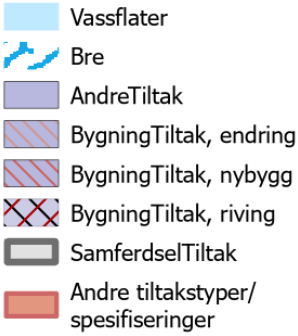




Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 89, Bruksnr 97	**Kommune:**	1511	Vanylven
Adresse:				
Veiadresse:	Løsetstranda 183, gatenr 11029 6140 Syvde	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 2	Løset Myklebust
Oppdatert:	01.04.2019	**Kirkesogn:**	8020402	Syvde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Midtbø	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	15.04.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	20.09.2017	Berørt	1511/89/15	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2017	Berørt	1511/89/97	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.07.1960	Avgiver	1511/89/97	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1511/89/104	0,0
Skylddeling	Forretning:	15.04.1959	Avgiver	1511/89/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1511/89/97	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løsetstranda 183	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	179255030			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179255049			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

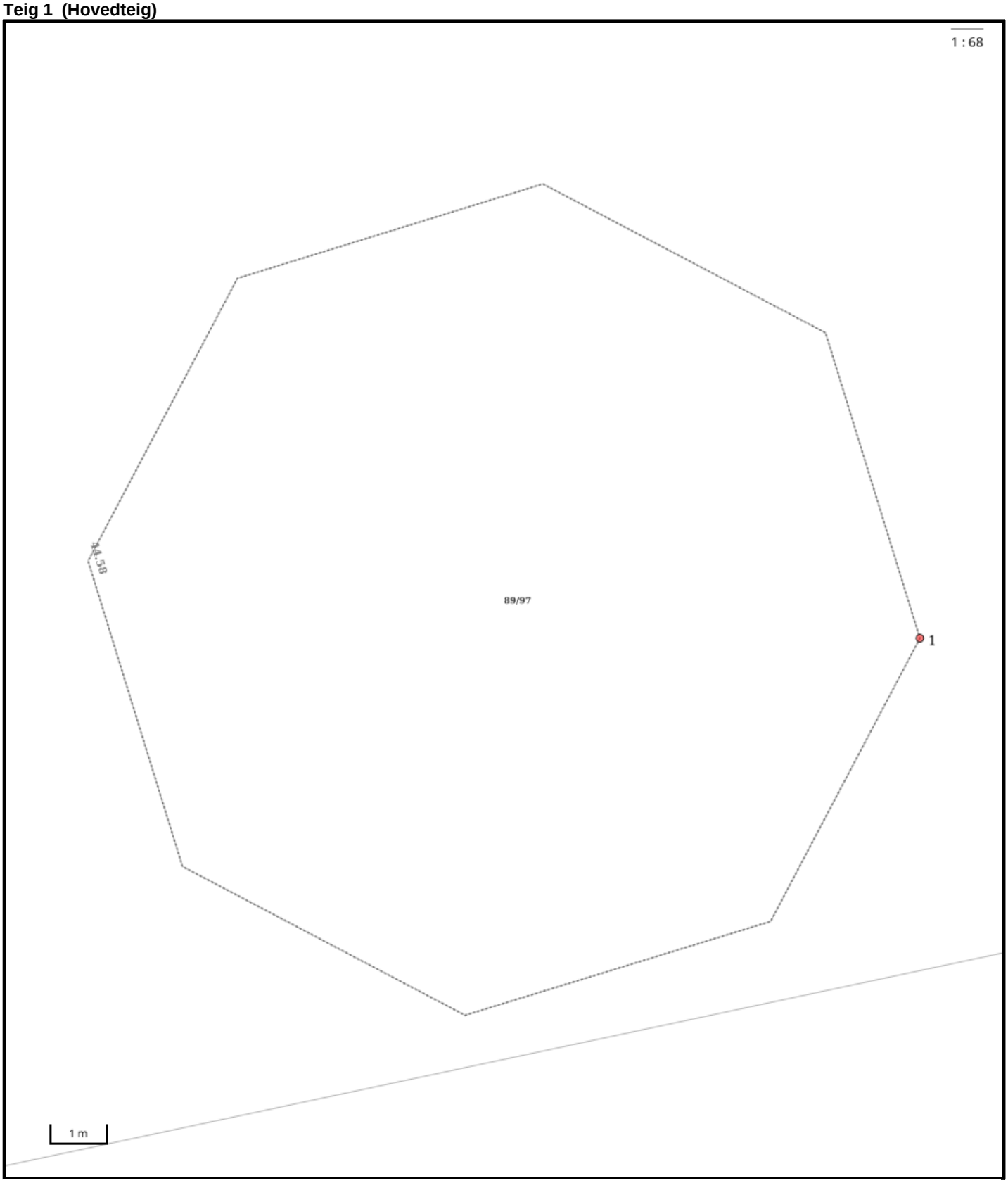
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

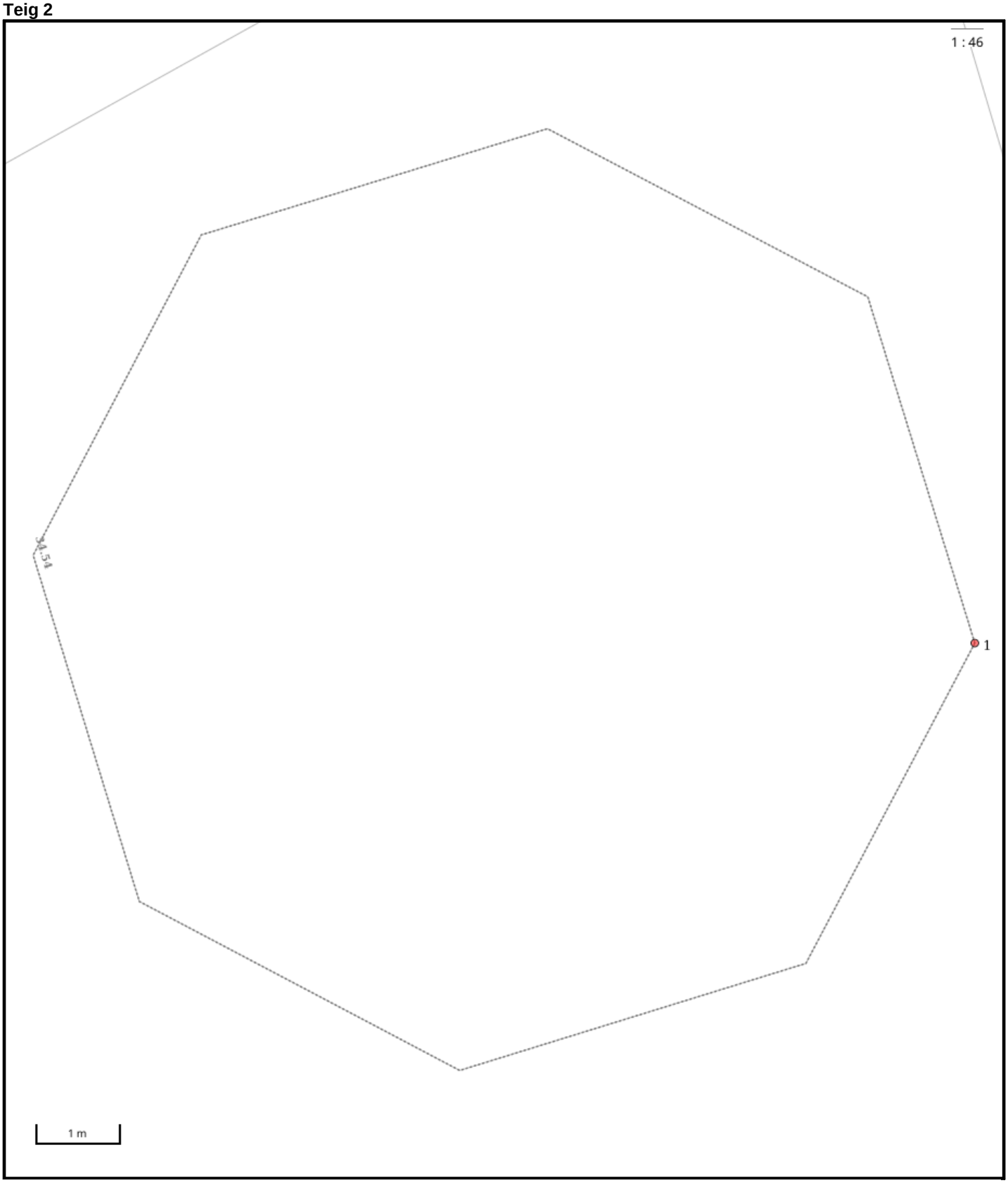
Areal: 150,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 888 511,23	328 621,42	44,58m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 90,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 888 523,10	328 651,40	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vanylven kommune

Adresse: Rådhuset, 6143 Fiskå

Telefon: 70 03 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1511	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løsetstranda 183, 6140 SYVDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	565,34 kr
Renovasjon	5 272,30 kr
Slam	1 526,36 kr
Sum	**7 364,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn	0%	1 stk	733.42	1/1	0 %	733,42 kr	550,08 kr
Våtorganisk avfall 140 L	25%	1 stk	922.50	1/1	0 %	922,50 kr	691,88 kr
Restavfall 240 L - 20% Reduksjon	25%	1 stk	3257.11	1/1	0 %	3 257,11 kr	2 442,82 kr
Papiravfall 140 L - 20% Reduksjon	25%	1 stk	565.46	1/1	0 %	565,46 kr	424,09 kr
Slamtøming-Volum = 4,2m3 - MVA 15%	15%	1 stk	1536.40	1/1	0 %	1 536,40 kr	1 152,30 kr
					Sum	**7 014,89 kr**	**5 261,17 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VANYLVEN KOMMUNE

Vanylven kommune

Org.nr.: 964978662

Telefon: 70 03 00 00

E-post:
postmottak@vanylven.kommune.no

Utskriftsdato:
29.09.2026

Bygningsteikningar

Kommunenr.	1511	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Løsetstranda 183, 6140 SYVDE								

Godkjende bygningsteikningar

Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format	☐
Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv	☒

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

Vanylven kommune
29.09.2026

Org.nr.: 964978662
Telefon: 70 03 00 00
E-post: postmottak@vanylven.kommune.no

Dato:

VANYLVEN KOMMUNE

NK15022000 Restansar og legalpant

Gnr:	**89**	Bnr:	**97**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Løsetstranda 183, 6140 SYVDE**						

Restansar og legalpant:
Utestående fordringar som ligge på eigedomen:

Det er ingen legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0 ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjersdato er satt slik at vi kan berekne skyldig beløp inklusiv morarenter.

Informasjon vedrørande innløysing av restanser:

For innløysing av restanser skal fylgjande kontonr brukast		
Det er informert i kollone til høgre om det skal nyttast KID eller kundenr ved innbetaling	KID	
	Kundenr.	

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

Vanylven kommune
Adresse: Rådhuset, 6143 Fiskå
Telefon: 70 03 00 00

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1511	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løsetstranda 183, 6140 SYVDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1511001
Navn	1511
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1511/dokumenter/49/Kommuneplan%20til%202020%20arealdel%20f%c3%b8resegner%20og%20retningsliner.pdf
Delarealer	**Delareal** 240 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv ,Nåværende **Områdenavn** LNF -B6
	Delareal 42 m^2 **KPHensynsonenavn** Skredfare **KPFare** Ras- og skredfare

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vanylven kommune

Adresse: Rådhuset, 6143 Fiskå

Telefon: 70 03 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1511	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løsetstranda 183, 6140 SYVDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vanylven kommune

Adresse: Rådhuset, 6143 Fiskå

Telefon: 70 03 00 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1511	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	129837210	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	179255030	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løsetstranda 183, 6140 SYVDE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 129837210

BruksenhetId	129837285	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	179255049	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 129837285.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

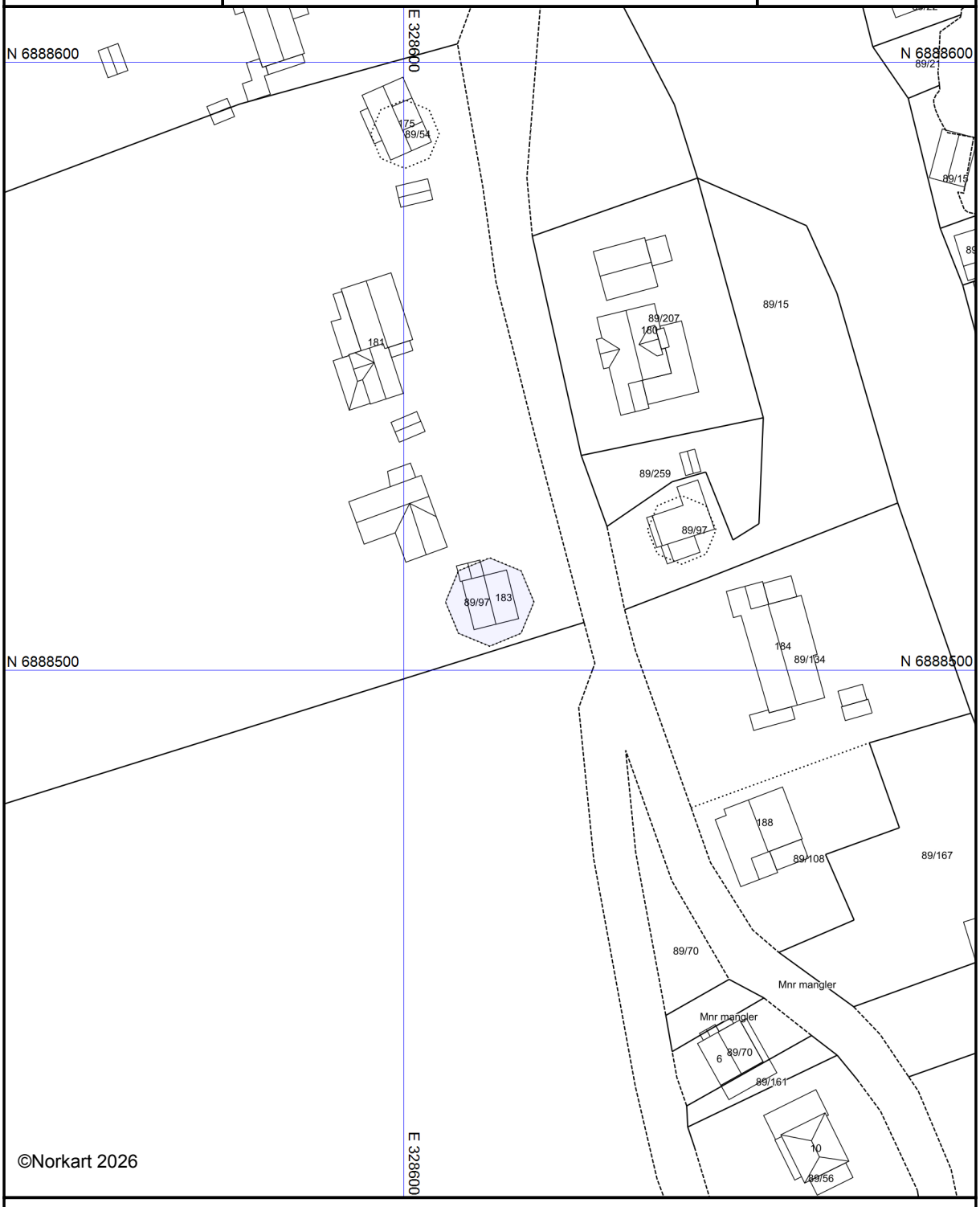
Vanylven kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/97
Adresse: Løsetstranda 183
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1511 - 89/97//

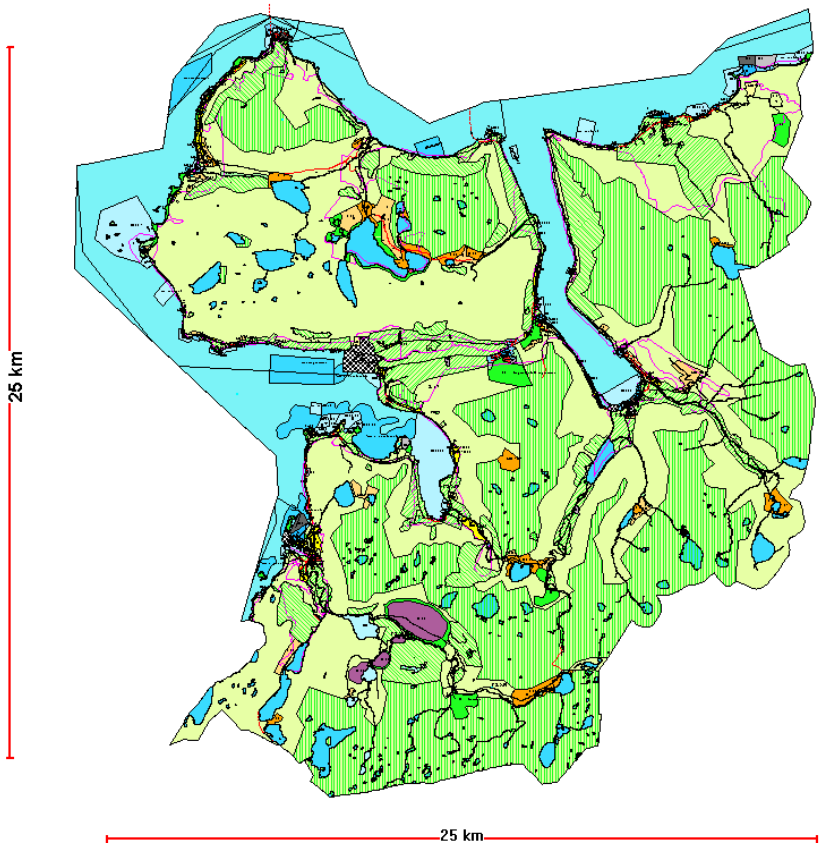


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VANYLVEN KOMMUNE

Kommuneplan til 2020 – Arealdelen

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Vedteke av Vanylven kommunestyre i møte 27.03.2014 sak 23/2014

Fiskå, den 2014

_____

Jan Helgøy
Ordførar

Innhald:

1. GENERELT 3

2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 3

3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1) 5

3.1 Fellesføresegner 5

3.2 Bustadområde 8

3.3 Fritidsbygg 10

3.4 Senterområde (SO) 12

3.5 Område for råstoffutvinning 12

3.6 Næringsområde 12

3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I) 13

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2) 13

5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3) 13

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5) 14

6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a) 14

6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) 14

6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) 15

6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b) 16

6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b) 16

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6) 17

7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) 17

7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA) 17

7.3 Område for akvakultur 17

7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO) 17

7.5 Ferdselsområde (FO) 17

7.6 Område for vern av sjøbotn 18

7.7 Småbåthamn (SH) 18

8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN 19

8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6) 19

8.2 Område der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f) 19

9. DISPENSASJON (PBL § 19) 19

Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne 20

Vedlegg 2 – Retningsliner for energibruk 21

Vedlegg 3 – Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar 22

Vedlegg 4 – Retningsliner for estetikk i byggesaker 23

1. GENERELT

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.
Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.
Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008, kap.11 – Kommuneplan. Tilhøyrande juridisk bindande plankart er datert ……
Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.

Føresegnene er utheva med ramme.
Anna tekst er orienterande og retningsgjevande, og skal leggast til grunn ved sakshandsaming.

2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områda LNF-N omfattar det vesentlegaste av dei registrerte lokalitetane for viktige naturtypar i kommunen, i tillegg til nokre område med omfattande fjernverknad og stor betyding for innbyggarane sin identitet og stadtilhøyrigheit som til dømes Skåratindane og Kragsethornet og Nystøylhornet.
All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at desse område skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til naturverdiane. Det skal ikkje gjerast inngrep som reduserar desse naturverdiane, og alle typar inngrep som ikkje er knytt til stadbunden næring er strengt forbode i desse områda. Også landbruksrelaterte aktivitetar skal ta særleg omsyn til dei naturverdiane som ligg i desse områda.

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

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

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

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

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

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

Dei automatisk freda kulturminna med sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet. Desse er opplista i eige vedlegg. Også innanfor område rundt kommunesenteret Fiskå ligg det fleire automatisk freda kulturminne, men dette området er unnateke rettsverknad i denne planen.
Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføremål. Områda er bandlagt, berre føresegner i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

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

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

3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1)

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

3.1 Fellesføresegner

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

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

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

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

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

3) Nye avkøyrsler (pbl § 11-9 nr 2)

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

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

4) Risiko og sårbarheit (pbl § 4-3)

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbygging i byggeområda (eksisterande og planlagde) kan ikkje skje før følgjande tekniske anlegg er etablert:
- Veg/trafikktrygg tilkomst
- Godkjent vass- og avlaupstilknyting
- Elektrisitetsforsyning og renovasjonsteneste
- Leike- og aktivitetsområde i samsvar med vedtektene om friområde/fellesareal i byggeområde

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

I nokre av byggeområda for fritidsbustader er det ikkje krav om vass- og avlaupstilknyting. Dette inneber eit forbod mot å installere vassforsyning, og eit krav om anna godkjend sanitærløysing. Det gjeld følgjande område: Nordalsfjellet F6, F7, Sandnesfjellet F19, F20,Brandalsfjellet F23, F25, F27, Kvandalen F28, F29, F30, SandvikdalenF40, Beksle F56, Rota F58, F59, F60 og F61.

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

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

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

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

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

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

8) Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

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

Bustader, frittliggande:	2 plassar/bustadeining
Bustader, konsentrert:	1,5 plassar/bustadeining
Leiligheter/ bustadeiningar i næringsbygg:	1 plass/bustadeining
Hyblar/1-roms husvære:	0,5 plassar/bustadeining
Forretnings- og kontorbygg:	1 plass/50m2 brutto golvareal
Industribygg:	1 plass/100m2 brutto golvareal

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

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

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

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

3.2 Bustadområde

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

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

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

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

Bygningsmyndigheitene kan i samband med byggesøknad krevje at bygg blir plassert optimalt i høve til sol- og utsiktstilhøve for kringliggande bygg. Tomta bør utnyttast på ein slik måte at ein har uteopphaldsplass mot sør og vest. Så langt det let seg gjere, skal ein unngå sentrering av bygga på tomta.
Ved utforming av detaljplan, skal nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

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

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

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

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

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

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

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

Utandørs fellesareal og tilrettelagde friområde / leikeplassar skal normalt ferdigstillast på same tid som bustadane og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadeiningane er ferdigstilte / teke i bruk. Ansvaret for opparbeidinga har utbyggar av området, som også plikter å sørgje for eit system for å halde arealet og anlegga forsvarleg vedlikehalde.
Om krava i desse vedtektene er dekt på tilstøytande areal, må dette dokumenterast.

3.3 Fritidsbygg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Naust (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

Innanfor byggeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 100 m2 med maksimal strandline på 7 meter.
Det kan byggast mindre brygger på inntil 10 m2. Eventuell "vor" skal ikkje vere lengre enn 5 meter.

Nye naust skal tilpassast lokal byggeskikk og ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
Nausta skal ha slagdører – ein eller to-fløya. Det er ikkje høve til å ha pipe i naustbygg. Det er ikkje høve til å knyte slike bygg til avløp.

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

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

I område for naust kan enkeltnaust godkjennast utan reguleringsplan.
Plassering av naust, brygger eller vor må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

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

Fasadekledningen bør vere enten ubehandla eller låveraud ståande kledning, og nausta kan med fordel ta opp i seg den eldre lokale byggeskikken med brystning i tørrsteinsmur. Innanfor desse rammene bør nye naust i samanhengande naustområde variere i storleik, fargetoning og materialbruk, og kvart naust i nye eller forlenga naustrekkjer skal framstå som eit sjølvstendig bygg.
Naustområde er å rekne som utmark, der det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast.

3) Rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som fritidsbustad der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2.etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset godkjent reguleringsplan.

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

For området avsett til kolonihage på Rovde, er det høve til frådeling av mindre teigar på maksimum 250 m² til privat hagebruk (dyrking av frukt, bær, rotgrønsaker, urter og liknande). Der er vidare høve til å innan kvar teig sette opp ein mindre permanent eller mobil fritidsbustad på maksimum 50 m² bruksareal.
Det er eit vilkår for bruksløyve at det ligg føre tilfredsstillande sanitærtilhøve, enten som fellesanlegg eller med dei einskilde einingane kopla til vassforsyning og avlaupsnett.

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

3.4 Senterområde (SO)

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

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

3.5 Område for råstoffutvinning

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

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

3.6 Næringsområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3)

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

Mindre tilretteleggingstiltak kan vere rasteplassar og benkar.

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

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

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

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

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

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

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

Områda reknast som fortettingsområde der det stillast følgjande absolutte krav:

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

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

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

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

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

Områda stillast følgjande absolutte krav:

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

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

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

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

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

6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b)

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

Områda stillast følgjande absolutte krav

a) For områda C2 og C7 gjeld det at nye fritidsbustader kan vere inntil 40 m2 bruksareal, og dei skal ha saltak utan valm. Bygga skal oppførast i ein etasje, tilpassast eksisterande sætermiljø med omsyn til form og uttrykk, og plasserast i utkanten av eldre sæter.

b) Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkøyrsle og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkøyrsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. For LNF C-områda er det ikkje høve til å etablere tilkomst for køyretøy, unnateke i LNF-C9.

c) Nye fritidsbustader innanfor desse områda skal ikkje vere til hinder for tradisjonell sæterdrift eller anna beite. Det er ikkje høve til å gjerde inne bygga.

d) Det er ikkje høve til å legge inn vatn i bygga. Sanitærløysinga skal basere seg på komposteringstoalett eller liknande og må godkjennast av kommunen. Gjeld ikkje LNF-C9, der vatn og avløp kan tilknytast eksisterande byggefelt.

e) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.

f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

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

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

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

6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b)

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

Det stillast følgjande absolutte krav:

a) Eksisterande bygg i områda vert tillate nytta / ombygd til reiselivsverksemd i kombinasjon med landbruk

b) Nybygg skal ha ein avstand til sjø og vassdrag på minst 30 m. Ombygging og nybygg må tilpassast eksisterande bygg i volum, form, material og fargebruk.

c) Plassering må ta omsyn til eksisterande kulturlandskap, dyrka jord og behovet for rasjonell landbruksdrift.

d) Ved bygging av 3 varige bygg eller meir skal det utarbeidast detaljplan. Dette gjeld ikkje mobile hytter / campingvogner.

e) Kommunen kan stille krav om tilknyting til kommunal infrastruktur.

f) Ved utbygging i desse områda skal det leggast til rette for at det etablerast tverrsamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.

g) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde

h) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

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

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6)

(pbl § 11-9 nr 6 og pbl § 11-11 nr 3,4,5)

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

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

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

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

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

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

7.3 Område for akvakultur

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

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

7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO)

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

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

7.5 Ferdselsområde (FO)

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

7.6 Område for vern av sjøbotn

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

7.7 Småbåthamn (SH)

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

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

8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.
For tilhøve som ikkje er bestemt i reguleringsplan, eller der det er avvik mellom reguleringsplan og kommuneplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde.

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

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:
Syvde
- "Samvirkelagtomta"
- Nytt bustadfelt (Kvia)
- Notaplassen

Fiskå
- Lilleeide (1997)
- Fiskåbygd (2010)
- Fiskåbygd endring omsorgssenter (2012)

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

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

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

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

9. DISPENSASJON (PBL § 19)

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

Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

Vedlegg 2 – Retningsliner for energibruk

1. Strategi for plan- og bygningsmyndigheitene

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

2. Føresegn for større prosjekt

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

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

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

3. Føresegn for større prosjekt i strandsona

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

4. Måleregler og referansebygg

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

Vedlegg 3 – Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar

1. Generelt

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

2. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar

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

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

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

3. Innhaldet i ein utbyggingsavtale

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i ein utbyggingsavtale:

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

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

Vedlegg 4 – Retningsliner for estetikk i byggesaker

1. Generelt

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

2. Tiltak i strandsona

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

3. Tett utbygde område og fortetting

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

4. Spreidd busetnad, fritidsbusetnad, næringsverksemd

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

5. Landemerke: signalbygg eller store tiltak

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

6. Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

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

7. Tiltak i eller nær karakteristiske landskapsområde

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

8. Ombygging og tilbygg, garasjar

Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg. I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving. Tiltaket skal verke til at uteareala framleis er tiltalande og held god visuell standard.
Teikningsmateriell som følgjer søknader om tilbygging eller ombygging til småhus og garasjar, skal halde ein standard som gjer godt greie for prosjektet både i seg sjølv og i høve til opphavlege bygningar, eventuelt miljøet ikring.

9. Rommet mellom husa

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

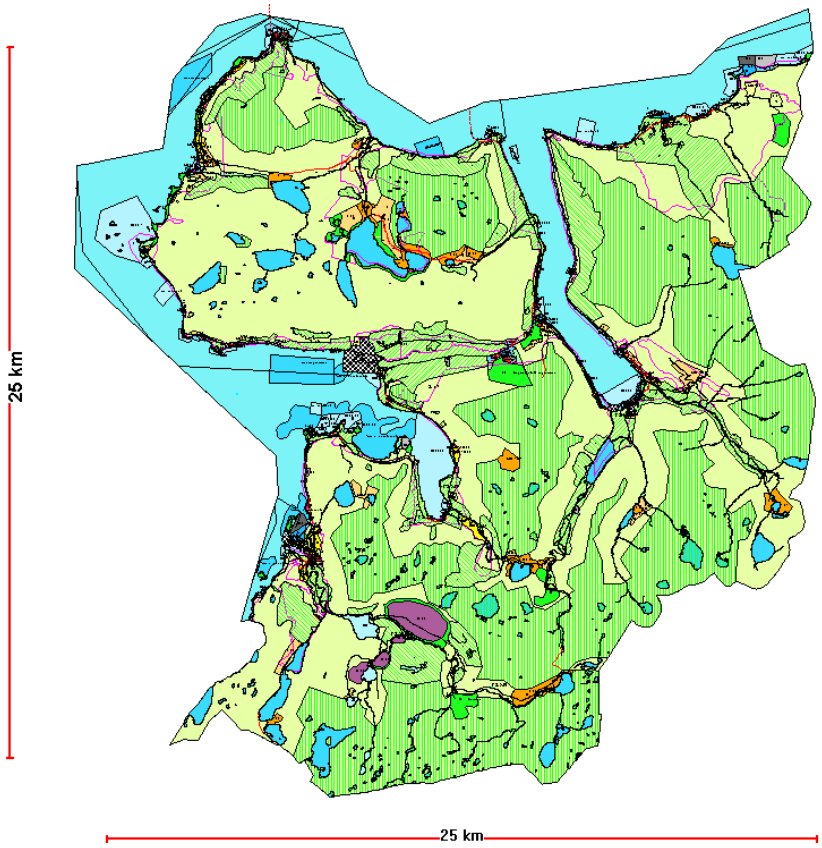
10. Skilt og utandørs reklame

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

VANYLVEN KOMMUNE

Kommuneplan til 2020 – Arealdelen

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Vedteke av Vanylven kommunestyre i møte 27.03.2014 sak 23/2014

Fiskå, den 2014

_____

Jan Helgøy
Ordførar

Innhald:

1. GENERELT 3

2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 3

3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1) 5

3.1 Fellesføresegner 5

3.2 Bustadområde 8

3.3 Fritidsbygg 10

3.4 Senterområde (SO) 12

3.5 Område for råstoffutvinning 12

3.6 Næringsområde 12

3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I) 13

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2) 13

5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3) 13

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5) 14

6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a) 14

6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) 14

6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) 15

6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b) 16

6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b) 16

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6) 17

7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) 17

7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA) 17

7.3 Område for akvakultur 17

7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO) 17

7.5 Ferdselsområde (FO) 17

7.6 Område for vern av sjøbotn 18

7.7 Småbåthamn (SH) 18

8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN 19

8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6) 19

8.2 Område der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f) 19

9. DISPENSASJON (PBL § 19) 19

Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne 20

Vedlegg 2 – Retningsliner for energibruk 21

Vedlegg 3 – Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar 22

Vedlegg 4 – Retningsliner for estetikk i byggesaker 23

1. GENERELT

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.
Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.
Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008, kap.11 – Kommuneplan. Tilhøyrande juridisk bindande plankart er datert ……
Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.

Føresegnene er utheva med ramme.
Anna tekst er orienterande og retningsgjevande, og skal leggast til grunn ved sakshandsaming.

2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områda LNF-N omfattar det vesentlegaste av dei registrerte lokalitetane for viktige naturtypar i kommunen, i tillegg til nokre område med omfattande fjernverknad og stor betyding for innbyggarane sin identitet og stadtilhøyrigheit som til dømes Skåratindane og Kragsethornet og Nystøylhornet.
All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at desse område skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til naturverdiane. Det skal ikkje gjerast inngrep som reduserar desse naturverdiane, og alle typar inngrep som ikkje er knytt til stadbunden næring er strengt forbode i desse områda. Også landbruksrelaterte aktivitetar skal ta særleg omsyn til dei naturverdiane som ligg i desse områda.

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

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

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

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

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

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

Dei automatisk freda kulturminna med sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet. Desse er opplista i eige vedlegg. Også innanfor område rundt kommunesenteret Fiskå ligg det fleire automatisk freda kulturminne, men dette området er unnateke rettsverknad i denne planen.
Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføremål. Områda er bandlagt, berre føresegner i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

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

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

3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1)

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

3.1 Fellesføresegner

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

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

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

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

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

3) Nye avkøyrsler (pbl § 11-9 nr 2)

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

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

4) Risiko og sårbarheit (pbl § 4-3)

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbygging i byggeområda (eksisterande og planlagde) kan ikkje skje før følgjande tekniske anlegg er etablert:
- Veg/trafikktrygg tilkomst
- Godkjent vass- og avlaupstilknyting
- Elektrisitetsforsyning og renovasjonsteneste
- Leike- og aktivitetsområde i samsvar med vedtektene om friområde/fellesareal i byggeområde

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

I nokre av byggeområda for fritidsbustader er det ikkje krav om vass- og avlaupstilknyting. Dette inneber eit forbod mot å installere vassforsyning, og eit krav om anna godkjend sanitærløysing. Det gjeld følgjande område: Nordalsfjellet F6, F7, Sandnesfjellet F19, F20,Brandalsfjellet F23, F25, F27, Kvandalen F28, F29, F30, SandvikdalenF40, Beksle F56, Rota F58, F59, F60 og F61.

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

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

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

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

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

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

8) Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

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

Bustader, frittliggande:	2 plassar/bustadeining
Bustader, konsentrert:	1,5 plassar/bustadeining
Leiligheter/ bustadeiningar i næringsbygg:	1 plass/bustadeining
Hyblar/1-roms husvære:	0,5 plassar/bustadeining
Forretnings- og kontorbygg:	1 plass/50m2 brutto golvareal
Industribygg:	1 plass/100m2 brutto golvareal

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

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

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

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

3.2 Bustadområde

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

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

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

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

Bygningsmyndigheitene kan i samband med byggesøknad krevje at bygg blir plassert optimalt i høve til sol- og utsiktstilhøve for kringliggande bygg. Tomta bør utnyttast på ein slik måte at ein har uteopphaldsplass mot sør og vest. Så langt det let seg gjere, skal ein unngå sentrering av bygga på tomta.
Ved utforming av detaljplan, skal nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

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

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

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

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

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

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

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

Utandørs fellesareal og tilrettelagde friområde / leikeplassar skal normalt ferdigstillast på same tid som bustadane og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadeiningane er ferdigstilte / teke i bruk. Ansvaret for opparbeidinga har utbyggar av området, som også plikter å sørgje for eit system for å halde arealet og anlegga forsvarleg vedlikehalde.
Om krava i desse vedtektene er dekt på tilstøytande areal, må dette dokumenterast.

3.3 Fritidsbygg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Naust (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

Innanfor byggeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 100 m2 med maksimal strandline på 7 meter.
Det kan byggast mindre brygger på inntil 10 m2. Eventuell "vor" skal ikkje vere lengre enn 5 meter.

Nye naust skal tilpassast lokal byggeskikk og ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
Nausta skal ha slagdører – ein eller to-fløya. Det er ikkje høve til å ha pipe i naustbygg. Det er ikkje høve til å knyte slike bygg til avløp.

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

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

I område for naust kan enkeltnaust godkjennast utan reguleringsplan.
Plassering av naust, brygger eller vor må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

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

Fasadekledningen bør vere enten ubehandla eller låveraud ståande kledning, og nausta kan med fordel ta opp i seg den eldre lokale byggeskikken med brystning i tørrsteinsmur. Innanfor desse rammene bør nye naust i samanhengande naustområde variere i storleik, fargetoning og materialbruk, og kvart naust i nye eller forlenga naustrekkjer skal framstå som eit sjølvstendig bygg.
Naustområde er å rekne som utmark, der det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast.

3) Rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som fritidsbustad der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2.etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset godkjent reguleringsplan.

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

For området avsett til kolonihage på Rovde, er det høve til frådeling av mindre teigar på maksimum 250 m² til privat hagebruk (dyrking av frukt, bær, rotgrønsaker, urter og liknande). Der er vidare høve til å innan kvar teig sette opp ein mindre permanent eller mobil fritidsbustad på maksimum 50 m² bruksareal.
Det er eit vilkår for bruksløyve at det ligg føre tilfredsstillande sanitærtilhøve, enten som fellesanlegg eller med dei einskilde einingane kopla til vassforsyning og avlaupsnett.

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

3.4 Senterområde (SO)

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

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

3.5 Område for råstoffutvinning

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

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

3.6 Næringsområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3)

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

Mindre tilretteleggingstiltak kan vere rasteplassar og benkar.

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

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

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

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

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

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

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

Områda reknast som fortettingsområde der det stillast følgjande absolutte krav:

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

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

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

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

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

Områda stillast følgjande absolutte krav:

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

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

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

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

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

6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b)

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

Områda stillast følgjande absolutte krav

a) For områda C2 og C7 gjeld det at nye fritidsbustader kan vere inntil 40 m2 bruksareal, og dei skal ha saltak utan valm. Bygga skal oppførast i ein etasje, tilpassast eksisterande sætermiljø med omsyn til form og uttrykk, og plasserast i utkanten av eldre sæter.

b) Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkøyrsle og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkøyrsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. For LNF C-områda er det ikkje høve til å etablere tilkomst for køyretøy, unnateke i LNF-C9.

c) Nye fritidsbustader innanfor desse områda skal ikkje vere til hinder for tradisjonell sæterdrift eller anna beite. Det er ikkje høve til å gjerde inne bygga.

d) Det er ikkje høve til å legge inn vatn i bygga. Sanitærløysinga skal basere seg på komposteringstoalett eller liknande og må godkjennast av kommunen. Gjeld ikkje LNF-C9, der vatn og avløp kan tilknytast eksisterande byggefelt.

e) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.

f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

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

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

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

6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b)

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

Det stillast følgjande absolutte krav:

a) Eksisterande bygg i områda vert tillate nytta / ombygd til reiselivsverksemd i kombinasjon med landbruk

b) Nybygg skal ha ein avstand til sjø og vassdrag på minst 30 m. Ombygging og nybygg må tilpassast eksisterande bygg i volum, form, material og fargebruk.

c) Plassering må ta omsyn til eksisterande kulturlandskap, dyrka jord og behovet for rasjonell landbruksdrift.

d) Ved bygging av 3 varige bygg eller meir skal det utarbeidast detaljplan. Dette gjeld ikkje mobile hytter / campingvogner.

e) Kommunen kan stille krav om tilknyting til kommunal infrastruktur.

f) Ved utbygging i desse områda skal det leggast til rette for at det etablerast tverrsamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.

g) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde

h) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

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

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6)

(pbl § 11-9 nr 6 og pbl § 11-11 nr 3,4,5)

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

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

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

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

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

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

7.3 Område for akvakultur

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

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

7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO)

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

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

7.5 Ferdselsområde (FO)

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

7.6 Område for vern av sjøbotn

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

7.7 Småbåthamn (SH)

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

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

8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.
For tilhøve som ikkje er bestemt i reguleringsplan, eller der det er avvik mellom reguleringsplan og kommuneplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde.

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

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:
Syvde
- "Samvirkelagtomta"
- Nytt bustadfelt (Kvia)
- Notaplassen

Fiskå
- Lilleeide (1997)
- Fiskåbygd (2010)
- Fiskåbygd endring omsorgssenter (2012)

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

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

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

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

9. DISPENSASJON (PBL § 19)

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

Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne

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

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

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

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

Vedlegg 2 – Retningsliner for energibruk

1. Strategi for plan- og bygningsmyndigheitene

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

2. Føresegn for større prosjekt

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

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

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

3. Føresegn for større prosjekt i strandsona

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

4. Måleregler og referansebygg

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

Vedlegg 3 – Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar

1. Generelt

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

2. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar

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

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

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

3. Innhaldet i ein utbyggingsavtale

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i ein utbyggingsavtale:

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

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

Vedlegg 4 – Retningsliner for estetikk i byggesaker

1. Generelt

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

2. Tiltak i strandsona

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

3. Tett utbygde område og fortetting

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

4. Spreidd busetnad, fritidsbusetnad, næringsverksemd

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

5. Landemerke: signalbygg eller store tiltak

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

6. Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

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

7. Tiltak i eller nær karakteristiske landskapsområde

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

8. Ombygging og tilbygg, garasjar

Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg. I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving. Tiltaket skal verke til at uteareala framleis er tiltalande og held god visuell standard.
Teikningsmateriell som følgjer søknader om tilbygging eller ombygging til småhus og garasjar, skal halde ein standard som gjer godt greie for prosjektet både i seg sjølv og i høve til opphavlege bygningar, eventuelt miljøet ikring.

9. Rommet mellom husa

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

10. Skilt og utandørs reklame

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

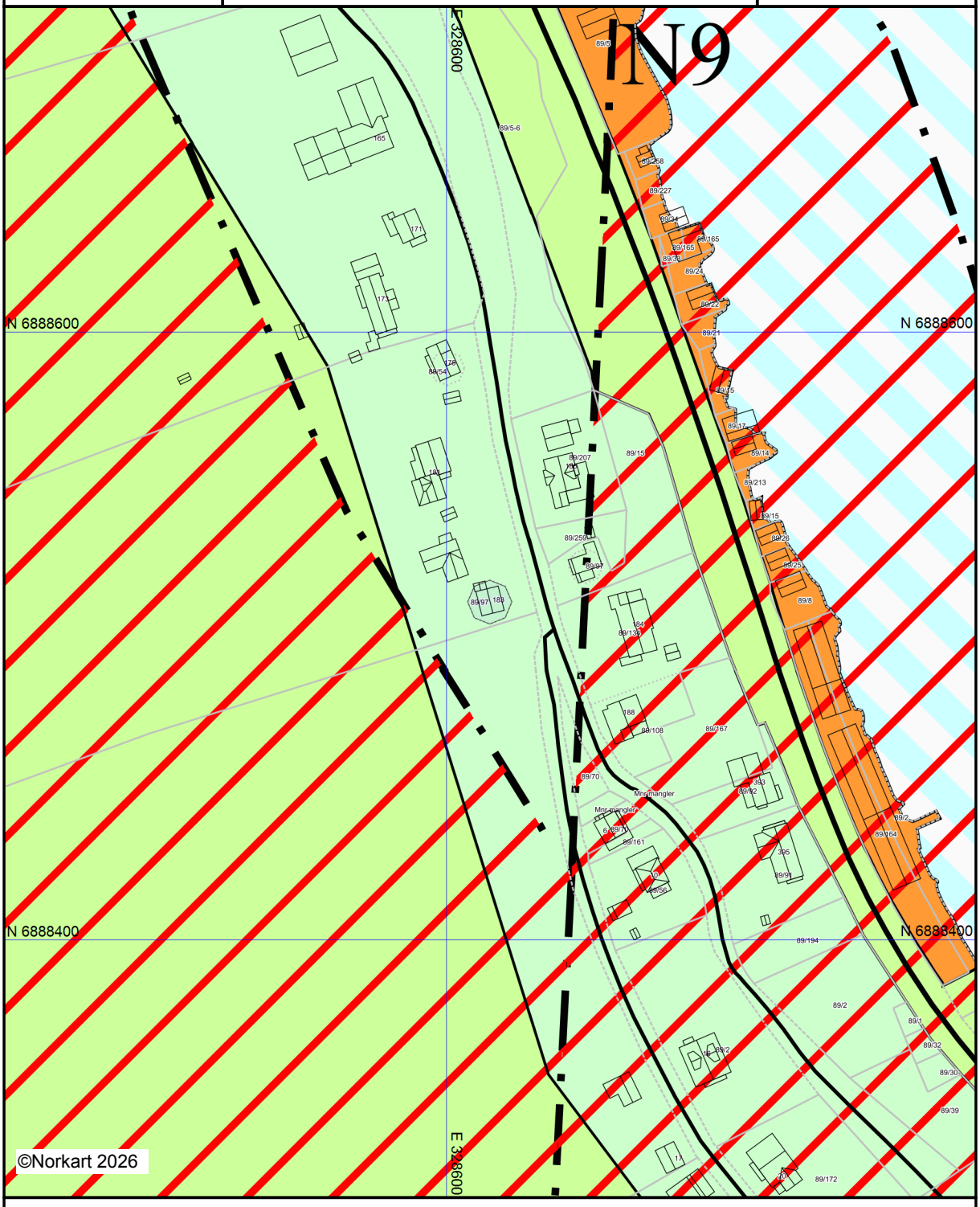
Vanylven kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/97
Adresse: Løsetstranda 183
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

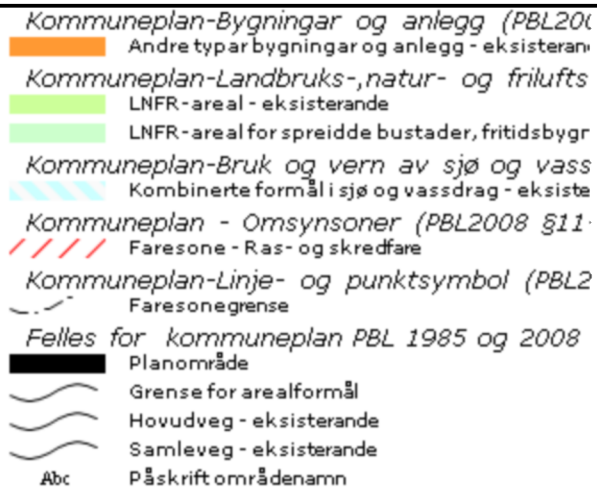
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Hjørdis Midtbø,
6140 Syvde.

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato for siste synsforr. 23/1-80.

Arbeidsstad	6140 Syvde, Myklebust G.nr. 89 B.nr. 97, Vanylven.
Kva slag arbeid	Utbetringsarbeid.
Kva slag bygning	Bustadhus.
Byggherre	Hjørdis Midtbø, 6140 Syvde.
Byggjemeldar	
Hovudansvarleg	

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Merknader : Det utbeitringsarbeid som var opført i låneseknaden er no utført og kan godkjennast.

6143 Fiskåbygd den 23/1-80.

VANYLVEN BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN

Nr. 2253 L Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-69

Hjördis Liddell

Gm. 89 Lem. 97

Län: Uppsala län

gift 28/5 - 79.

4 glas 1. höjd 3 småbad
gang spiserummet

4 glas 2 höjd

1 kjelleruår

Herr Åsmund Midtbö, Syvde

Er gjordt kjend med at Dykk held på å sette dykk opp en garasje, eg finn ikkje at det er sökt om löyve til å före opp dette byggverket, og då dette er i strid med byggningslova § 93. må Dykk stogge dette arbeidet til Dykk hev sendt inn tekning byggemelding og situasjonskart til Vanylven Byggningsråd til godkjenning.

Vanylven Byggningsråd, Fiskåbygd 26/7-1966.

Sekretær for Byggningsrådet

Petter Kviebakk.

kopi til Statens-Vegvesen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**