

TEIGEVEGEN 57

HAREID - Sentrumsnær og praktisk leilighet på eit plan nær sentrum



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL TEIGEVEGEN 57

Eigedomen ligg langs Teigevegen rett overfor sentrum av Hareid. Her er det kort avstand til barnehage, idrettsanlegg, ungdomsskule og båtforbindelse til Ålesund.



FAKTA

Adresse Teigevegen 57,
6060 HAREID

Prisantydning Kr 2 050 000,-

Omkostninger Kr 52 870,-

Fellesutgifter kr 2 077,-/mnd

Totalpris kr 2 102 870,-

BRA/P-rom 71/64kvm

Eierform Eierseksjon

Eiendomstype Leilighet

Byggeår 2014

Tomt 1656.4 kvm eiet

Parkering Gjesteparkering på framsida av bygget.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Teigevegen 57

Her finn du denne fine leiligheita over eit plan som ligg i bygget si 1.boligetg.

Leiligheitsbygget ligg like ovanfor sentrum av Hareid og består av 15 sjølveigarleiligheiter i Sameie Brekkebakke.

Inneheld bla. 2 soverom, vaskerom, baderom, 2 boder, stue og kjøkken. Utgang til veranda frå stue.

Gjennomgåande velholdt leilighet med liten slitasje og med bla. vannboren varme i golva.

PÅMELDINGSVISNING: Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

Oppdrag

01002422

Eiendom

Teigevegen 57, 6060 HAREID

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 85, seksjonsnummer 3 i Hareid kommune. Sameiebrøk 65/1107.

Eier

Trond Børre Ellingsen

Prisantydning

Kr 2 050 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 52 870,-

Prisantydning kr. 2 050 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift av prisantydning
- 2) Tinglysingsgebyr eskjøte kr. 1 035,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 585,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 7 400,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 2 102 870,-

Total kjøpesum

Prisantydning 2 050 000,-

+ Totale omkostn. kr. 52 870,-

= sum kr. kr 2 102 870,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 950 000,-

Felleskostnader

Kr 2 077,- pr. mnd. Felles byggforsikring, strøm i fellesanlegg, felles oppvarming av leiligheter ved vannbåren varme, serviceavtaler anlegg, brøyting, vask av fellesområde og stell av plen.

Dette iflg forretningsfører i sameie.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leilighet beliggende i 1.etasje og inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

Leiligheten disponerer også en bod i felles bod areal.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 71kvm

P-rom 64kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettlledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettlledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

2

Byggeår

Byggeår: 2014 i følge Hareid kommune.

Bebyggelsen

Område består av leiligheitsbygg, sjukeheim og etablert boligområde. Ligg rett ovanfor sentrum av Hareid med ulike næringsbygg m.m.

Standard

INNVENDIG:

Overflater:

Det er parkett på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak har himlingsplater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Etasjeskiller mot kjeller med hulldekker i prefabrikkert betong, videre oppbygging ikke kjent, kan være påstøyp eller plater for gulvvarme som underlag for parkett.

Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, steikeovn, oppvaskmaskin og lekkasjesikring. Utsparing/plass for kjøøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut.

VÅTROM:

Bad:

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, sokkelflis og våtromsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjvegger i hjørneløsning, veggmontert toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer/skap under, vegginnredning med skap/hyller, speil m/overmontert belysning, skap/hyller begge sider. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom/teknisk rom:

Vaskerom/teknisk rom er med vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv, sokkelflis, malte panel-imiterte plater på veggene, himlingsplater i innvendig tak. Varmtvannstanken på ca 200 liter er plassert i rommet. Sikringskap for boligen er plassert her. Rør-skap for rør-i-rør er plassert i rommet. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Leilighet i plan 1, Sameiget Brekkebakke, Hareid. Leiligheten har terrasse mot vest og disponerer bod i kjeller.

Overflater fra byggeår, med normal standard ut fra byggeår.

Det ble funnet noen avvik med tilstandsgrad 2, jf. gjennomgang i rapport.

Leiligheten har midlertidig brukstillatelse fra 11.12.2014, anbefaler ta kontakt med sameiget/kommunen.

UTVENDIG:

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig aluminiumskledning på vindua (vedlikeholdsvennlig løsning).

Dører:

Boligen har malt ytterdør og malt altandør med 3-lags glass.

Terrasse/altaner:

Boligen har terrasse med utgang fra stue. Terrassebordsgulv av impregnerte materialer på lekter over betongplate. Rekkverk i glass og metall.

TEKNSIKE INSTALLASJONER:

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen. Tilluftsventiler på soverom og stue, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Varmesentral:

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten, jf. eieropplysninger. Det er skap for rørkoblinger og justering. Termostater/styring i de ulike romma.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

El.anlegg:

Det er sikringskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med

skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning.

Branntekniske forhold:

Det er brannvarslingsanlegg og vanntåkeanlegg i leiligheten/leilighetsbygget. Brannslukkingsapparat på vaskerom(uåpna).

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

Gjesteparkeringsplasser på framsida av bygget

Etasje

1

Beliggenhet

Eigedomen ligg langs Teigevegen rett ovanfor sentrum av Hareid. Her er det kort avstand til barnehage, idrettsanlegg, ungdomsskule og båtforbindelse til Ålesund.

Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/ annonse.

Grunnarealer

Tomta ligger i skråenende terreng og er opparbeida med asfalterte veier, plasser og stier, forstøtningsmurer, gjerder, carport for en del av leilighetene.

Del av uteområde som ligger ved siden av bygningen og som framgår som parkeringsareal i situasjonsplan, er eigd av Hareid kommune.

Tomteareal: 1656.4 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Det er vannbåren varme i gulva forsynt fra felles luft-vann-varmepumpe.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav C.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 11 926,-,- pr år pr 2023

Inkluderer vann og avløp og eiendomsskatt.

Av total beløpet utgjør eiendomsskatten kr 4861,- pr år pr 2023.

Avgiften gjelder for 2023 og fordeles på 6 terminer.

Dette etter info frå Hareid kommune og selger.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 4 662,- for standard husholdningsabonnement for 2023 fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET

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

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet:

TBA er arealet for altan/platting.

Bod i felles anlegg:

Rom/avdelt areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRAe.

Dokumentasjon/tegninger angir at boda tilhører boenheten. Rom/avdelt areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK):

- Utvendig > Enkel beskrivelse fellesdeler
- Innvendig > Radon

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom >
Overflater Gulv

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrapp samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1517/41/85/3:

17.02.2014 - Dokumentnr: 134782 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Hareid Kommune

Org.nr: 964 979 278

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1517 Gnr:41 Bnr:85

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030514 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/1107

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Iflg opplysninger ifrå Hareid kommune foreligger det Midlertidig Brukstillatelse datert 01.04.2016

Vi anbefaler ny kjøper med å ta kontakt med sameiet/kommunen for prosess med å kunne søke ferdigattest for bygningen.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til boligblokk iht. reguleringsplan for Brekkebakke (19.09.2013). Kartutsnitt er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket

Utleieadgang

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Sameie navn

Sameie Brekkebakke

Sameie orgnr 918294228

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Om sameiet

Namnet på sameiet er Brekkebakke. Sameiet vart oppretta ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.11.2014. Sameiet omfatter g.nr.41 br.nr.85 i Hareid Kommune med påstående bygninger. Sameiet består av 15 bustadseksjonar i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.11.2014.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter ligg ved prospektet.

Takst utført av

Karl Anders Bjørdal

Innbo og løsøre

Viser til vedlagte liste over innbo og løsøre som følger med leiligheita.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir ikkje selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringseskjemaet: 6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

- Ja.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag

Fast provisjon kr 35 000,-
Markedsføring kr 12 500,-
Oppgjørsgebyr kr 4 500,-
Salgstilrettelegging kr 9 500,-
Visning kr 1 500,-

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

21.11.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 23.10.2024.
- Tilstandsrapport datert 05.11.2024.
- Mellombels bruksløyve datert 11.12.2014.
- Byggetegninger datert 04.11.2013.
- Vedtekter for sameiget Brekkebakke.
- Referat fra styremøtet datert 20.08.2024.
- Protokoll årsmøte for år 2023.
- Reguleringsplankart datert 02.04.2022.
- Kommunepunktkart datert 02.04.2022.
- Eiendomsgrenser datert 02.04.2022.
- Vegstatuskart datert 02.04.2022.
- Reguleringsplan – detaljregulering for Brekkebakke Gnr 41 Bnr 17 m.fl..

- Kommuneplan – arealdel 2012-2024.
- Energiattest datert 03.04.2022.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring for denne eiendommen.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

Informasjon om budgivning

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det

er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i ei- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet.

Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.

















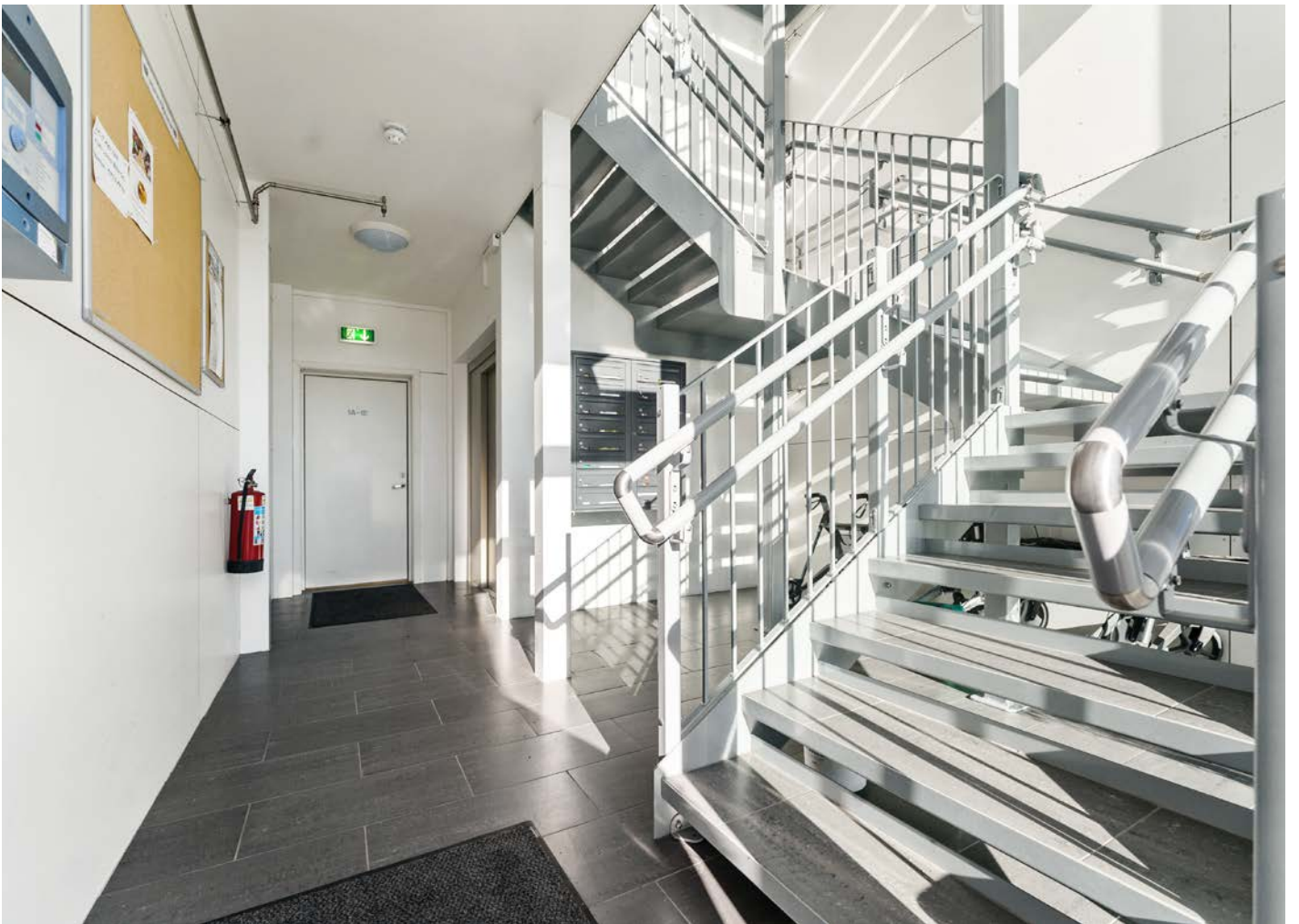














Egenerklæring

Teigevegen 57, 6060 HAREID

23 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teigevegen 57	Teigevegen 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Ellingsen, Trond Børre

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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Ellingsen, Trond Børre

Date

2024-10-23

Identification

 Ellingsen, Trond Børre



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ellingsen, Trond Børre

23/10-2024
22:00:24

BANKID

Tilstandsrapport

 Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

 Teigevegen 57, 6060 HAREID

 HAREID kommune

 # gnr. 41, bnr. 85, snr. 3

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 21552-1146

Referansenummer: NF7924

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i plan 1, Sameiget Brekkebakke, Hareid. Leiligheten har terrasse mot vest og disponerer bod i kjeller

Overflater fra byggeår, med normal standard ut fra byggeår.

Det ble funnet noen avvik med tilstandsgrad 2, jf. gjennomgang i rapport.

Leiligheten har midlertidig brukstillatelse fra 11.12.2014, anbefaler ta kontakt med sameiget/kommunen for prosess med å kunne søke ferdigattest for bygningen.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3: - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig aluminiumskledning på vindua (vedlikeholdsvennlig løsning).

Dører:

Boligen har malt ytterdør og malt altandør med 3-lags glass.

Terrasse/altaner:

Boligen har terrasse med utgang fra stue. Terrassebordsgulv av impregnerte materialer på lekter over betongplate. Rekkverk i glass og metall.

Enkel beskrivelse fellesdeler:

Se sjekkpunkt.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Det er parkett på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak har himlingsplater

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Etasjeskiller mot kjeller med hulldekker i prefabrikkert betong, videre oppbygging ikke kjent, kan være påstøyp eller plater for gulvvarme som underlag for parkett.

Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, sokkelflis og våtromsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjvegger i hjørneløsning, veggmontert toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer/skap under, vegginnredning med skap/hyller, speil m/overmontert belysning, skap/hyller begge sider. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom/teknisk rom:

Vaskerom/teknisk rom er med vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv, sokkelflis, malte panel-imiterte plater på veggene, himlingsplater i innvendig tak. Varmtvannstanken på ca 200 liter er plassert i rommet. Sikringskap for boligen er plassert her. Rør-skap for rør-i-rør er plassert i rommet. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, steikeovn, oppvaskmaskin og lekkasjesikring. Utsparing/plass for kjøøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen.
Tilluftsventiler på soverom og stue, avtrekk fra
bad, vaskerom og kjøkken.

Varmesentral:

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten, jf.
eieropplysninger. Det er skap for rørkoblinger og
justering. Termostater/styring i de ulike romma.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast
elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

El.anlegg:

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med
jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er
med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning.

Branntekniske forhold:

Det er brannvarslingsanlegg og vanntåkeanlegg i
leiligheten/leilighetsbygget.
Brannslukkingsapparat på vaskerom(uåpna).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

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

Leiligheten er kontrollert mot tegninger, det er ikke en del av mandatet/oppdraget å kontrollere den samla bygningsmassen opp mot tegninger.

Bod i felles anlegg:

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

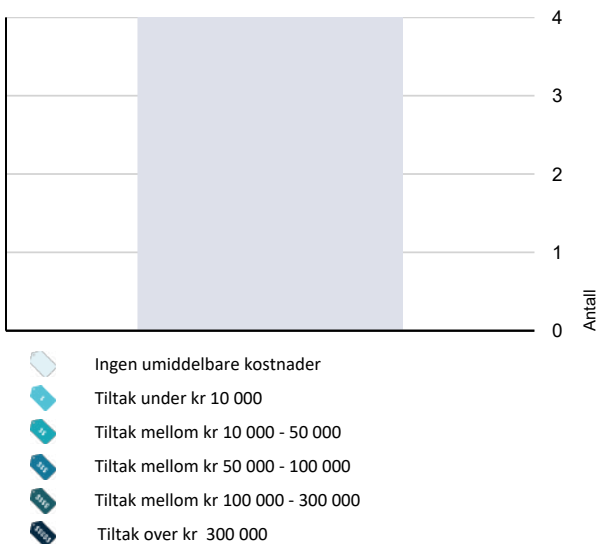
Jf. skisse oppslått i kjeller, disponerer leiligheten bod nr 4, rom 191, jf. plan kjeller, datert 04.11.13.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/revirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt. Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen. Eventuell garasje, carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Enkel beskrivelse fellesdeler: [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I EIERSEKSJONSSAMEIE, SEKSJON 3:



Byggeår
2014

Kommentar
Jf. eieropplysninger.

Anvendelse

Bolig, ikke bebodd befaringsdagen

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig aluminiumskledning på vindua(vedlikeholdsvennlig løsning).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er enkelte beslag med for lite fall på sålebensbeslag, samt manglende beslag overkant vindu på vindu uten overbygg. I følge eier er vedlikehold av vindu felles for sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag over vindu uten overbygg:

For å lukke avvik må løsning utbedres, dagens løsning kan være mer utsatt for fuktinntrengning og vil kunne kreve mer vedlikehold, eksempelvis etter avflassing i overflate.

Fall på beslag: Anbefaler utbedring, utilstrekkelig fall øker risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning av vindu og veggkonstruksjon forøvrig.

I følge eier er vedlikehold av vindu felles for sameiet.



Vindu uten overbygg, mangler beslag over



For lite fall beslag under vindu

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør og malt altandør med 3-lags glass. Normal bruksslitasje og merker etter innfesting av dørskiilt, hengsler bør smøres.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse med utgang fra stue. Terrassebordsgulv av impregnerte materialer på lekter over betongplate. Rekkverk i glass og metall.



TG 2 Enkel beskrivelse fellesdeler:

Leilighetsbygg i 3 etasjer og kjeller. Kjeller med grunnmur i betong, golv på grunn i betong. Hulldekker av betongelementer mellom kjeller og plan 1. Trebjelkelag med lyd/brann-krav mellom etasjene, jf. eieropplysninger. Det er bindingsverksvegger med utvendig kledning av fasadeplater og liggende bordkledning. Takkonstruksjon med w-takstoler, taktro av trebord jf. tidligere salgsoppgave. Det er folie/membran-taktekking. Takrenner, nedløp og beslag i aluminium. I følge eieropplysninger er det vannbåren varme i gulva forsynt fra felles luft-vann-varmepumpe. Leilighetsbygget har svalganger i betong og stålkonstruksjon, i innvendige tak/takoverbygg er det fasadeplater. Rekkverk i metall og glass. Utvendig trapp i trekonstruksjon. Midt i bygget er det innvendig trappehus og heis. Utvendig er det asfalterte veier/plasser, forstøtningsmurer, carportanlegg og grøntareal. Felles avfallshåndtering, felles bod-anlegg og tekniske rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Kontakt sameie for opplysninger om vedlikeholdsstatus/vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kontakt sameie for opplysninger om vedlikeholdsstatus/vedlikeholdsplan.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak har himlingsplater

Det er observert hakk/striper i parkett og anna bruksslitasje vurdert som normal bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller mot kjeller med hulldekker i prefabrikkert betong, videre oppbygging ikke kjent, kan være påstøyp eller plater for gulvvarme som underlag for parkett.

Det er ved stikkprøve målt 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 7 mm høydeforskjell gjennom rommet.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kontakt sameiet for informasjon om dokumentasjon for radonsperre foreligger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe eller ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dørene har stort sett normal bruksslitasje, ei dør som tar i karm, skader/sår på karmen to av dørene, noe slitasje i overflate rundt skilt/vridere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

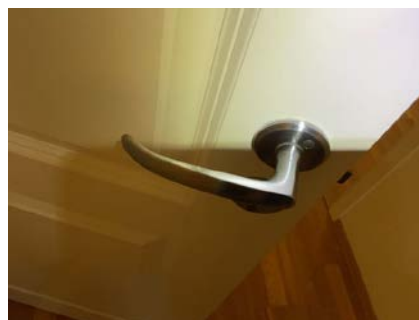
Utbedringer av nevnte avvik må regnes med.



Oversiktsbilde



Skader karm



Slitasje rundt skilt/vrider

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, sokkelflis og våtromsplater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innredning med dusjvegger i hjørneløsning, veggmontert toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer/skap under, vegginnredning med skap/hyller, speil m/overmontert belysning, skap/hyller begge sider. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dør.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangler ved fuging mellom bunnprofil og baderomsplater flere steder, også i dusjsone, her buler det litt i skjøt mellom to plater. Fuktindikator slår ut nedre del dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For våtromsplater er det viktig å jevnlig kontrollere at fuger er intakte, ved åpninger i fuger kan vann trekke inn og bak fuge, følge profilen og gi fuktbelastning og fuktskader på platene. Det er observert bulning i plateskjøt som kan tyde på noe fuktpåvirkning, fuger må utbedres.



Mangler fuge ved dusj



Mangler ved fuge dusjsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 1:100 fall fra dør mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

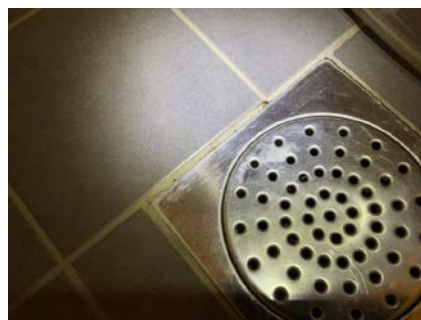
Riss fuge rundt slukramme, skade i flis utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Skade gulvflis



Riss fuger rundt slukramme

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det er brukt anna løsning (sealing bag f. eks), eventuelt etablere dreneringsåpning.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (skillevegg mot fellesareal, bærevegger/brannkrav for bæring etasjene over).

Det er fuktsøkt på overflater og det er påvist indikasjon om fukt i og nærme dusjområdet, se eget punkt. På fuktsøk under baderomsinnredning, mot stue og mot gang er det ikke påvist indikasjon om fukt.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuelle byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/teknisk rom er med vaskekar og opplegg for vaskemaskin og vurdert som våtrom. Rommet har flislagt gulv, sokkelflis, malte panelimiterte plater på veggene, himlingsplater i innvendig tak. Varmtvannstanken på ca 200 liter er plassert i rommet. Sikringsskap for boligen er plassert her. Rør-skap for rør-i-rør er plassert i rommet. Det er vaskekar og opplegg for vaskemaskin. AVtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte panelimiterte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

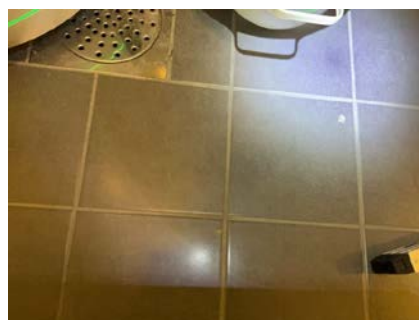
Punktskader i flisoverflate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



avskalla flisoverflate

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke tettesjikt i våtsone ved vaskekar.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved å ettermontere plate, beleg, malingsystem eller annen løsning som tilfredsstiller krav til overflate og krav til vannrett sjikt, vil denne delen av avvik være lukket.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/teknisk rom er innreda med vaskekar, ett-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte under dør.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (skillevegg mot nabo, bærevegger/brannkrav for bæring etasjene over. Det er fuktsøkt på overflater, normale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, steikeovn, oppvaskmaskin og lekkasjesikring. Utsparing/plass for kjølfrysenskap. Ventilator med avtrekk ut.



Oversiktsbilde

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator og avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap (kombinert med gulvvarme).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Tilluftsventiler på soverom og stue, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Overstrømming (ventilering mellom rom) under dørblad på innvendige dører.

Anbefaler følge produsentens anvisning for filterskifte, rensing av kanaler og ettersyn.

Varmesentral

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten, jf. eieropplysninger. Det er skap for rørkoblinger og justering. Termostater/styring i de ulike romma.

Anbefaler gjennomgang og ettersyn av fagperson, kontakt også sameiet for avklaring av grensesnitt/ansvarsområder for drift/vedlikehold.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling.

Stikkontakter, punktbelysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Nyinstallasjon
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Rapport 02.10.2019 uten avvik.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

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

Det er brannvarslingsanlegg og vanntåkeanlegg i leiligheten/leilighetsbygget.

Brannslukningsapparat på vaskerom(uåpna).

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



Branntekniske forhold

Bygninger på eiendommen

Bod i felles anlegg:

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2014

Kommentar

Jf. eieropplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Plass i felles bodanlegg i kjeller:

Boder med støpt gulv på grunn, nettingvegger mellom boder. Betongmurer. Hulldekke mot etasjen over. Hyller. Enkel el.installasjon med stikkontakt og lyspunkt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3: : Entré, Bad, Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Vaskerom

Andre bygg: Bod i felles anlegg:

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 59 m ² 2014 2 sov	24-07-2023	2 190 000	2 190 000		2 190 000	37 119
2 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 79 m ² 2014 2 sov	16-11-2020	2 990 000	2 700 000		2 700 000	34 177
3 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 61 m ² 2014 2 sov	20-09-2022	2 150 000	2 000 000		2 000 000	32 787
4 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 62 m ² 2014 2 sov	19-08-2024	2 190 000	1 950 000		1 950 000	31 452
5 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 75 m ² 2014 2 sov	02-08-2022	2 490 000	2 300 000		2 300 000	30 667
6 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 65 m ² 2014 2 sov	20-10-2021	1 990 000	1 990 000		1 990 000	30 615
7 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 78 m ² 2014 2 sov	08-05-2022	2 490 000	2 300 000		2 300 000	29 487

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter sameie stipulert ut fra nivå kr 2.077 4/5-22(opplysnings skjema sameie)	Kr.	26 400
Vann, avløp, eiendomsskatt jf. prognose frå Hareid kommune, stipulert og avrunda	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:	Kr.	2 350 000

Bod i felles anlegg:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod i felles anlegg:	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 470 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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

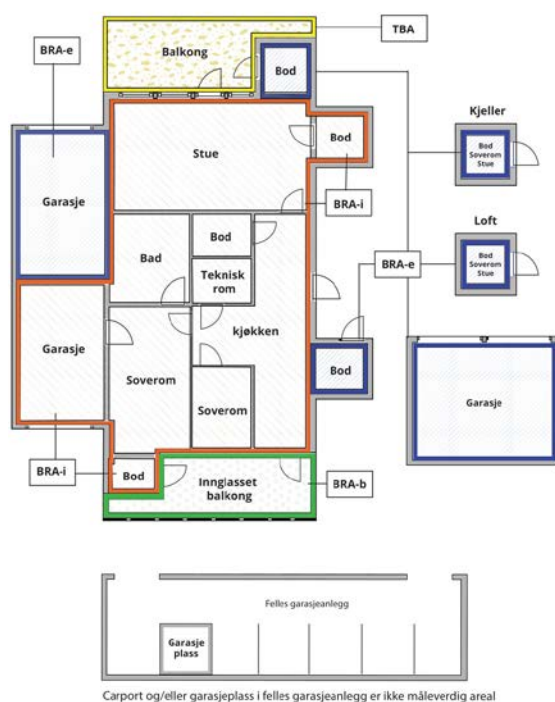
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)

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

Arealet 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.

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

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, skjeheter 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 byggt teknisk 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

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	7
SUM	64				7
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

TBA er arealet for altan/platting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er kontrollert mot tegninger, det er ikke en del av mandatet/oppdraget å kontrollere den samla bygningsmassen opp mot tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod i felles anlegg:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom/avdelt areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Dokumentasjon/tegninger angir at boda tilhører boenheten. Rom/avdelt areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jf. skisse oppslått i kjeller, disponerer leiligheten bod nr 4, rom 191, jf. plan kjeller, datert 04.11.13.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:	64	0
Bod i felles anlegg:	0	7

Kommentar

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 3:

Vaskerom/teknisk rom er innreda med vaskekar, vurdert som vaskerom/våtrom og tatt med som P-rom. Arealet er ca 3,3 m2 innvendig målt.

Bod i felles anlegg:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	85		3	1656.4 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Teigevegen 57

Hjemmelshaver

Ellingsen Trond Børre

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 65/1107. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Informasjon fra sameiet er fra 4/5-2022, andel felles gjeld var den gang kr 1377, andel felles formue var den gang 2.597. Dagens status er ikke mottatt opplysninger om, kontakt eier/megler for informasjon.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiget Brekkebakke	65 / 1107	Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS	914650933

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i bygg med gangavstand fra Hareid sentrum, barnehage, barneskole, ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, reguleringsplan "Brekkebakke", planid 20120002 for oppslag. Formål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med asfalterte veier, plasser og stier, forstøtningsmurer, gjerder, carport for en del av leilighetene.

Del av uteområde som ligger ved siden av bygningen og som framgår som parkeringsareal i situasjonsplan, er eid av Hareid kommune.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 285 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Finnes ikke		Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2013	Dato for situasjonsplan 14.11.13	Gjennomgått	28	Nei
Grunnboksinformasjon	22.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	11.12.2014		Gjennomgått	9	Nei
El.tilsynsrapport	02.10.2019		Gjennomgått	1	Nei
Planopplysninger	02.04.2022		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsføresegner	19.09.2013		Ikke gjennomgått	4	Nei
Kommuneplankart	02.04.2022		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr, Hareid Kommune	02.04.2022		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt fra sameie	03.05.2022		Gjennomgått	4	Nei
Veistatuskart	02.04.2022		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp	02.04.2022		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF7924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



HAREID KOMMUNE

Plan, utvikling, byggesak og geodata

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Saksnr.	2013/1527
Løpenr.	11246/2014
Utvalsnr.	73/14

Ansvarleg søkjar Total-Bygg Hjørungavåg AS Hjørungavågvegen 51 6063 HJØRUNGAVÅG	Tiltakshavar Total-Bygg Hjørungavåg AS Hjørungavågvegen 51 6063 HJØRUNGAVÅG
--	--

Mellombels bruksløyve er gitt for:

Eigedom/Bustad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvisla 57, 6060 HAREID	41	85		3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 og 15

Søknad, dato	Vedtak, dato	Vedtaksnr.	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
3.12.2013	20.12.2013	DS 80/13	Nybygg	Bustadblokk

Kontrollerklæring/samsvarserklæring for utføring ligg føre frå følgjande foretak	
1. Reber Schindler Heis AS	6. Longvas Oppmåling AS
2. Tussa Installasjon AS	7. Brekke & Kleppe Anlegg AS
3. Plato AS	8. Spenncon AS
4. Bygg og Betong AS	
5. Pers VVS AS	9. Per Mulvik AS (Kontrollerklæring)

I samsvar med pbl. § 21-10 vert det med dette gjeve mellombels bruksløyve for Kvisla 57, 6060 HAREID på gnr. 41, bnr. 85.

Merknader

1. Momenta i kontrollerklæringane må følgjast opp.
2. Etter at momenta i kontrollerklæringane er oppfylte, og alt arbeid som er omfatta av søknaden elles er utført, skal ansvarleg søkjar søke kommunen om ferdigattest, jf. § 21-10 i plan- og bygningslova.
3. H-produkter og Ørsta Vedlikehald AS har ikkje søkt om ansvarsrett (det var vedlagt samsvarserklæringar frå desse i søknaden om mellombels bruksløyve).
4. Det skal monterast husnummer, nr. 57

Ein minner om at røykvarslar og slökkjæutstyr skal vere montert før innflytting.

Følgjande arbeid må fullførast Ferdigstilling av seksjon 1, 2, 6 og 12.	Frist dato 20.12.2014
--	--------------------------

Stad	Dato	Sign./stempel
Hareid,	11.12.2014	 Olav Helt Brubakk Avd.ingeniør

Kopi sendt til følgjande ansvarshavande	Kopi sendt til andre	Bruksareal (BRA), m ²
Total-Bygg Hjørungavåg AS	SSR	1 393

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI.



F-

Ringsakervegen 7
Postboks 327 2381 BRUMUNDDAL.
Telefon: 62 34 95 00 -- Telefaks : 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

Hareid kommune
Plan- og bygningsetaten
Rådhusplassen 5
6060 Hareid

Brumunddal 12.11.13

Adresse: Kvisla
GNR/BNR: 41/17 m.fl
Tiltak: Rammesøknad for oppføring av boliger på Brekkebakke.
Tiltakshaver: Total-bygg AS
Søker: Tegra Byggprosjektering AS, Pb. 327, 2301 Brumunddal.

Estetisk redegjørelse boliger Brekkebakke

Byggeområde.

Tomta ligger i sentrum av Hareid.

Strøkkarakteren.

Tomten ligger i et etablert boligstrøk, og har Hareid Sjukeheim som nærmeste nabo. Adkomst fra Kvisla.

Bygget:

Leilighetsbygget er på 3 etasjer pluss underetasje under deler av bygget, jfr. plantegninger. Bygningen er satt sammen av to volumer som bindes sammen av et fellestrapphus. Trapperommet har, på bakkenivå, inngang både fra nordøst og sørvest. Atkomsten fra trapphuset til leilighetene foregår via svalganger. Bygningen oppføres med saltak, og har ellers en moderne utforming.

Fasadene og materialbruk:

Leilighetsbygget vil bli oppført med liggende kledning av panel med vertikale felt i platekledning. Underetasjen i betong pusses med murpuss.. Hver leilighet har egen balkong med rekkverk i glass. Det er også glass i rekkverket i svalgangene.

Fjernvirkning:

Bygget holder seg til regulerte høyder. Det tilpasser seg eneboligene i området ved blant annet takets form og byggets høyde, som også forholder seg til sykehjemmet rett ved.

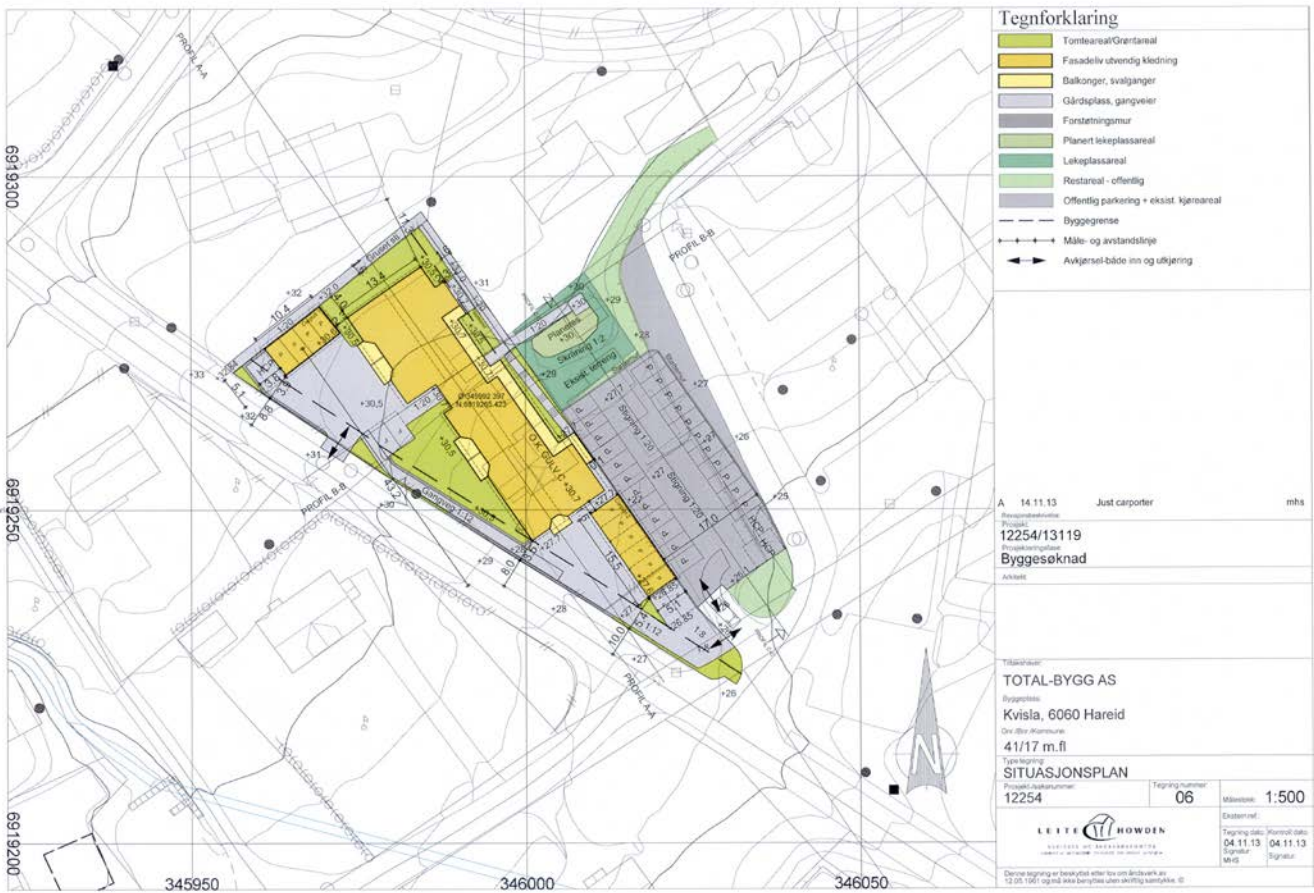
Konklusjon:

Leilighetsbygget er utforming ut fra det som oppfattes som grunntrekkene ved stedets karakter, både i omkringliggende bebyggelse og landskap. Vi mener at tiltaket retter seg etter reguleringsplanen og håper på en positiv behandling.

Tegra AS

Thea Heier Hansen

Sivilarkitekt



Tegnforklaring

- Tomteareal/Grenfareal
- Fasadeltv utvendig kledning
- Balkonger, svalganger
- Gårds plass, gangveier
- Forsetningsmur
- Planert lekeplassareal
- Lekeplassareal
- Restareal - offentlig
- Offentlig parkering + eksist. hønseareal
- Byggegrense
- Måle- og avstandsløse
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

A 14 11 13 Just carporter mhs
 Prosjekt
12254/13119
 Byggesøknad
 Arkitekt

Utøvelse
TOTAL-BYGG AS
 Byggeselskap
 Kvisla, 6060 Hareid
 Org. Nr./Kommune
 41/17 m.fl

Tegningstype
SITUASJONSPLAN
 Prosjekt/Case nummer
 12254 Tegning nummer
 06 Skala
 1:500

LEITE HOWDEN
 KONTAKT OG KONSULETJENESTER
 KONTAKT OG KONSULETJENESTER
 Tegning dato: 04.11.13 Tegning dato: 04.11.13
 Signert Signert
 MHS MHS
 Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsskjenke av 12.05.1987 og skal ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

© Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf lov om opphavsrett til åndsverk

- 1,6 m²
- 1,9 m²
- 3,5 m²
- 9,3 m²
- 11,3 m²
- 14,2 m²
- 14,3 m²
- 21,1 m²
- 23,4 m²
- 25,1 m²
- 27,4 m²
- 27,6 m²
- 64,8 m²
- 78,2 m²
- 78,8 m²
- 78,9 m²
- 82,0 m²
- 145,1 m²



BYA	
570 m ²	

BRA			
Etasje	Areal		
Kjeller/ bodar	145 m ²		
Leil. 1-A	82 m ²		
Leil. 1-B	78 m ²		
Leil. 1-C	65 m ²		
Leil. 1-D	65 m ²		
Leil. 1-E	79 m ²		
Leil. 2-A	82 m ²		
Leil. 2-B	78 m ²		
Leil. 2-C	65 m ²		
Leil. 2-D	65 m ²		
Leil. 2-E	79 m ²		
Leil. 3-A	82 m ²		
Leil. 3-B	78 m ²		
Leil. 3-C	65 m ²		
Leil. 3-D	65 m ²		
Leil. 3-E	79 m ²		
Trapperom x 3	143 m ²		
Åpent	127 m ²		
Overbygd Areal	1520 m ²		

Etasje	Brukt areal
1	H0102
2	H0101
3	H0105
4	H0104
5	H0103
6	H0202
7	H0201
8	H0205
9	H0204
10	H0203
11	H0302
12	H0301
13	H0305
14	H0304
15	H0303

Flett knutebryere

BTA	
Etasje	Areal
ETG 3	463,9 m ²
ETG 2	463,9 m ²
ETG 1	464,1 m ²
ETG 0	166,2 m ²
1558,1 m ²	

Volum	
ETG 3	916 m ³
ETG 2	892 m ³
ETG 1	892 m ³
ETG 0	306 m ³
3.006 m ³	

REV.	DATE	Revisjon	REVISJON	Sign.

LEITE & HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØR TILBYR

TELTANSVARER	Total-bygg AS
BYGGEPASS	Kvitsa, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
Gjeldningsnr.	41/17 m.fl

tegra
arkitekt- og ingeniørjenester
Postboks 227 - 2281 BRUMANDDAL
tlf. 62 24 95 00 - Telefaks: 62 24 95 01
E-mail: postmottak@tegra.no

PROSJEKT	8215 Brekkebakke
TEGNERHOLD	Arealregnskap
ARKITEKT	Ståle Leite
DATE	04.11.13
TEGN	TGS

TELTANSVARER	Wk.
Boligblokk	1 : 200
FASE	Byggemelding
PROSJEKT NR.	8215
REV.	07

© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jmf lov om opphavsrett til åndsverk



P-ROM	
Leilighet	Areal
Leil. 1-A	77,3 m ²
Leil. 1-B	72,4 m ²
Leil. 1-C	60,9 m ²
Leil. 1-D	60,9 m ²
Leil. 1-E	74,1 m ²
Leil. 2-A	78,6 m ²
Leil. 2-B	73,5 m ²
Leil. 2-C	60,9 m ²
Leil. 2-D	60,9 m ²
Leil. 2-E	74,1 m ²
Leil. 3-A	78,6 m ²
Leil. 3-B	73,5 m ²
Leil. 3-C	61,9 m ²
Leil. 3-D	62,0 m ²
Leil. 3-E	74,1 m ²

BYA
570 m ²

BRA	
Etasje	Areal
Kjeller/ bodar	145 m ²
Leil. 1-A	82 m ²
Leil. 1-B	78 m ²
Leil. 1-C	65 m ²
Leil. 1-D	65 m ²
Leil. 1-E	79 m ²
Leil. 2-A	82 m ²
Leil. 2-B	78 m ²
Leil. 2-C	65 m ²
Leil. 2-D	65 m ²
Leil. 2-E	79 m ²
Leil. 3-A	82 m ²
Leil. 3-B	78 m ²
Leil. 3-C	65 m ²
Leil. 3-D	65 m ²
Leil. 3-E	79 m ²
Trapperom x 3	143 m ²
Åpent	127 m ²
Overbygd Areal	1520 m ²

Volum	
ETG 3	916 m ³
ETG 2	892 m ³
ETG 1	892 m ³
ETG 0	306 m ³
	3.006 m ³

REV	DATE	Revisjon	REVISJON	Sign

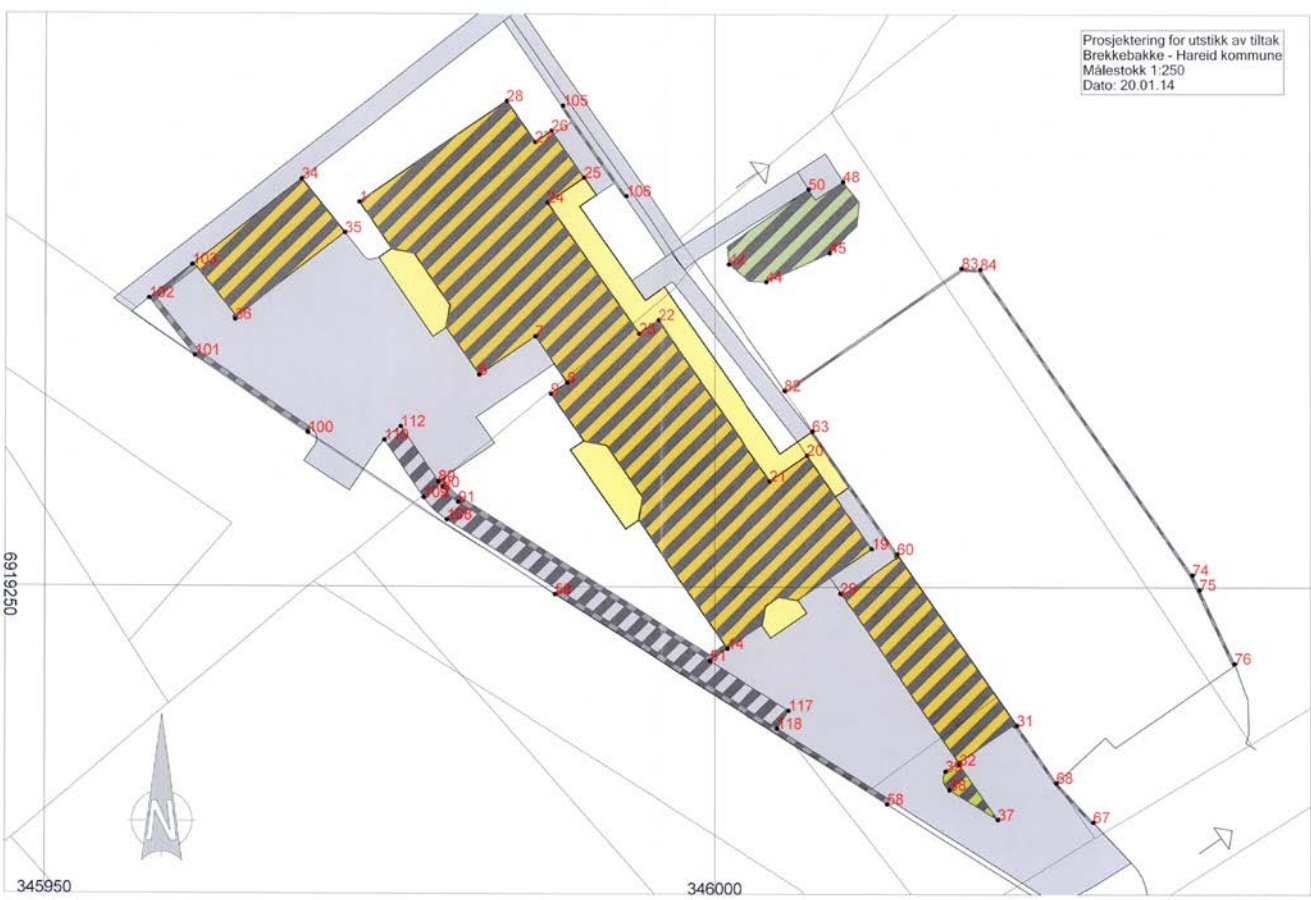


TELTANSHVER	Total-bygg AS
BYGGEPLASS	Kvista, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
GLØBET	41/17 m.fl



PROSJEKT	8215 Brekkebakke	TELTANSHVER	Boligblokk	MÅL	1 : 200
TEGN. RANGFØL	Arealregnskap	FASE	Byggemelding	PROSJEKT NR.	8215 - 06
ARKITEKT	Ståle Leite	DATE	04.11.13	TEGN.	TGS

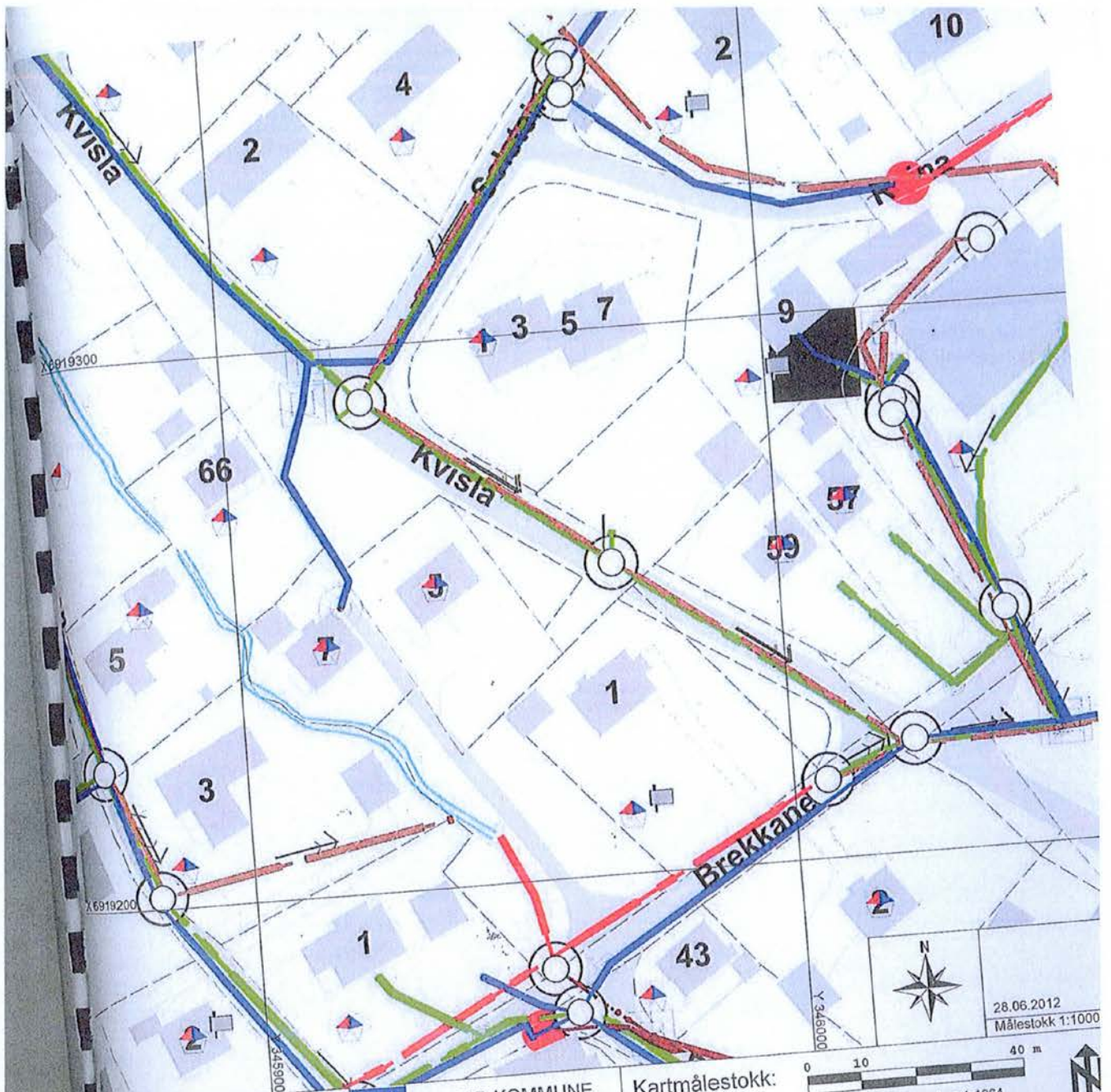
Prosjektering for utstikk av tiltak
Brekkebakke - Hareid kommune
Målestokk 1:250
Dato: 20.01.14



6919250

345950

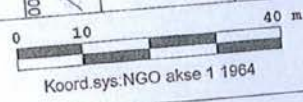
346000



Teiknforklaring:

 HAREID KOMMUNE
28.06.2012

Kartmålestokk:
1:1000



28.06.2012
Målestokk 1:1000

ledningsnett VA

- Fallretning
- Gategutt
- ⊙ Grenpunkt

12254/13319 Brekkebakke

Fradeling:

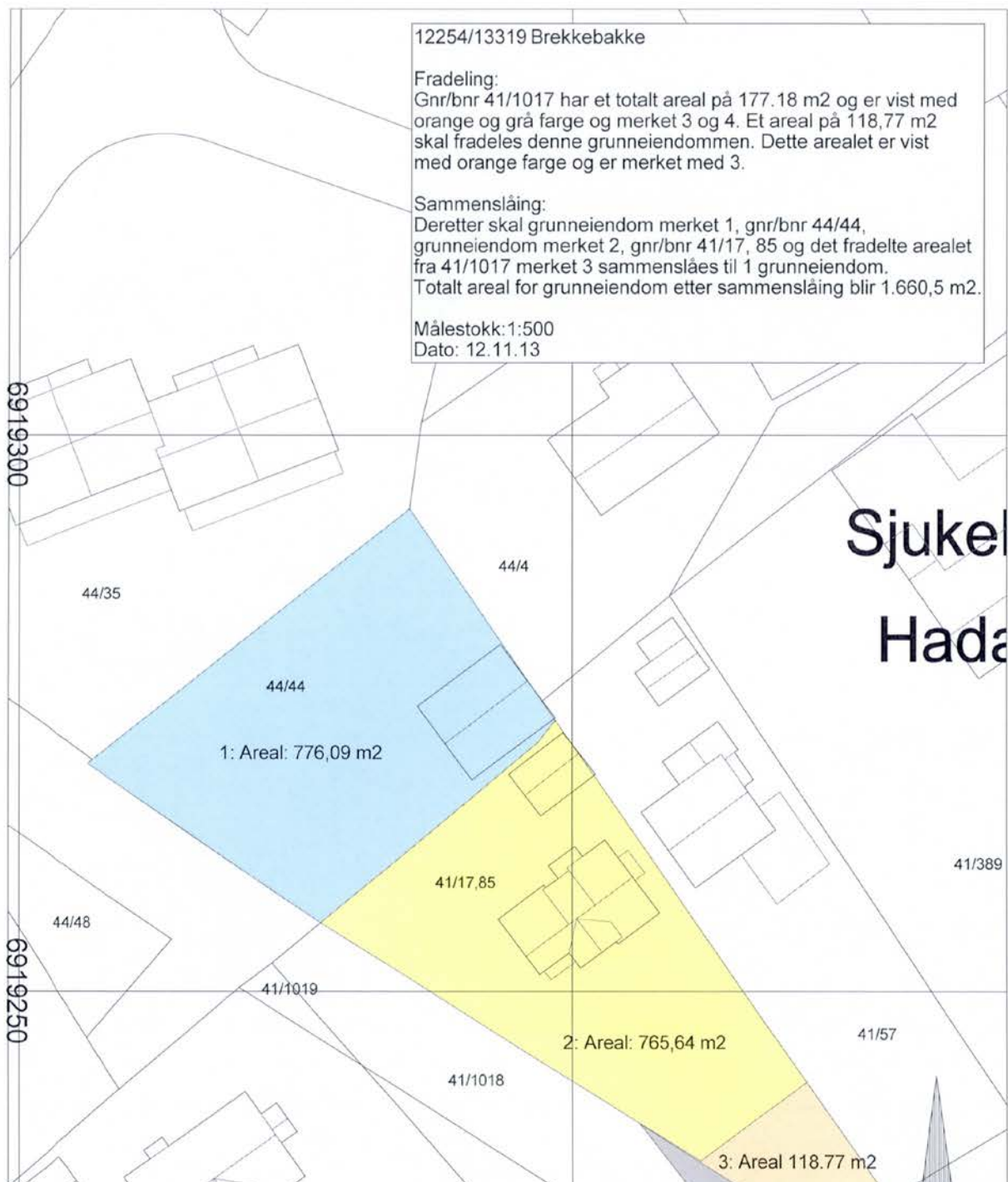
Gnr/bnr 41/1017 har et totalt areal på 177.18 m² og er vist med orange og grå farge og merket 3 og 4. Et areal på 118,77 m² skal fradeles denne grunneiendommen. Dette arealet er vist med orange farge og er merket med 3.

Sammenslåing:

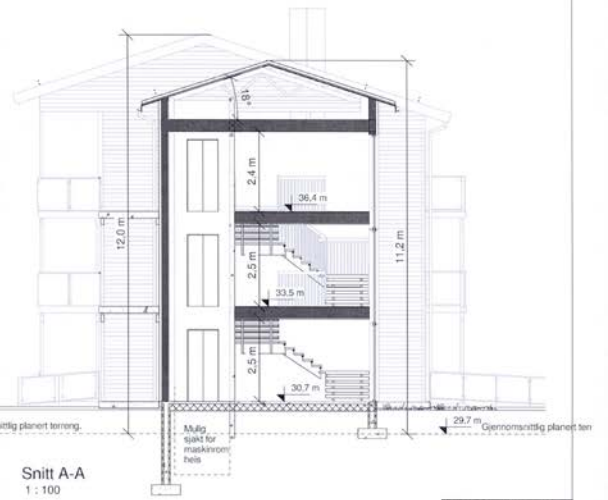
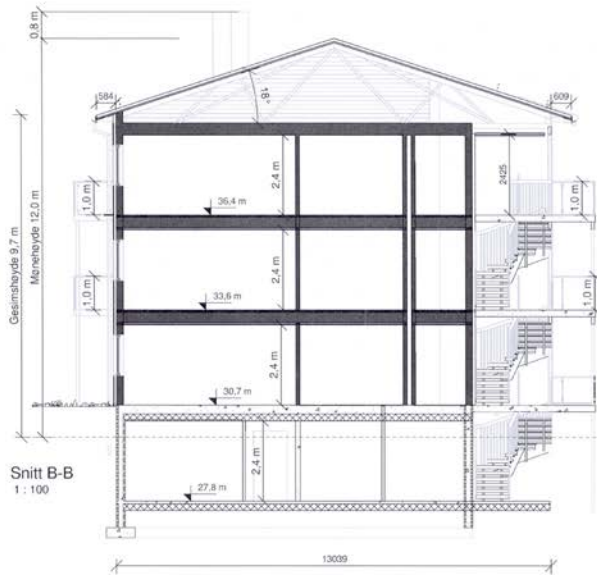
Deretter skal grunneiendom merket 1, gnr/bnr 44/44, grunneiendom merket 2, gnr/bnr 41/17, 85 og det fradelte arealet fra 41/1017 merket 3 sammenslåes til 1 grunneiendom. Totalt areal for grunneiendom etter sammenslåing blir 1.660,5 m².

Målestokk: 1:500

Dato: 12.11.13



© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf lov om opphavrett til åndsverk



ANMERKNINGER:
 Følgende 4. Etasjebeskrivelse 2
 8215 TEK 01-10 og TEK 01-15
 Avviket i tabell er BHL 523840.
 ERHVERVENS ENERGIETILEDE
 Berøring iht energiforskriften.
 NVD - Nødvendig
 Må ikke være til ulovlig endring.
 SYMBOLFORKLARING:
 Kassehode
 Hovednivå
 Elektrisk ledning
 Planert linning

REV	DATE	REVISJON	Sign
		Revisjon	

LEITE & HOWDEN
 ARKITEKTER OG INGENIØRER
 AS NOR

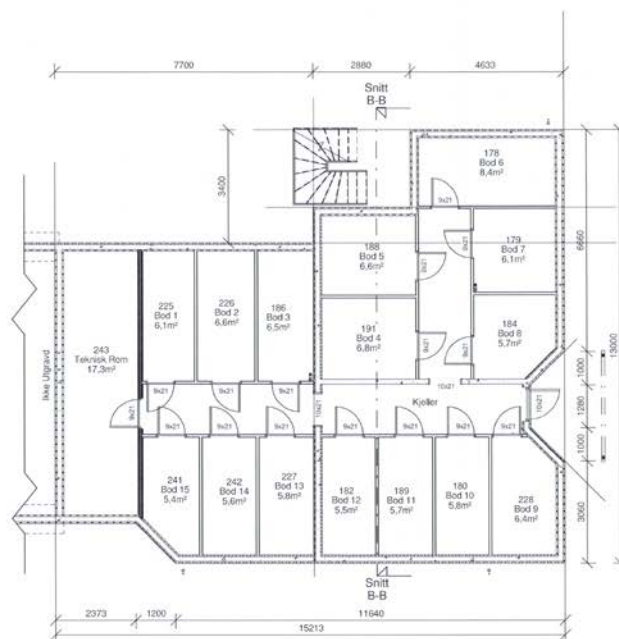
TELTAKHVER	Total-bygg AS
BYGGEPLASS	Kvisla, 6060 Hareid
ROMARE	Hareid
GRUBBY	41/17 m.fl

tegra
 arkitekt- og ingeniørfirma
 Postboks 307 - 2201 BREKKEBAKKE
 TEL: 62 24 92 30 FAKS: 62 24 92 01
 E-mail: post@tegra.no

PROSJEKT	8215 Brekkebakke
TEK. SAKHOLD	Snitt
ARKTEKT	Ståle Leite
DATE	04.11.13
TEK.	TGS

TEKSTART	MÅ
Boligblokk	1 : 100
FASE	Byggemelding
PROSJEKT NR.	REV.
8215	01

© Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jfr lov om opphavsrett til åndsverk



ANMERKNINGER:
 Raskkasser: 4 - Eierklasse 2
 RIK, TEK §11-2 og TEK §11-3
 BYGGKRAVENE ER FORFELTE
 Beskyttelse av energiforbruk.
 Utvendige mål - ute bindingsverk
 Avstrekke alle innvoller med et opplegg
 som tåler skimmel.
 Ved sterk vind kan det være en god
 idé å ha store beskyttelse av 2. etg.
 Innledning og vindretninger kan
 innføres fra andre kilder.
 ØYEMASKINFORVALNING
 Plassering
 Sikkerhetsnett
 Remmer og
 Remmer og

REV	DATE	Revisjon	REVISJON	Sign

LEITE & HOWDEN
 ARKITEKTER OG INGENIØRER
 ARKITEKTER LEITE OG HOWDEN AS NTOR

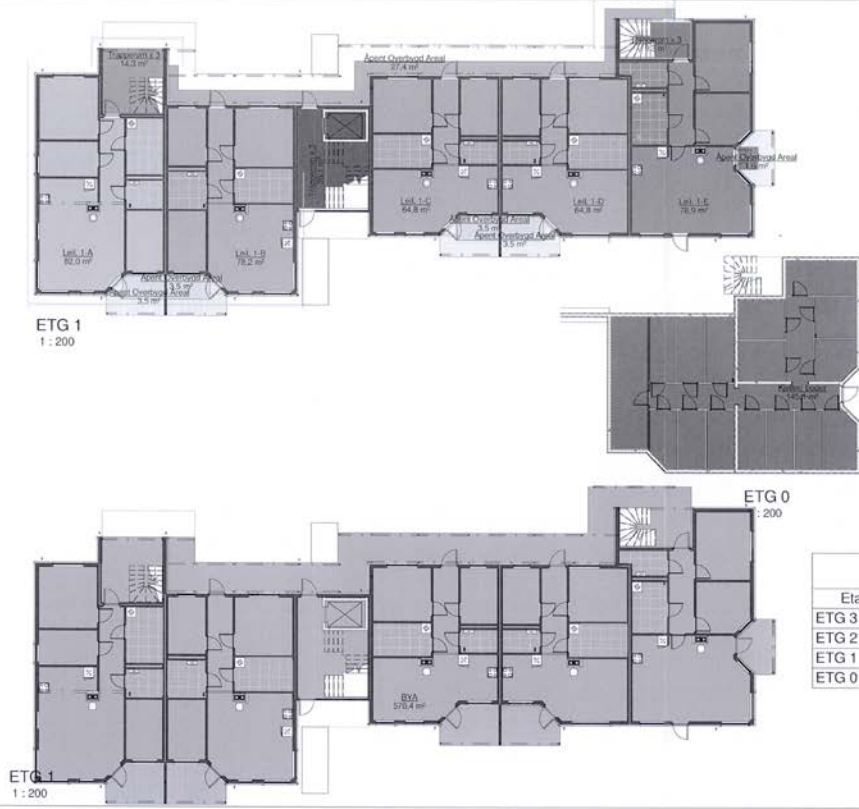
TELTAHVER: Total-bygg AS
 BYGGEPLASS: Kvisla, 6060 Hareid
 KOMMUNE: Hareid
 GJELDE: 41/17 m.fl

tegra
 arkitekt- og ingeniørhøst
 Postboks 227 2201 BRIMNESKOLLE
 Tlf: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
 E-mail: postboks@tegra.no

PROSJEKT: **8215 Brekkebakke**
 TEGN. INNHOLD: **Kjeller**
 ARKTEKT: Ståle Leite
 DATO: 04.11.13
 TEGN: TGS
 TS TAKSERT: Boligblokk
 MÅL: 1 : 100
 FASE: Byggemelding
 PROSJEKT NR: **8215 - 02**
 REV:

© Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jfr lov om opphavsrett til åndsverk

- 1,6 m²
- 1,9 m²
- 3,5 m²
- 9,3 m²
- 11,3 m²
- 14,2 m²
- 14,3 m²
- 21,1 m²
- 23,4 m²
- 25,1 m²
- 27,4 m²
- 27,6 m²
- 64,8 m²
- 78,2 m²
- 78,8 m²
- 78,9 m²
- 82,0 m²
- 145,1 m²



BYA
570 m ²

BRA	
Etasje	Areal
Kjeller/ bodar	145 m ²
Leil. 1-A	82 m ²
Leil. 1-B	78 m ²
Leil. 1-C	65 m ²
Leil. 1-D	65 m ²
Leil. 1-E	79 m ²
Leil. 2-A	82 m ²
Leil. 2-B	78 m ²
Leil. 2-C	65 m ²
Leil. 2-D	65 m ²
Leil. 2-E	79 m ²
Leil. 3-A	82 m ²
Leil. 3-B	78 m ²
Leil. 3-C	65 m ²
Leil. 3-D	65 m ²
Leil. 3-E	79 m ²
Trapperom x 3	143 m ²
Apent	127 m ²
Overbygg Areal	1520 m ²

BTA	
Etasje	Areal
ETG 3	463,9 m ²
ETG 2	463,9 m ²
ETG 1	464,1 m ²
ETG 0	166,2 m ²
1558,1 m ²	

Volum	
ETG 3	916 m ³
ETG 2	892 m ³
ETG 1	892 m ³
ETG 0	306 m ³
3.006 m ³	

Revisjoner	
BEV	DATE
	REVISJON
	Sign.



TELTAKHVER	Total-bygg AS
BYGGEPLASS	Kvista, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
GJØRSEL	41/17 m.fl



PROSJEKT	8215 Brekkebakke
TEKN. RÅDHOUD	Arealregnskap
ARKIVERT	Ståle Leite
DATE	04.11.13
TGS	

TELTAKHVER	MÅL
Boligblokk	1 : 200
FASE	Byggemelding
PROSJEKT NR.	8215
REV.	07

© Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnl lev om opphavsrett til åndsverk



P-ROM	
Leilighet	Areal
Leil. 1-A	77,3 m ²
Leil. 1-B	72,4 m ²
Leil. 1-C	60,9 m ²
Leil. 1-D	60,9 m ²
Leil. 1-E	74,1 m ²
Leil. 2-A	78,6 m ²
Leil. 2-B	73,5 m ²
Leil. 2-C	60,9 m ²
Leil. 2-D	60,9 m ²
Leil. 2-E	74,1 m ²
Leil. 3-A	78,6 m ²
Leil. 3-B	73,5 m ²
Leil. 3-C	61,9 m ²
Leil. 3-D	62,0 m ²
Leil. 3-E	74,1 m ²

BYA
570 m ²

BRA	
Etasje	Areal
Kjeller/ bodar	145 m ²
Leil. 1-A	82 m ²
Leil. 1-B	78 m ²
Leil. 1-C	65 m ²
Leil. 1-D	65 m ²
Leil. 1-E	79 m ²
Leil. 2-A	82 m ²
Leil. 2-B	78 m ²
Leil. 2-C	65 m ²
Leil. 2-D	65 m ²
Leil. 2-E	79 m ²
Leil. 3-A	82 m ²
Leil. 3-B	78 m ²
Leil. 3-C	65 m ²
Leil. 3-D	65 m ²
Leil. 3-E	79 m ²
Trapperom x 3	143 m ²
Åpent Overbygg Areal	127 m ²
1520 m ²	

Volum	
ETG 3	916 m ³
ETG 2	892 m ³
ETG 1	892 m ³
ETG 0	306 m ³
3.006 m ³	

BEV	DATE	REVISJON	Sign

LEITE & HOWDEN
ARKITEKTER OG INGENIØRER
LEITE OG HOWDEN AS NTOR

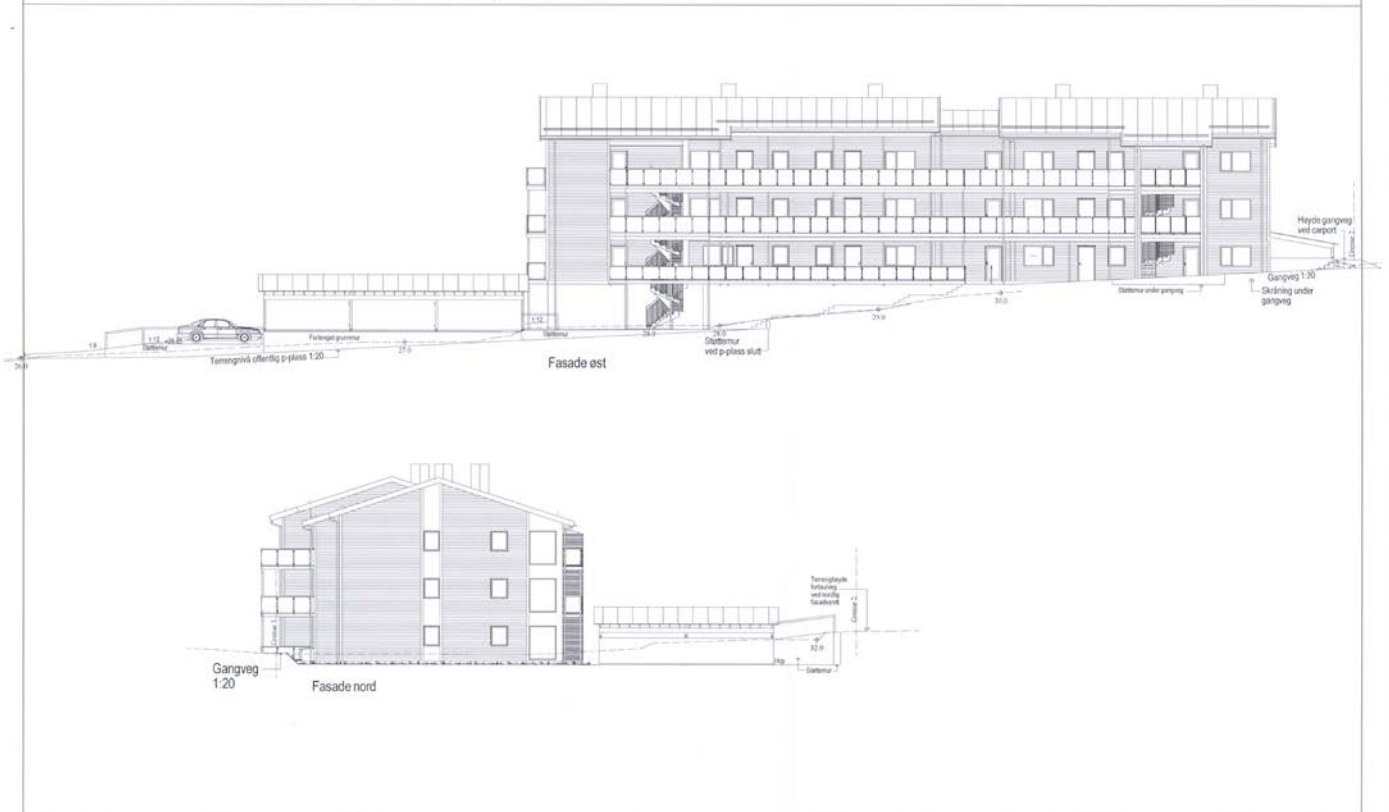
TELMÅTNER Total-bygg AS
BYGGERE Kvisla, 6060 Hareid
KOMMUNE Hareid
Dato 41/17 m.ll

tegra
arkitekt- og ingeniørfirma
Frodehaug 307, 5231 BRØNDØ
Tlf. 02 34 95 00 Tekst 02 34 95 01
E-mail: post@tegra.no

PROSJEKT 8215 Brekkebakke
TEGN, PLAN, OG AREALREGNSKAP
AREALREGNSKAP
ARKITEKT: Ståle Leite
DATO: 04.11.13
TEGN: TGS

TEGNSATT: Boligblokk
MÅL: 1 : 200
FASE: Byggemelding
PROSJEKT NR.: 8215
REV.: 08

© Denne tegning er Tegra Byggesjektivering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jnf lov om opphavsrett § 1 Åndsverk



REV	DATE	REVISJON	Sign



UTARBEIDER	Total-bygg AS
BYGGEPLASS	Kvisla, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
OMRÅDE	41/17 m.å



PROSJEKT	8215 Brekkebakke
TEGN ANSVARLIG	Fasade øst og fasade nord
ARKITEKT	Ståke Leite
DATE	15.11.13

TEGNSART	Boligblokk	SKALA	1:200
FASE	Byggemelding	TEGNER	TGSMHS
PROSJEKT NR.	8215	REV.	19

Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke brytes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jf lov om opphavsrett til åndsverk



REV	DATE	Revisjoner	Sign
		REVISION	

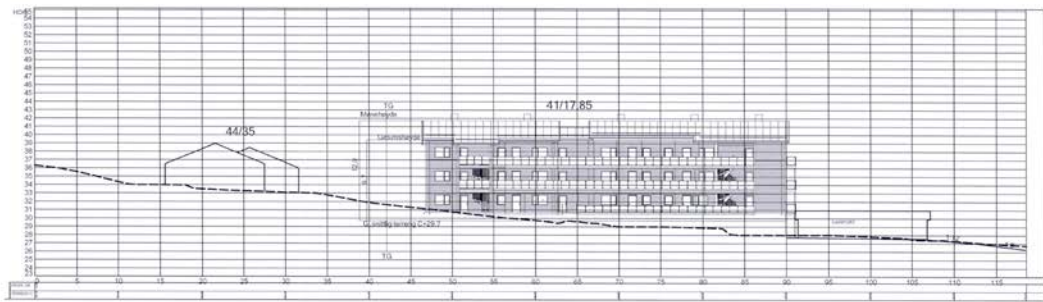


ELTAKSBAVET	Total-bygg AS
BYGGEPÅS	Kvisla, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
OMRÅDE	41/17 m.fl

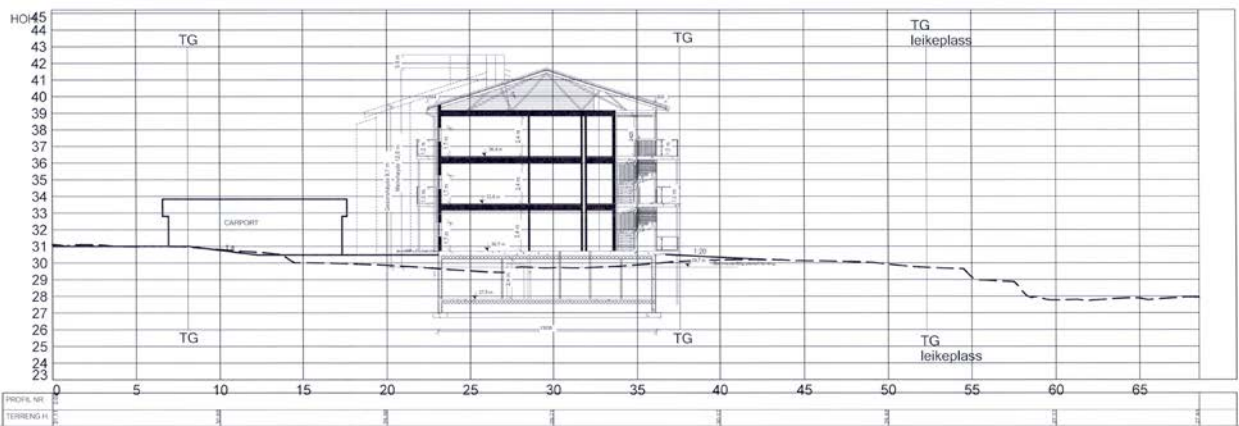


PROSJEKT	8215 Brekkebakke
TIDEN, RÅHOVD	Fasade vest og fasade sør
ARKITEKT	Ståle Leite
DATE	15.11.13

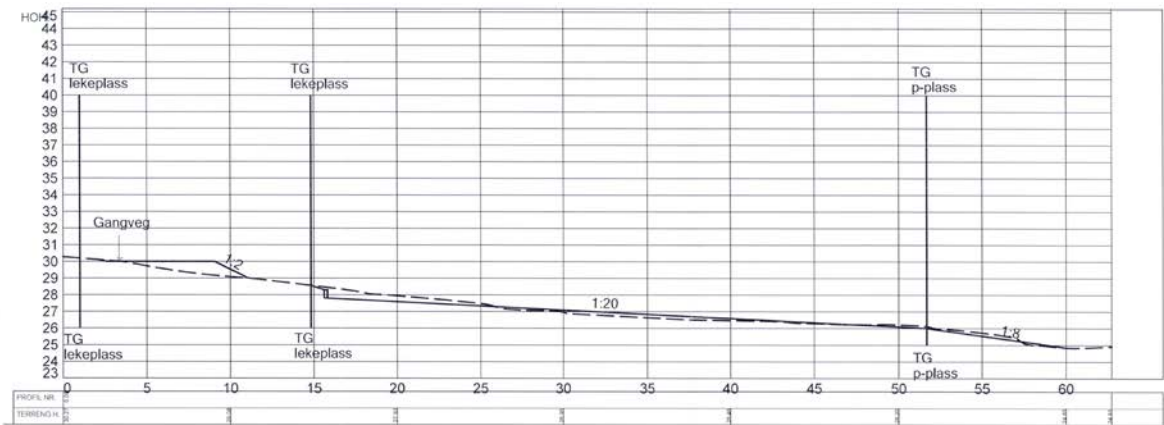
ELTAKSBAVET	Boligblokk	MAK	1:200
FASE	Byggemelding		
PROSJEKT	8215	REV	19



Prosjektinformasjon			
Prosjekt: 12254 /13119			
Prosjektbeskrivelse:			
Arkitekt:			
 <small>TEKNIKK OG BYGGING</small> <small>INNOVATION FOR BETTER BUILDINGS</small>			
Klient:			
Total-Bygg AS			
Bygghet: Hareid			
Går for: 41 17 Hareid			
Type tegning: PROFIL A-A			
Prosjektnummer:	Tegning nummer:	Rev:	Skala:
2254	01		1:400
Dato utgitt:			
LEITE HOWDEN			
Tegning dato: 04.11.2013		Kontroll dato: 04.11.2013	
Signatur: Maria		Signatur: mba	
<small>Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk og 12.05.1987 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©</small>			



Prosjektinformasjon			
Prosjekt: 12254 /13119			
Prosjekttype: 			
Arkitekt: 			
Tilkommer: Total-Bygg AS			
Byggher: Hareid			
Gnr/Bnr/Blomstevnr: 41 17 Hareid			
Type tegning: Profil b-b			
Prosjektnummer:	Tegning nummer:	Blad:	Skala:
2254	02		1:200
Tegning dato: 04.11.2013			
Kontroll dato: 04.11.2013			
Tegning: 			
Signatur: Maria		Signatur: mbs	
Denne tegning er beskyttet etter lov om Årskrivet av 12.06.1987 og må ikke benyttes uten tillatelse samtykke. ©			



Prosjektinformasjon			
Prosjekt: 12254 /13119			
Prosjektbeskrivelse:			
Arbeid:			
LEITE HOWDEN			
<small>REGULERING AV TILBEHØRSANLEGG KOMMUNALE ANLEGG OG TILBEHØRSANLEGG</small>			
Tilbygger: Total-Bygg AS			
Regulering: Hareid			
Område Nummer: 41 17 Hareid			
Type tegning: Profil c-c			
Prosjektnummer:	Tegning nummer:	Blad:	Skala:
2254	04		1:
Dato utgitt:			
LEITE HOWDEN		Tegning dato:	Kontroll dato:
<small>REGULERING AV TILBEHØRSANLEGG KOMMUNALE ANLEGG OG TILBEHØRSANLEGG</small>		04.11.2013	04.11.2013
<small>ANSVARLIG ARKITEKT</small>		Signatur:	Signatur:
<small>ANSVARLIG INGENIØR</small>		Mattis	
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.09.1967 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©			



Tegnforklaring

- Tomteareal/Grentareal
- Fasadeli utvendig kledning
- Balkonger, svalganger
- Gårdsplass, gangveier
- Forstøtningmur
- Planert lekeplassareal
- Lekeplassareal
- Restareal - offentlig
- Offentlig parkering + eksist. kjøreareal
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

A 14.11.13 Just caponer mhs

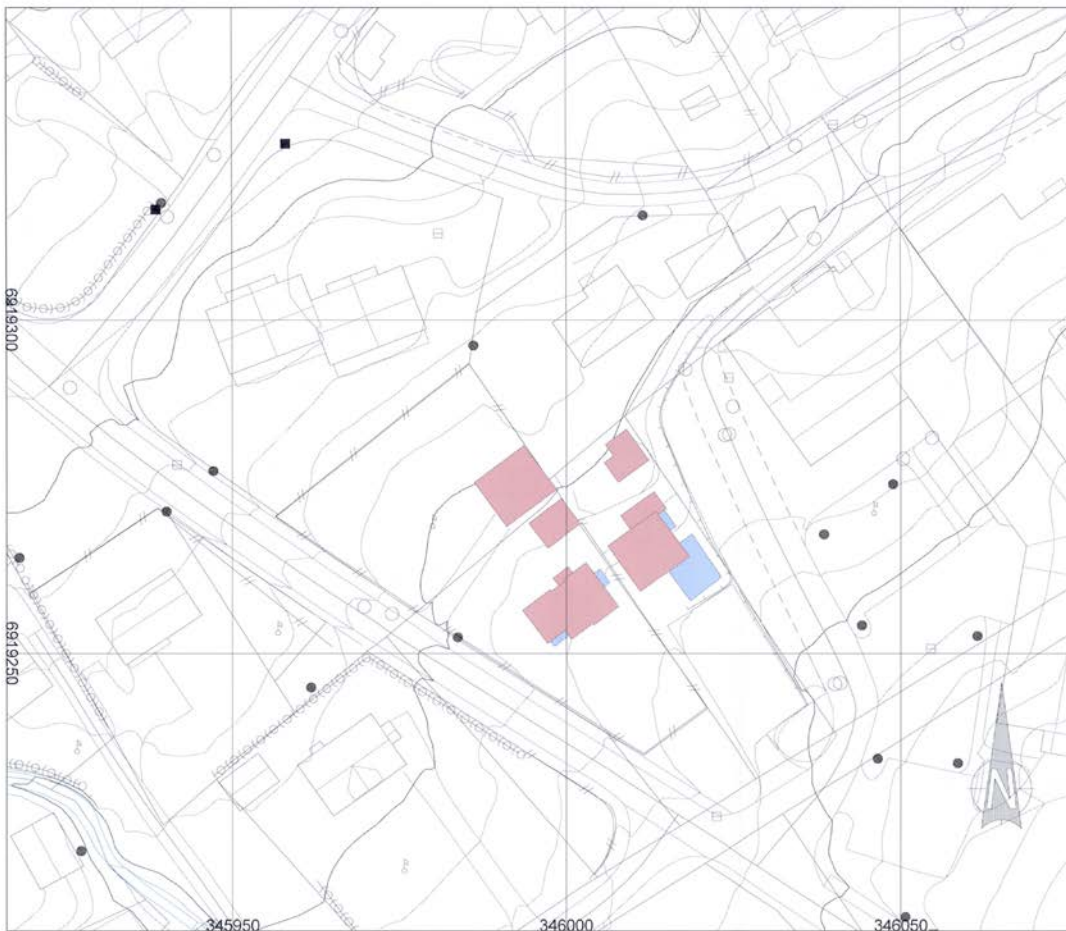
Prosjekt: 12254/13119
Byggeseknad

Plattformer:
TOTAL-BYGG AS
Byggeplan:
Kvisla, 6060 Hareid
Ora eller kommunen:
41/17 m.fl

Tegntittel: SITUASJONSPLAN
Prosjekt nummer: 12254
Tegningnummer: 06
Målestokk: 1:500

LEITE & HOWDEN
SINTEKONSTRUKTASJON
Tegning dato: 04.11.13
Kontroll dato: 04.11.13
Signatur: MVS

Denne tegning er beskyttet etter lov om forfettelse av 12.05.1987 og må ikke kopieres eller offentliggjøres.



Tegnforklaring

48,47 m ²	Veranda som skal rives
319,74 m ²	Bygning som skal rives - takkant
Totalt areal som skal rives: 366,2 m ²	

Prosjektnummer	12254 /13119					
Prosjekttype						
Arkiv						
Utøvelse	Total-Bygg AS					
Byggesjef	Hareid					
Gnr./Bruksnummer	41 17 Hareid					
Tegn type	Rivingsplan					
Prosjektnummer	2254	Tegning nummer	11	Skala	1:500	
			Tegning dato	15.11.2013	Kontroll dato	15.11.2013
<small>LEITEN & HOWDEN AS ARHITEKTER OG INGENIØRER ALLETTUNNVEIEN 11 4110 HAREID</small>			Signatur	Marja	Signatur	mhs
<small>Denne tegning er beskyttet etter lov om forfatters rett til opphavsrett og rett til offentliggjøring av verket.</small>						

© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jmf lov om opphavsrett til åndsverk



-Fasade Nord
1 : 200



-Fasade Sør
1 : 200

Revisjoner		Sign.
BEV.	REVISION	



TE TAKSNAVNET	Total-bygg AS
BYGGKlasse	Kvilsa, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
Q-mål	41/17 m.lli

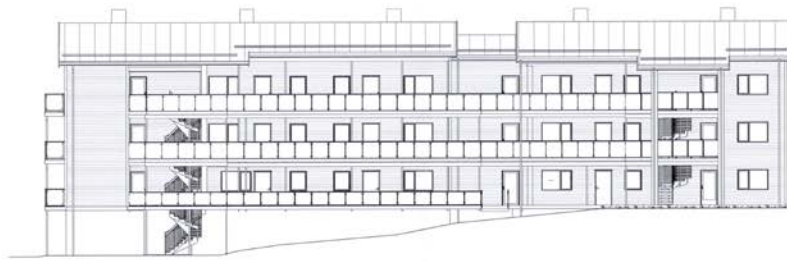


PROSJEKT	8215 Brekkebakke	TEKNAIDT	Boligblokk	MAK	1 : 200
TEGN. ANSV. KJØLD	Fasade nord, sør	FASE	Byggemelding	PROSJEKT NR.	8215 - 13
ARKT. AKT	Ståle Leite	DATE	15.11.13	TEGN.	TGS / IK

© Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jfr lov om opphavsrett til åndsverk



-Fasade Vest
1 : 200



-Fasade Øst
1 : 200

REV.	DATE	Revisjon	REVISJON	Sign.

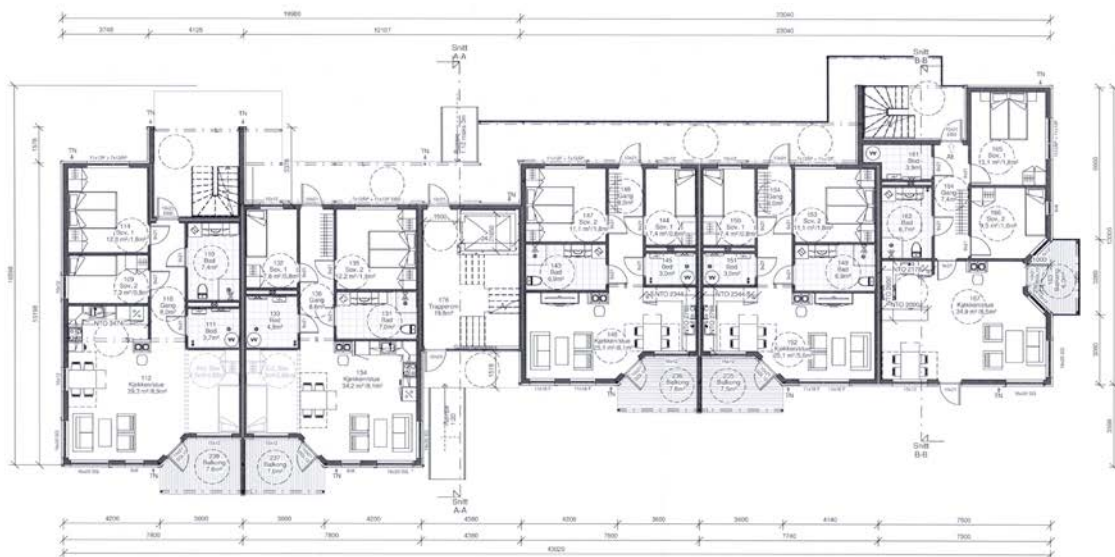


TILTAKSØYER	Total-bygg AS
BYGGEPLASS	Kvista, 6060 Hareid
KOMMUNE	Hareid
OMRÅDE	41/17 m. II



PROSJEKT	8215 Brekkebakke	TILTAKSART	Boligblokk	MÅL	1 : 200
TEK. PROSJEKT	Fasade vest, øst	FASE	Byggemelding	PROSJEKT NR.	8215
ARKITECT	Ståle Leite	DATE	15.11.13	TSGR	TGS / IK
REV.	14				

© Denne tegning er tegns byggeskema AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. 2 år sin løptid etter 8. bokstav.



Skapemåte etter TEK 10 §11

ANMERKNINGER:
 1. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 2. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 3. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 4. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 5. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 6. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 7. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 8. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 9. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.
 10. Tegningen er utarbeidet i henhold til NSR 102-14 og NSR 101-11.

REV	DATE	Beskrivelse	TEGNER
			REVLON



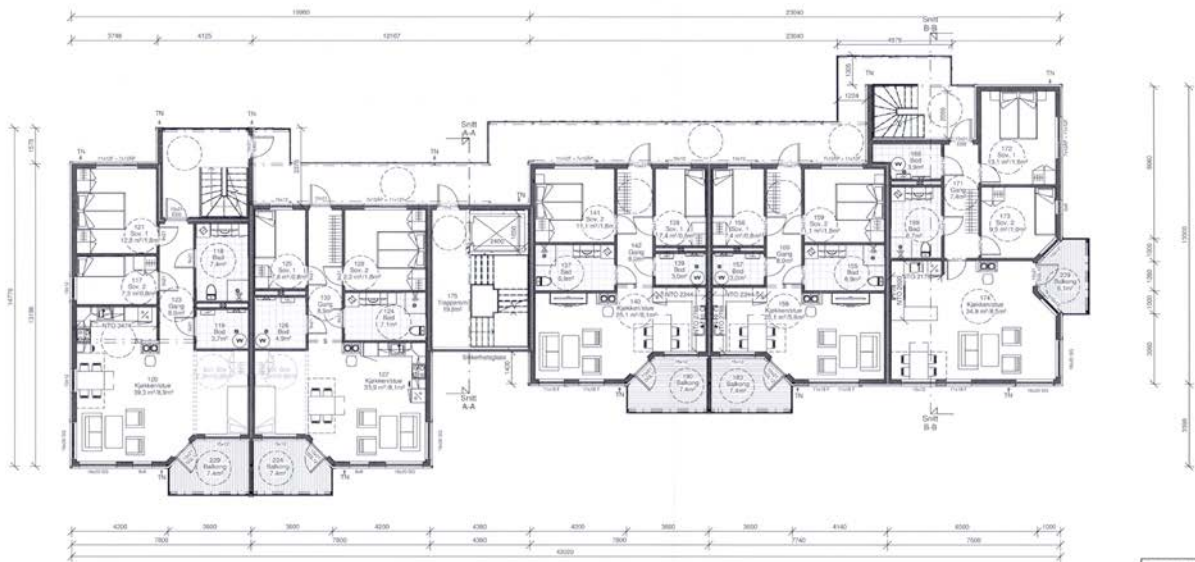
Byggherrens navn: Totalbygg AS
 Prosjekt navn: Kunde, 6000 Høved
 Kommunenummer: Hordal



Byggherrens navn: 1. Etasje
 Prosjekt navn: 8215 Brekkebakke
 Tegner: Ståle Leite
 Dato: 04.11.13

Byggherrens navn: 1.100	Byggherrens adresse: 1.100
Byggherrens telefon: 03	Byggherrens e-post: 03
Byggherrens faks: 03	Byggherrens nettside: 03
Byggherrens web: 03	Byggherrens e-post: 03
Byggherrens faks: 03	Byggherrens nettside: 03
Byggherrens web: 03	Byggherrens e-post: 03

© Denne tegning er Tegra Byggeselskaper AS sin eiendom, og må ikke kopieres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. If the content is not in Norwegian.



Størrelse etter TEGRA 311

ANMERKNINGER:

- 1. Alle målestokker er i millimeter.
- 2. Alle målestokker er i millimeter.
- 3. Alle målestokker er i millimeter.
- 4. Alle målestokker er i millimeter.
- 5. Alle målestokker er i millimeter.
- 6. Alle målestokker er i millimeter.
- 7. Alle målestokker er i millimeter.
- 8. Alle målestokker er i millimeter.
- 9. Alle målestokker er i millimeter.
- 10. Alle målestokker er i millimeter.

REV	DATE	REVISOR	SPR

LEITE & HOWDEN
Arkitekt Leite og Howden AS

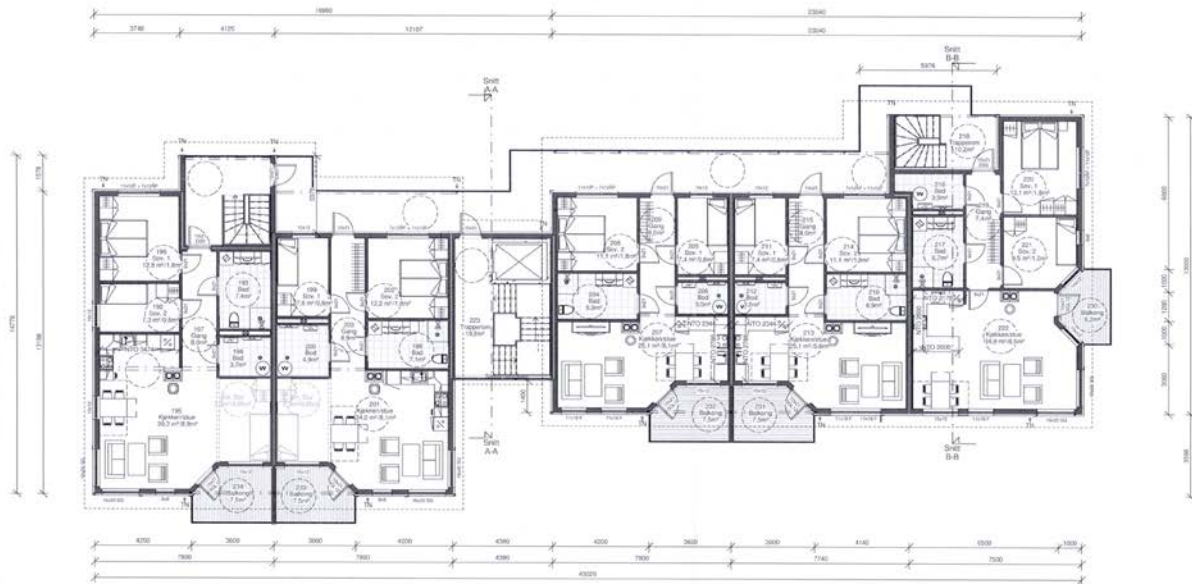
Totalbygg AS
Kvite, 8000 Hareid
Hareid 41/17 m.b.

tegra
arkitekt og ingeniørbedrift
Presteg. 22, 8000 Hareid
8215 Brekkebakke

2. Etasje
8215 Brekkebakke
Såbø Leite 04.11.13 TGS 8215

Blattnummer	04
Boligblokk	1:100
Tegning	04

© Denne tegning er Tegra Bygghåndtering AS' eiendom, og må ikke benyttes eller gjøres om uten tillatelse fra Tegra Bygghåndtering AS.



Skjematisk eller 3D-3D 311

ANMERKNINGER:

- 1. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 2. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 3. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 4. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 5. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 6. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 7. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 8. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 9. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.
- 10. Tegningene er utarbeidet i henhold til NS 8400:2012 og NS 8401:2012.

REV	DATE	Beskrivelse	REVISJON	Byg



Total bygg AS
Kvite, 6000 Hærad

tegra
arkitekt og ingeniørvesen
Kvite, 6000 Hærad
Tlf: 41 17 40 00
www.tegra.no

Blått skissert
3. Etasje

8215 Brekkebakke

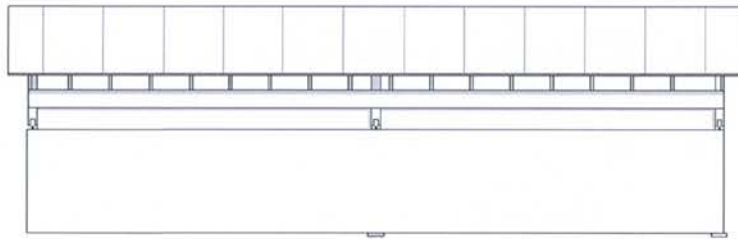
Ståle Leite 04.11.13 TGS 8215

Blått skissert 1:100

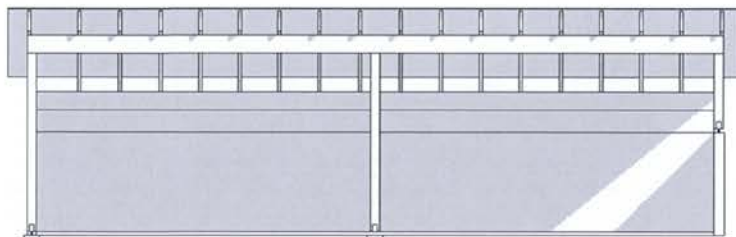
05

© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jf lov om opphavsrett til åndsverk

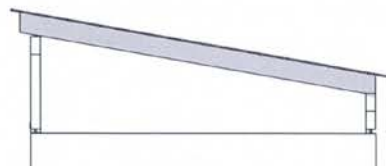
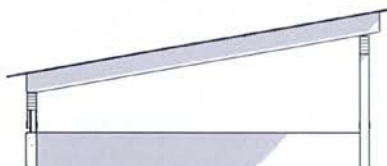
Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:



Fasade Nord
1 : 100

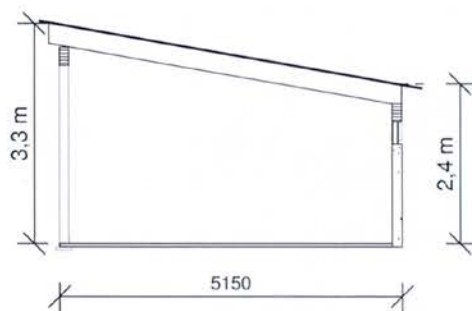
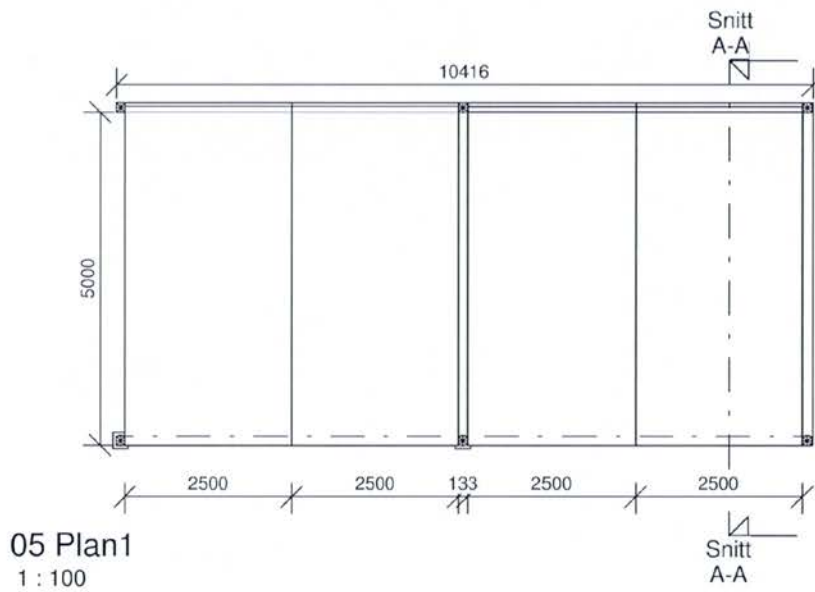


Fasade Sør
1 : 100



© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jf lov om opphavsrett til åndsverk

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:



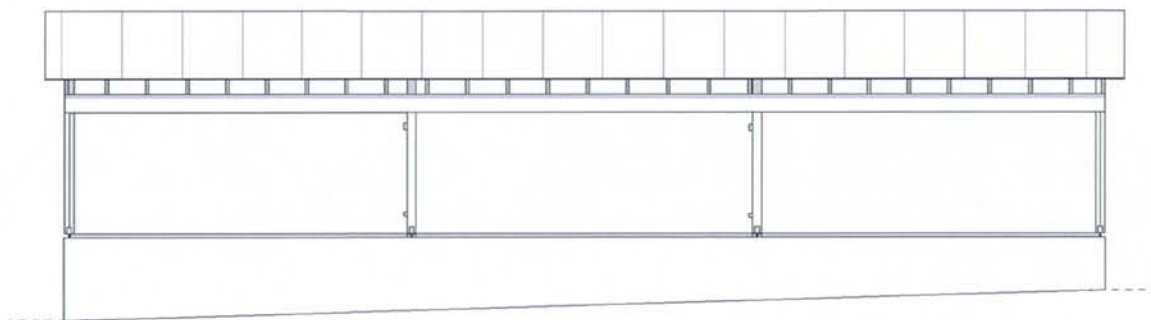
BYA
54 m ²

BRA	
Etasje	Areal
1.Etg	49 m ²
	49 m ²

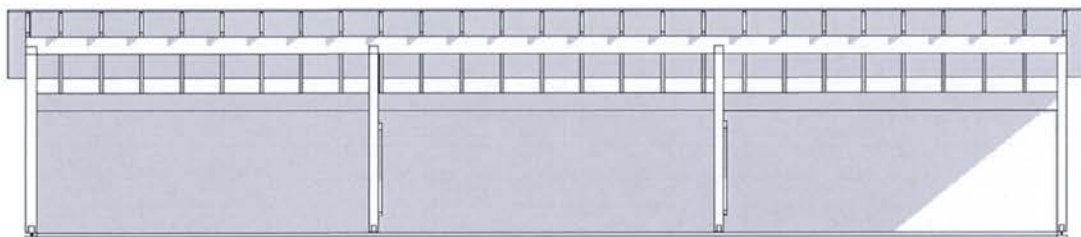
© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jf lov om opphavsrett til åndsverk

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

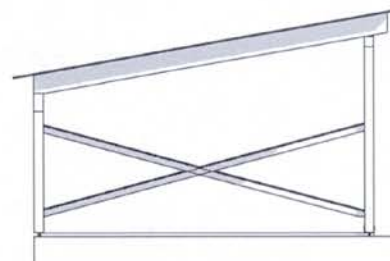
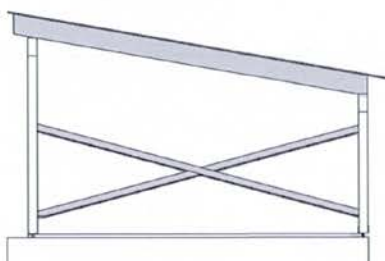
LEITE HOWDEN
 ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR



Fasade Øst
1 : 100

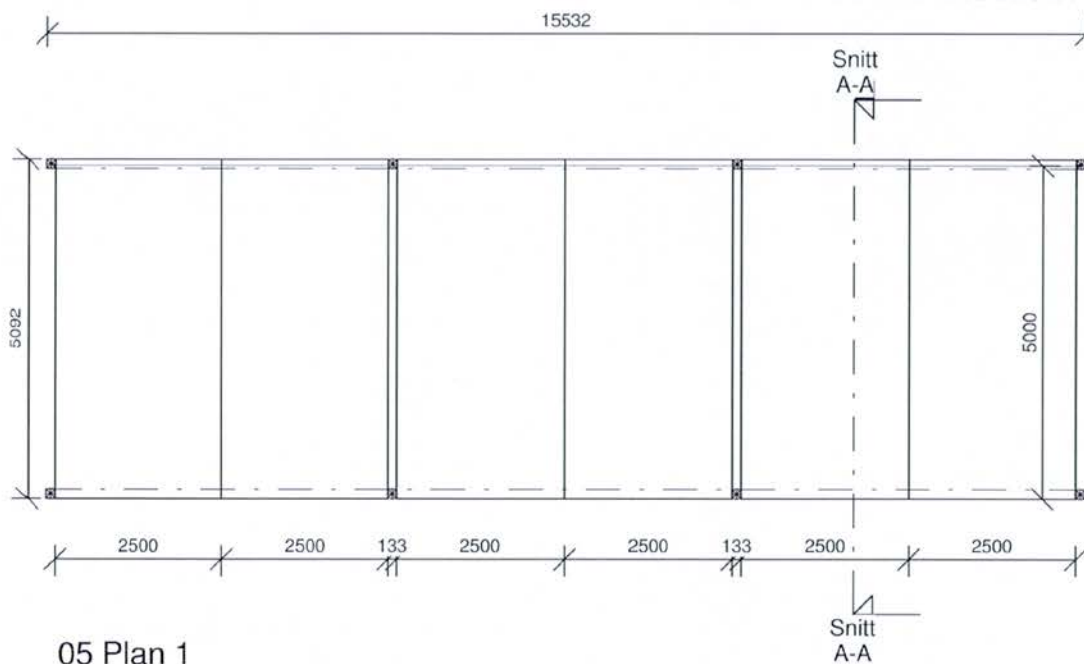


Fasade Vest
1 : 100

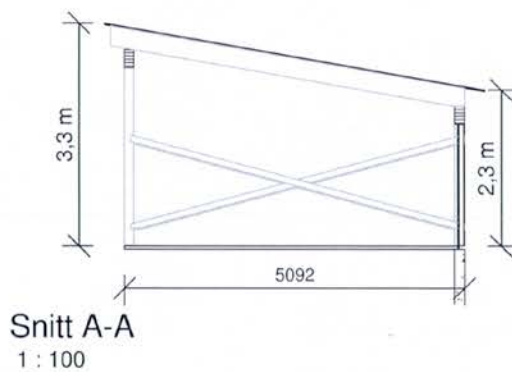


© Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jf lov om opphavsrett til åndsverk

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:



05 Plan 1
1 : 100



BYA
79 m ²

BRA	
Etasje	Areal
1.Etg	73 m ²
	73 m ²

12254 Brekkebakke

Frdeling:

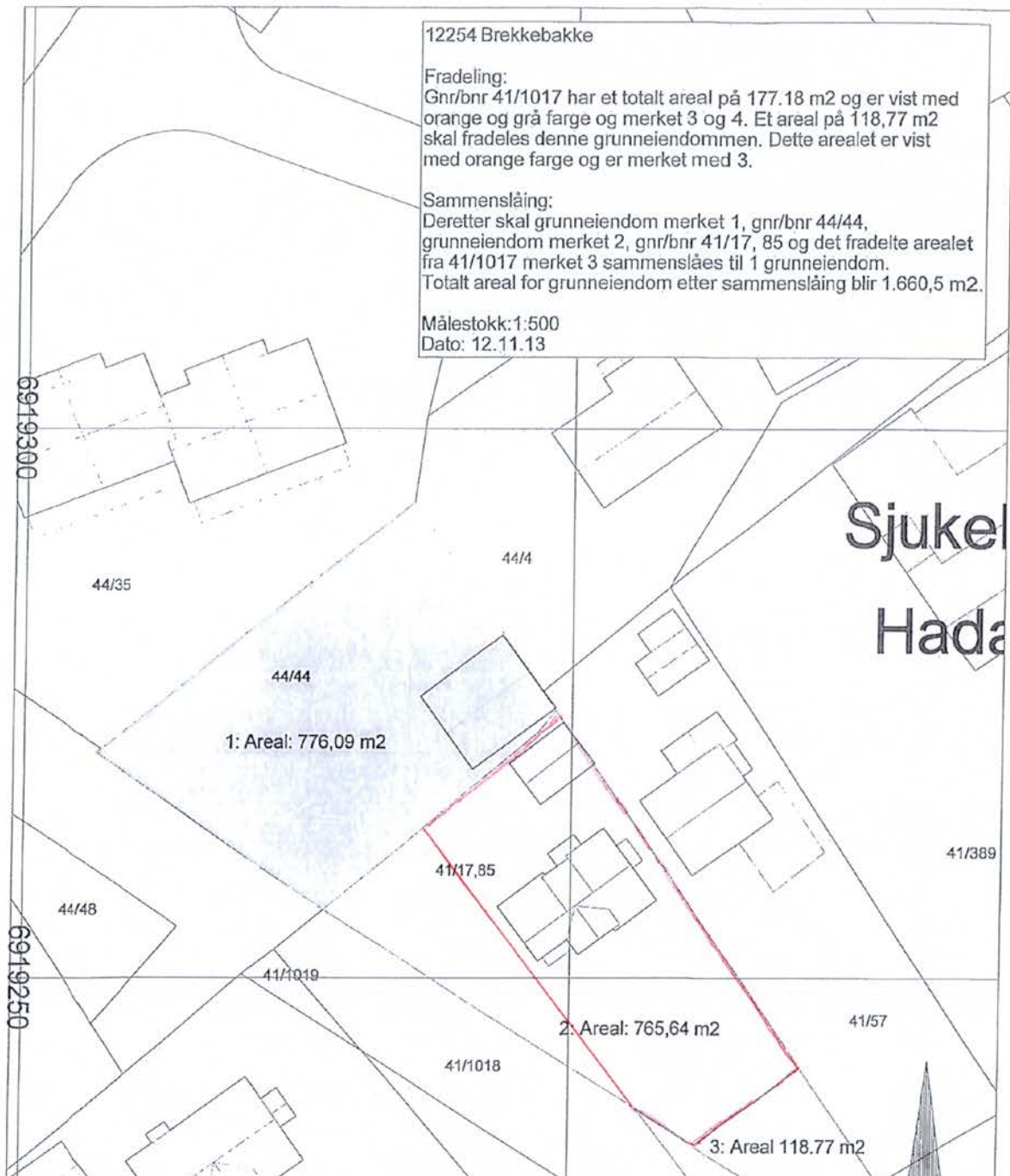
Gnr/bnr 41/1017 har et totalt areal på 177.18 m² og er vist med orange og grå farge og merket 3 og 4. Et areal på 118,77 m² skal fradeles denne grunneiendommen. Dette arealet er vist med orange farge og er merket med 3.

Sammenslåing:

Deretter skal grunneiendom merket 1, gnr/bnr 44/44, grunneiendom merket 2, gnr/bnr 41/17, 85 og det fradelte arealet fra 41/1017 merket 3 sammenslås til 1 grunneiendom. Totalt areal for grunneiendom etter sammenslåing blir 1.660,5 m².

Målestokk: 1:500

Dato: 12.11.13



VEDTEKTER FOR SAMEIGET BREKKEBAKKE

Vedteke i sameigemøte
den 09.10.14
I medhold av lov om eigarseksjonar
23. mai 1997 nr. 31

- ✓ Rev: i forhold til årsmøte 17,03,2016 (tillegg punkt 5.3)
- ✓ Rev: i forhold til årsmøte 01,03,2017 (tillegg punkt 5.4)

1. NAMN OG OPPRETNING

Namnet på sameiget er Brekkebakke. Sameiget vart oppretta ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25,11,2014

Sameiget omfatter g.nr.41 br.nr.85 i Hareid Kommune med påstående bygninger.

Sameiget består av 15 bustadseksjonar i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25,11,2014

2. ORGANISERING AV SAMEIGE, RÅDERETT

- 2.1. Busetnaden og tomte ligg i sameige mellom eigarane og dei seksjonar som bebyggelsen og tomte er oppdelt i: Seksjonen kan ikkje skiljast frå deltakarinteressa i sameiget. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som uttrykkjer sameigeandelen sin storleik.

Carportane vert seksjonert ut og tinglyst saman med tilhøyrande bustadseksjon, og inngår ikkje i fellesarealet.

Tomte og alle delar av busetnaden som ikkje etter oppdelinga er omfatta av brukseiningar, er fellesareal.

2.2. Rettslig rådigheit over seksjonen.

Med dei unntak som er fastsett i eigarseksjonslova og disse vedtekter, har den enkelte sameige full rettslig rådevelde over sin seksjon, herunder rett til sal, bortleige og pantsetjing. Øvrige seksjonseigarar skal underrettast om alle overdragingar og leigeforhold.

2.3. Bruken av brukseiningar og fellesareal.

2.3..1. Brukseiningar og fellesareal.

Den enkelte sameigar har einerett til å bruke si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er berekna eller vanleg brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tida og forholda.

Fellesareala må ikkje brukast slik at andre sameigarar vert hindra i å bruke dei. Alle installasjonar på fellesareala må på førehand godkjennast av øvrige seksjonseigarar. Tiltak som er naudsynte på grunn av ein sameigar eller eit husstandsmedlem si funksjonshemming kan ikkje nektast godkjend utan sakleg grunn.

Brukseiningane og fellesareala må ikkje brukast slik at bruken på ein urimeleg eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Sameigarmøtet kan vedta og endre husordensreglar med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmer. Sameigarane pliktar å fylgje dei til ei kvar tid gjeldande husordensreglar.

2.3.2. Husdyrhald.

Det er tillate å halde husdyr utan førehandsgodkjenning frå styret, men styret skal informerast. Husdyrhaldet må likevel ikkje vere til sjananse eller ulempe for andre sameigarar.

2.3.3. Mellombels bruksrett til fellesareal.

Det kan vedtektsfestast at seksjonseigarane skal ha ein førebels einerett til bruk deler av fellesareala. Eineretten inneber at andre sameigarar ikkje har disposisjonsrett over arealet. Varigheita av bruksretten kan vedtektsfestast. Er ikkje bruksretten gjort tidsavgrensa i vedtektene, gjeld den til sameigarmøtet vedtek det som vedtektsendring at den skal avsluttast.

3. VEDLIKEHALD

3.1. Brukseiningane.

Det ligg på den enkelte sameigar å sørgje for og koste på innvendig vedlikehald av brukseininga, herunder inventar, utstyr, apparat, tapet, vegg-, golv-, og himlingsplater, sluk og vass- og fuktspærre i våtrom, skiljeveggar, listverk, benkar, ruter, innvendige dører og karmar, samt inngangsdør.

Innvendige vass- og avløpsleidningar vert omfatta av vedlikehaldsplikta så langt dei er synlige i eller lett tilgjengelige frå brukareininga, og ikkje er bygd inn i etasjeskiljar og andre berande konstruksjonar, eller også tenar andre brukseiningar. Innkassing og andre hindringar utført av noverande eller tidlegare sameigarar, fritenk ikkje for vedlikehaldsplikt.

Sameigaren er ansvarleg for elektriske leidningar til og med brukseininga si sikringsboks. Sameigaren er ansvarlig for å holde brukseininga oppvarma, slik at rør ikkje frys.

Vedlikehaldsplikta omfattar også sluk, golvbelegg/parkett, utgangsdør til og innsida av balkongar og terrasser og andre areal seksjonseigaren har einerett til å bruke.

Sameigaren er ansvarlig for at brukareininga er utstyrt med påbode utstyr til brannvern, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameigaren har plikt til å gjennomføre forsvarleg vedlikehald av utstyret, slik at det ikkje oppstår skade på fellesareal eller andre brukseiningar, eller ulempe for andre sameigarar.

3.2. Fellesareal.

Alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg ute og inne, slik som tomta, heile bygningskroppen med veggjar, trapperom, gangar, rør og leidningar, brannvarslingsanlegg og automatisk brannsløkkingsanlegg kviler på sameigarane i fellesskap (sameiget). *Dette omfattar likevel ikkje areal som er underlag ein eller fleire sameigarar sin eksklusive bruksrett og derav fylgjande vedlikehaldsansvar.* Utsifting av vindauge og inngangsdører til seksjonane kviler på kvar enkelt seksjonseigar.

4. FELLESKOSTNADER

Sameigarmøte vedtek med vanlig fleirtal avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikehaldsutgifter, påkostningar eller andre fellestiltak på eigedommen. Dei beløp sameigarane skal betale til fondet blir kravd inn på same tid som den månadlige betaling til dekning av felleskostnader (husleige).

Felleskostnadane skal delast mellom sameigarane etter storleik på sameigebrøkane, med mindre anna gyldig er vedteke med tilstrekkelig fleirtal.

For sameigarane sitt felles ansvar og forpliktelsar overfor utanforståande heftar den enkelte sameigar i forhold til sameigebrøk.

5. FORMALIA

5.1 Vedtektene kan endrast med 2/3 fleirtal frå sameigarane i ordinært eller ekstraordinært sameigemøte.

5.2 Styret i sameiget skal i tillegg til ein styreleiar bestå av to styremedlemmer og ein varamedlem.

Side 4 av 4

5.3 Styreleder velges for 1 år
Styremedlemmer velges for 2 år
Varamedlem velges for 1 år

5.4 Valg nemnd, bestående av to personer – velges for 1 år.



STYREMØTE REFERAT

Dato	Møtetid	Sted
20.08.2024	18.00-19.30	Sameiget Brekkebakke
Møteleder	Referent	
Ronny Bårslett	Ronny Bårslett	
Tilstede:		Forkortes med
Ronny Bårslett - styreleder	møtt	RB
Jenny Korsnes - styremedlem	Ikke møtt	JK
Helen Sellevoll - styremedlem	møtt	HS
Kåre Brandal - vara	møtt	KÅB
Kurt Brandal – vaktmester. (Ikke stemmerett)	møtt	KUB

Agenda

	Agenda: 1. Gjennomgang saker fra siste styremøte 2. Dugnadspan 2024 (Oppfølging og status) 3. Reseksjonering av carport 4. Langtidsplan for eventuelt bytte av varmepumpe 5. Plenklipping 6. Open post	
SAK	<i>Rød tekst i kursiv er tekst fra tidligere styremøter.</i>	

--

SAK 1/3/24	Gjennomgang av forrige møtereferat
	- Saker på dugnadslisten som er markert med blå tekst er gjennomført så langt i år



STYREMØTE REFERAT

--	--

SAK 2/3/24	Dugnad
	<ul style="list-style-type: none">- <i>Spyling / fjerning av mose på grunnplan.</i><ul style="list-style-type: none">o <i>Det anbefales å påføre noen kjemikalier før en spylene slik at mosen slipper lettere og det blir mer skånsomt for asfalten.</i>o <i>Mye av dette er gjort av Kåre. Han tar resten ved anledning.</i> - <i>Car-porter skal males på dugnad.</i><ul style="list-style-type: none">o <i>Ronny kjøper maling og malerkoster på Coop OBS Bygg. Farge: COROT,s 0502-Y, Produkt : One Supertch, Basenavn: BW.</i>o <i>Det skal også kjøpes inn litt husvask og dekkfilt.</i> - <i>Løfteørehull på altan /gangsoner</i><ul style="list-style-type: none">o <i> Pusse rent nede i hull med stålbørste/rondell.</i>o <i>Se om det er mulig å få kjøpt noe lim som de bruker på Spenncon.</i>o <i>Kurt har fått tak i støypemasse med fiber fra Spenncon. Han vil støpe i hullene ved anledning.</i> - <i>Rense takrenner.</i><ul style="list-style-type: none">o <i>Kurt vil gjøre dette siden han har sertifikat på lift.</i>o <i>Rense selve takrennene og spyle opp nedløpsrør.</i>o <i>Lift leies med Beslag og Ventilasjon AS i Ulsteinvik.</i> - <i>Dreneringskummer</i><ul style="list-style-type: none">o <i>Dreneringskummene på parkeringsplassene (2 stk.) må rengjøres.</i>o <i>Vi skal sjekke om kommunen kan ta dette når de utfører rengjøring på andre tilsvarende kummer rundt om.</i>o <i>Kåre sjekker med kommunen om dette kan gjøres før vinteren.</i> - <i>Maling av vegg mot sentrum</i><ul style="list-style-type: none">o <i> Dette utsettes til 2025. Ny vurdering gjøres til våren neste år.</i>



STYREMØTE REFERAT

	<ul style="list-style-type: none">- Kåre har kjøpt inn avløpsrør og bytte det som var ødelagt på carport.- Ronny kjøper inn utelampe og setter denne opp ved inngangspartiet. Ref Phillips med lysføler.- Ronny sjekker opp feil på trykknapp til heisen i 3 etg.
SAK 3/3/24	Reseksjonering av carport
	<ul style="list-style-type: none">- Styre gir styreleder fullmakt til å ordne denne saken med de som er involvert.- Helen og Ronny vil signere nødvendige dokumenter på vegne av styret.
SAK 4/3/24	Langtidsplan for eventuelt bytte av varmepumpe
	<p>-Etter service ble det kommentert at etterfylling av kjølemiddel kan bli dyrt og vanskelig etter hvert så innkjøp av en ny pumpe vil melde seg litt frem i tid.</p> <ul style="list-style-type: none">- Vi bør få en uttalelse på forventet levetid på varmepumpen etter neste service.- Vi skal be om prisoverslag på en ny pumpe med samme størrelse som i dag samt en pris på en litt større varmepumpe også for å kunne ta en god beslutning dersom den må byttes.- Finansiering av ny pumpe kan gjøres på mange forskjellige måter. Lån med lang nedbetalingstid, buffer fra felleskostnader, eller regning til hver leilighet. Hva som skal gjøres med dette vil bli avklart litt mer konkret senere.
SAK 5/3/24	Plenklipping
	Så lenge vi har vaktmester som vil klippe plenen, så beholder vi ordening som er i dag. Robotklipper kan bli aktuelt senere om vi ser at dette kan være en bedre løsning.
SAK 6/3/24	Open post
	<ul style="list-style-type: none">- Forslag om å kjøpe inn matter som legges i 2etg og 3 etg. ved utgangsdører mot svalgang.<ul style="list-style-type: none">o Jenny sjekker pris og kjøper inn. Pkt fra styremøte nr.2 Dette er ikke utført enda.- Vi må sjekke ut vaskeavtale. Hva som er inkludert må avklares. Det har kommet tilbakemelding på at det ikke blir utført en veldig grundig eller god vask. Pkt fra styremøte nr.2 Vi har fått kopi av vaskeavtalen. Se vedlegg. Dersom det viser seg at dette ikke blir utført på en god nok måte må vi få tilbakemelding slik at vi kan få tatt det opp med ISS.- Kåre Nils vil kontakte hjemmesykepleien angående hva som kastet i matavfall boksen. Det er observert at det blir kastet restavfall i denne boksen.- Grønneposen som alle har fått skal bare inneholde matavfall.



STYREMØTE REFERAT

- Dugnad gjelder for alle leilighetene. Vi vil ta en gjennomgang på hva som er gjort i løpet av 2024 der vi ser på hva som er gjort og hvem som har deltatt.

Kontaktliste til styret.

Rolle	Navn	Mobil	Mail
Styreleder	Ronny Bårslett	90105663	ronny.barslett@gmail.com
Styremedlem	Jenny Helen Korsnes	90955865	jkorsnes@hotmail.com
Styremedlem	Helen Sellevoll	90047289	helen@tussa.com
Vara styremedlem	Kåre Brandal	90140492	kaarenilsbrandal@gmail.com

Kontaktinformasjon til vaktmester.

Navn	Mobil	Mail
Kurt Brandal	99278940	ku-brand@online.no

Med vennlig hilsen

Styreformann for Sameiet Brekkebakke
Ronny Bårslett

Protokoll årsmøte for år 2023 Brekkebakke sameige

Tid/stad: 29.02.2024 kl.18.00 , Hadartun

Innkalling delt ut til medeigar/leigetakar

- 1A Elsa Bårslett, V
- 1B Audun Pilskog, X
- 1C Trond Ellingsen, V
- 1D Elias Sellevoll, V
- 1E Daniel Hatløy Sandanger, X
- 2A Ingrid M Hovden, (Beate Hovden) V
- 2B Pernille og Kåre Brandal, V
- 2C Elsie Warholm, X
- 2D Allaug Aasmo, X
- 2E Margreta Liavåg, V
- 3A Aslaug Holstad, V
- 3B Nils Nettet, V
- 3C Tor Inge Nygård, X
- 3D Vegerd Kløvning, V
- 3E Ingmar Bigset, (Jenny Korsnes)V

V = tilstades

X = Ikkje tilstades

Sak 1. Godkjenning innkalling og sakliste

Kommentar:

Vedtak:

Innkalling og sakliste godkjent.

Sak 2. Val av møteleiar, referent og underskrifter til protokoll

Ordstyrar: Ronny Bårslett

Referent: Jenny Helen Korsnes

Representantar til å skrive under protokollen:

Pernille V. Brandal og Margreta Liavåg.

Vedtak:

Godkjent

Sak 3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmelding blei lagt fram for årsmøtet og godkjent.

Sak 4. Regnskap 2023

Regnskap for 2023 kopiert opp og delt ut på årsmøtet.

Vedtak:

Regnskapet er lagt fram for årsmøtet og godkjent.

Sak 5. Budsjett 2024

Ingen planlagte investeringar i 2024.

Kommentar:

Høg utgift til bistand gjeldande regnskap. Sjå ann framover om denne utgifta blir redusert etter innført system der sameiget (leiar) sjølv gjer større delar av fakturautsending og godkjenning. Kan vere eit alternativ at sameiget ordnar dette utan tenester frå regnskapsskontor på sikt...

Vedtak:

Budsjett for 2024 vedtatt.

Sak 6.Val

Innstilling frå valkomiteen:

Leiar	Ronny Bårslett	Leiar på val kvart år	på val i 2024
Styremedl.	Jenny H. Korsnes	2023/2024	på val i 2025
Styremedl.	Helen Sellevoll	2023/2024	på val i 2025
Vara	Kåre Nils Brandal	Valgt for 1år	på val i 2025

Vaktmester Kurt Brandal har møte og uttalerett på styremøter

Vedtak:

Nytt styre 2024

Styreleiar	Ronny Bårslett
Styremedlem	Jenny Helen Korsnes
Styremedlem	Helen Sellevoll
Vara	Kåre Nils Brandal

Valnemnd for 2024 (Velgast kvart år)

Kandidat 1: Aslaug Holstad

Kandidat 2: Nils Nasset

(Valnemnd blir kontakta av styret i forkant av neste årsmøte)

Blomsteransvarleg (Velgast kvart år)

Pernille Brandal og Ingrid M. Hovden

Sak 7. Eventuelt

- Godtgjering styreleiar
 - o Godtgjering for styreleiar kr. 6000,- pr. år
 - o Godtgjering for 2022 og 2023 kr 12.000,- etterbetalast ved første høve
- Dugnad
 - o Opprette ein dugnadskomite som kan koordinere store eller små oppgåver gjennom året.
Ansvarleg Kåre Nils Brandal og Jenny Helen Korsnes.
 - o Det blei bestemt å kjøpe inn høgtrykksspylar til sameiget.
 - o Det er behov for lys ved inngangsdør (Ronny B vil ordne dette på dugnad).
- Påminning til leiar og vaktmester som må gje på sms i forkant av årskontrollar
- Forslag om å utarbeide rutiner og enkel orientering ved inn og flytting.

Vedtak:

Protokollen er ajourført og godkjent av styret.

Hareid 29.02.2024

Pernille V. Brandal

Margrета Liavåg



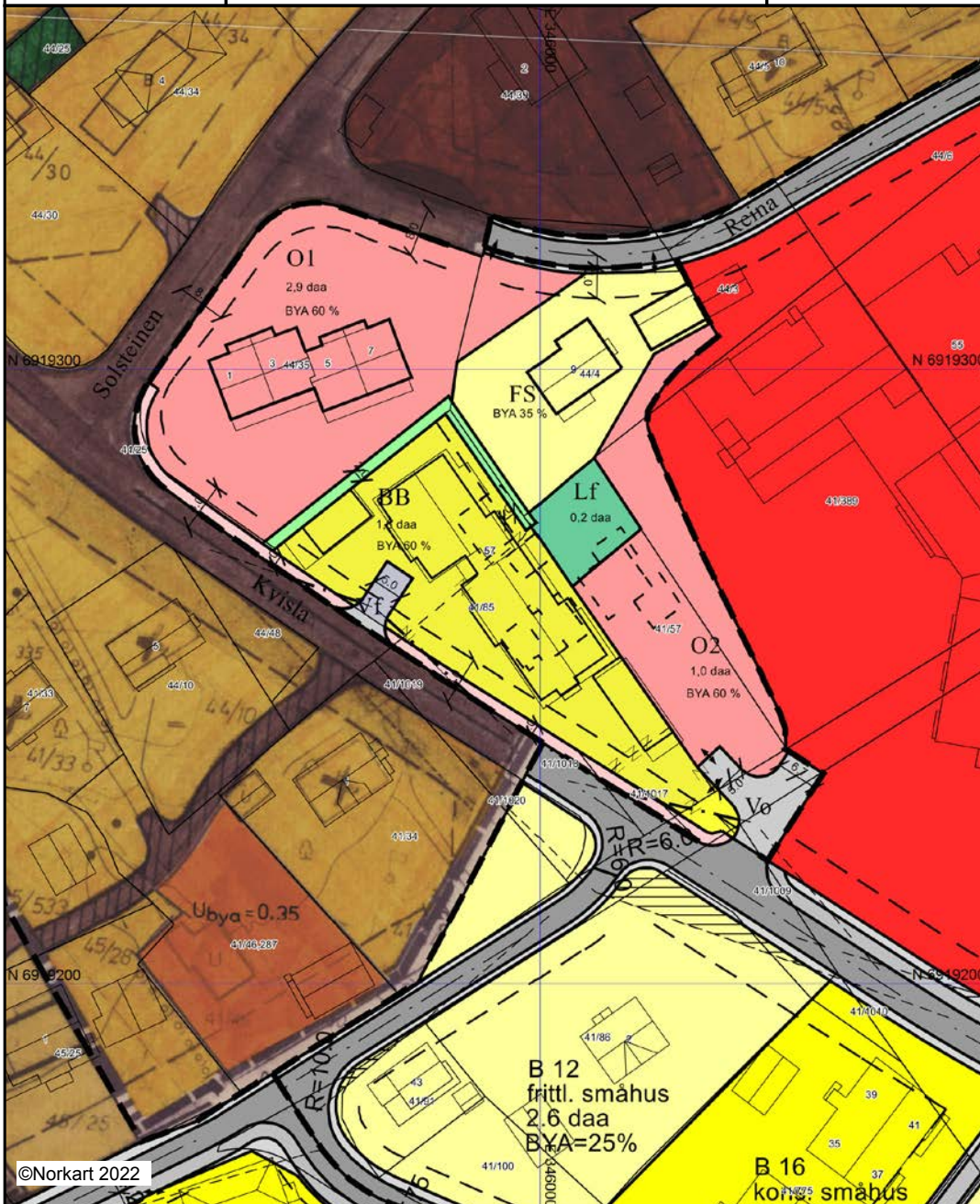
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/85/0/3
Adresse: Teigevegen 57
Dato: 02.04.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 1)	
	Frittliggjende småhusbuseiendom		Føresegningsområde
	Konsentrert småhusbuseiendom	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008	
	Område for offentlige bygninger (stat, fylke)		Sikringssonегrense
	Offentlig institusjon (sjukehus, gamleheim, skole)		Sikringssonегrense
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)			Støysonegrense
	Landbruksområde		Infrastrukturgrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)			Angittomsynsgrense
	Kjøreveg		Bandleggingsgrense noverande
	Anna veggrunn		Føresegningsgrense
	Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)			Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Friområde		Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Anlegg for lek		Planen si avgrensing
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)			Planen si avgrensing
	Friluftsområde (på land)		Faresonegrense
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Formålsgrense
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Formålsgrense
	Frisiktsone ved veg		Eigedomsgrense som skal opphevast
	Bevaring av bygningar og anlegg		Eigedomsgrense som skal opphevast
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)			Byggjegrænse
	Felles avkjørsel		Byggjegrænse
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		Planlagt buseiendom
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Bygningar som inngår i planen
	Bustad/Forretning		Bygningar som inngår i planen
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			Bygningar som skal fjernast
	Grense for restriksjonsområde		Bygningar som skal fjernast
	Grense for bevaringsområde		Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)			Regulert senterlinje
	Bustader - frittliggjende småhus		Frisiktslinje
	Bustader - frittliggjende småhus		Frisiktslinje
	Bustader - konsentrert småhus		Regulert kant kjørebane
	Bustader - konsentrert småhus		Regulert kant kjørebane
	Bustader - blokker		Regulert kjørefelt
	Tenesteyting		Regulert parkeringsfelt
	Energianlegg		Regulert støyskjerm
	Renovasjonsanlegg		Regulert støyskjerm
	Leikeplass		Målelinje/avstandslinje
	Leikeplass		Målelinje/avstandslinje
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg			Avkjørsel
	Køreveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Køreveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Fortau	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Fortau	Abc	Påskrift areal
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift areal
	Anna veggrunn - tekniske anlegg	Abc	Påskrift utnytting
	Anna veggrunn - grøntareal	Abc	Påskrift breidde
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)		Abc	Påskrift breidde
	Grøntstruktur	Abc	Påskrift radius
	Turveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Turveg	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Friområde		
	Vegetasjonskjern		
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
	Infrastrukturone - Røkkjefølgekrav grøntstruktur		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø		



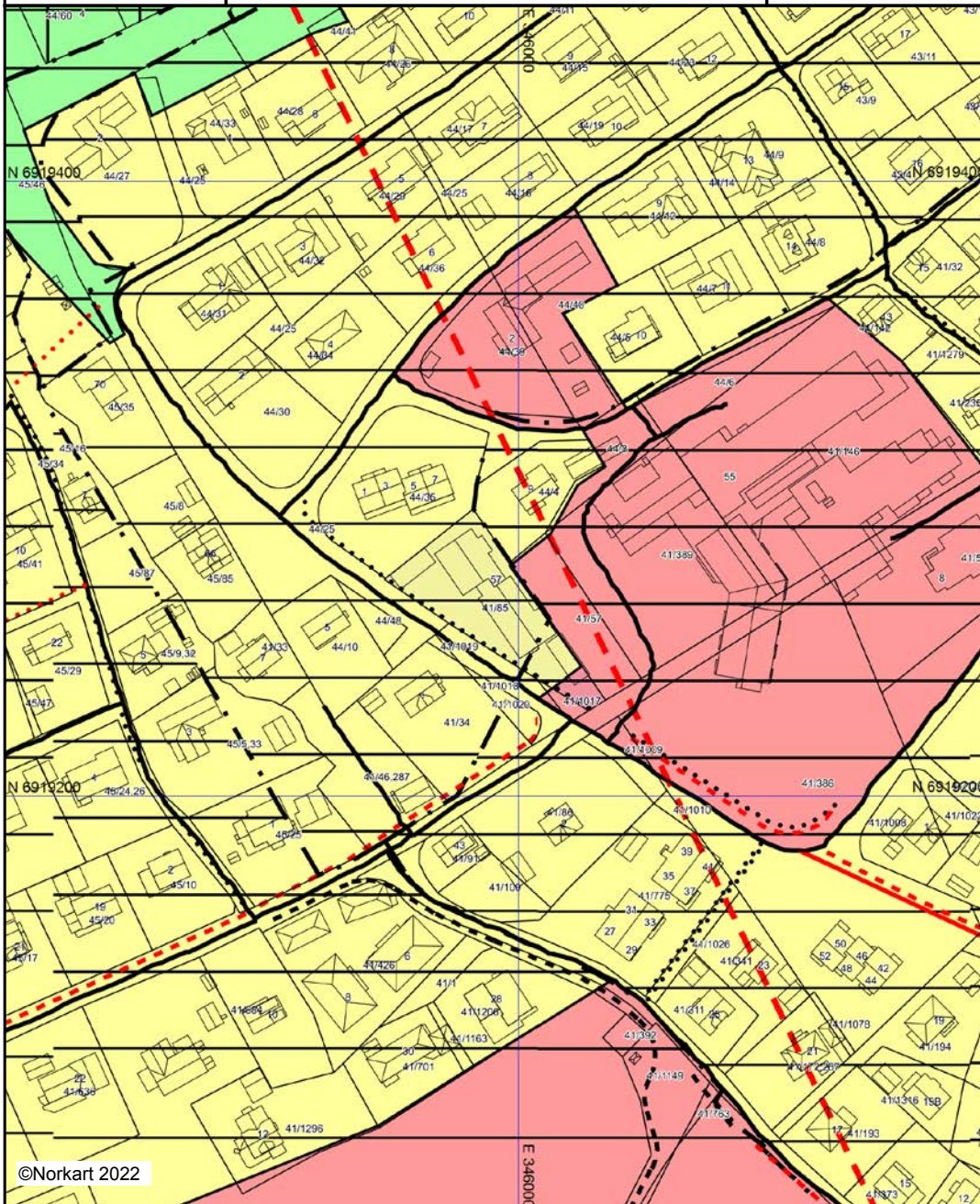
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/85/0/3
Adresse: Teigevegen 57
Dato: 02.04.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

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.

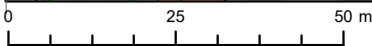
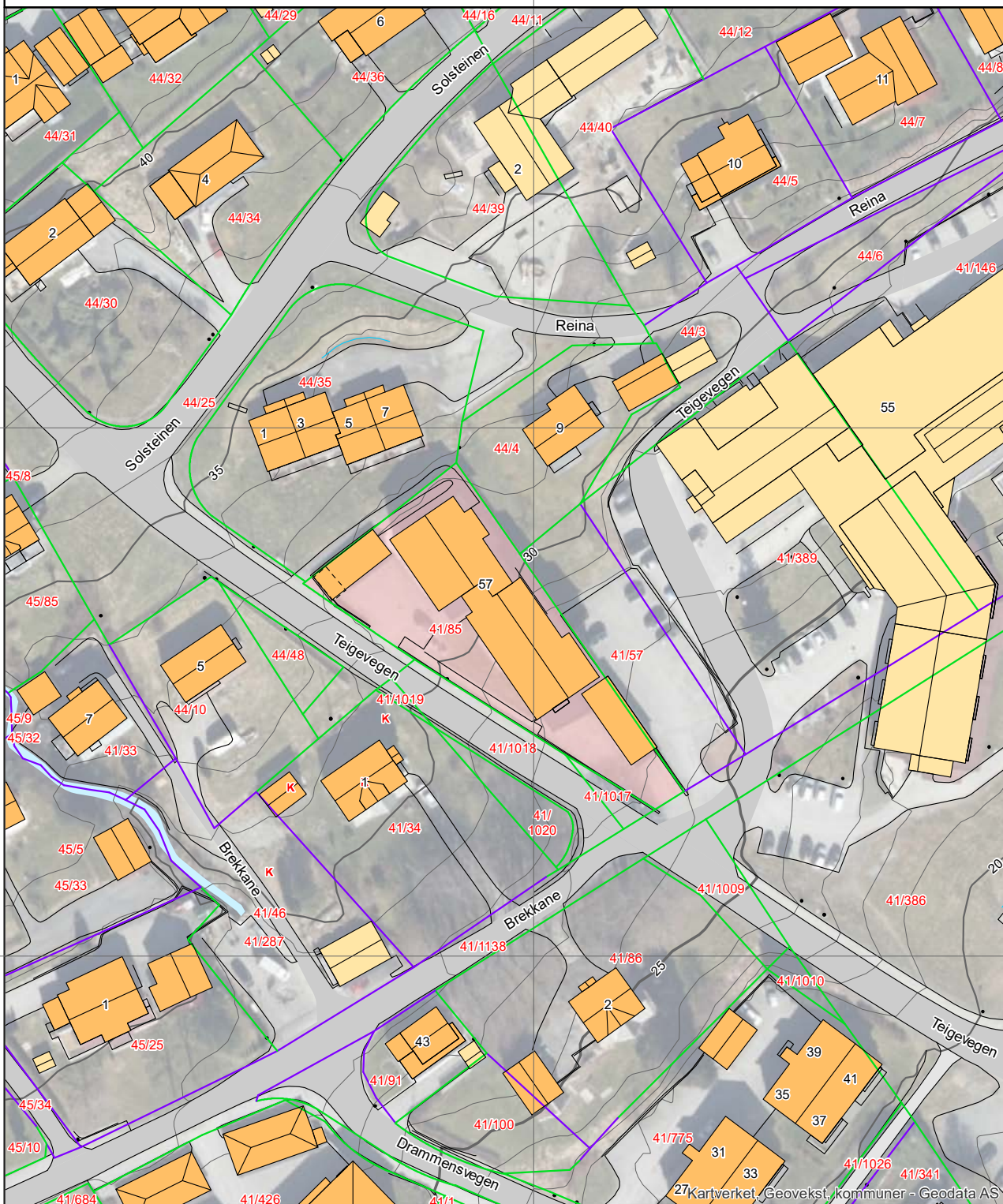
Kommune: 1517 Hareid
 Eiendom: 1517/41/85/0/3

Eiendomsgrenser




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







Målestokk 1:1000
 Dato: 2.4.2022








Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

Vegstatuskart for eiendom 1517 - 41/85//





HAREID KOMMUNE

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan – detaljregulering for Brekkebakke Gnr 41 Bnr 17 m.fl.

Føresegner datert 15.05.2012, sist revidert 05.06.2013

Plankart datert 15.05.2012, sist revidert 05.06.2013

Godkjent av Hareid kommunestyre 19.09.2013 sak KST PS 71/13

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSING

Reguleringsplanen er ei detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-3. Formålet med planen er å leggje til rette for konsentrert utnytting av området samt tilhøyrande infrastruktur og leikeareal.

§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

- a) Bygningar og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)
 - Bustadar- blokker (BB)
 - Offentleg tenesteyting (O)
 - Uteopphaldsareal, leikeplass (Lf)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
 - Veg, kjøreveg (Vo)
 - Veg, kjøreveg (Vf)
 - Veg, fortau
 - Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg
- c) Grønstruktur
 - Turveg
- d) Hensynssoner (PBL § 12.6)
 - Sikringssoner, Frisikt

§3 FELLES FØRESEGNER

- a) Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtekter for Hareid kommune. Det er ikkje tillate ved privatrettslege avtalar å etablere forhold som strider mot føresegnene.
- b) Innafor byggjeområdet kan oppførast nettstasjon, pumpestasjon eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens eksisterande bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.
- c) Dersom det viser seg at tiltak innafor planen kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltinga varslast umiddelbart. Ansvar kviler på tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden.
- d) I samband med byggjesøknad skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis den ubygde delen av tomte skal planerast og utnyttast – så som avkjørsler/tilkomst, parkeringsplassar og garasjar.
- e) Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknader sjå til at bygningane får ei god form. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Det skal leggjast vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

§3.1 REKKJEFØLGEFØRESEGNER

§3.1.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det kan gjevast løyve til igangsetting for nye bustadar innafor planområdet skal nødvendige kommunaltekniske anlegg vere opparbeidd, jamfør godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi løyve til seinare ferdigstilling dersom det vert stilt nødvendig garanti eller annan tryggleik godkjent av kommunen for opparbeidinga.

§3.1.2 Opparbeiding av leikeareal.

Før det vert gjeve bruksløyve for nye bueiningar innafor området, skal felles leikeplass Lf og turveg/sti fram til leikeplassen vere ferdig opparbeidd. Kommunen kan gi løyve til seinare ferdigstilling dersom det vert stilt nødvendig garanti eller annan sikkerheit godkjent av kommunen for opparbeidinga.

§3.1.3 Parkeringsdekning

Før det gis løyve til igangsetting for nye bueiningar innafor område BB skal det inngåast avtale med kommunen om kjøp av parkeringsplassar på område O2 dersom dette er nødvendig for å sikre at nødvendig antal parkeringsplassar for BB er innafor kravet. Parkeringsplassane nemnt ovanfor skal plassarast nord for eksisterande parkeringsplass.

§4. BYGNINGAR OG ANLEGG

§4.1 Bustadar – blokker BB

Innafor området BB tillatast oppført blokk med 3 etasjar pluss underetasje. For bygningar med møne skal gesimshøgde ikkje overstige 10,5 m og mønehøgde ikkje over 12,5 m rekna frå gjennomsnittleg terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft. Ved takform som ikkje har møne skal gesimshøgde ikkje overstige 11,5 m. For området gjeld ein BYA på 60 %. Parkeringsdekning for området skal vere 1,0 p-plass pr buening. Garasje/carport kan plasserast i eigedoms-/formålsgranse mot nabo. Dersom garasje/carport er over 50 m² skal eventuell brannsikring utførast der dette er nødvendig. Linjer i plankartet for planlagt bebyggelse for området er retningsgjevande og kan avvikast utan dispensasjon dersom det blir avvik i byggesak. Eventuelle støttemurar kan plasserast i formålsgranse/tomtegranse og utanfor byggjegrense mot veg, men må omsøkjast. Bygningar kan plasserast i formålsgranse mot områda O2 og Lf.

§4.3 Offentleg tenesteyting – O1

Innafor området O1 tillatast oppført blokk med 3 etasjar pluss underetasje. For bygningar med møne skal gesimshøgde ikkje overstige 10,5 m og mønehøgde ikkje over 12,5 m rekna frå gjennomsnittleg terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft. Ved takform som ikkje har møne skal gesimshøgde ikkje overstige 11,5 m. For området gjeld ein BYA på 60 %. Parkeringsdekning for området skal vere 1,0 p-plass pr buening. Garasje/carport kan plasserast i eigedoms-/formålsgranse mot nabo.

Innafor området skal det til ei kvar tid være opparbeidd minst 10 parkeringsplassar som kan nyttast av tilsette ved barnehagen som er plassert nord for O1 så lenge denne er i drift.

§4.4 Offentleg tenesteyting – O2

Området kan nyttast til parkering eller bygningsformål. Ved nybygg skal det krevjast byggjesøknad som nemnt i § 3d. For bygningar med møne skal gesimshøgde ikkje overstige 10,5 m og mønehøgde ikkje over 12,5 m rekna frå gjennomsnittleg terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft. Ved takform som ikkje har møne skal gesimshøgde ikkje overstige 11,5 m. For området gjeld ein BYA på 60%.

§4.5 Leikeplass, felles – Lf

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om tryggleik ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Området skal sikrast forsvarleg mot P-areal og veg. Felles leikeplass skal vere felles for heile planområdet. Heimel for felles leikeplass, Lf skal knytast opp til eigedomane innafor felta i fellesskap. Eigarskapet tinglysast på eigedomane.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innafor regulert veggrunn tillast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegget si drift og vedlikehald. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller behandlast på en tiltalende måte.

§5.1 Veg, offentleg - Vo

Vo er avkjørsel til sjukeheimsområdet og tilhøyrande parkeringsplassar, samt til sørleg del av bustadområde BB.

§5.2 Veg, felles - Vf

Vf er avkjørsel til felles parkeringsplass for byggjeområde BB.

§5.3 Fortau

Formålet viser areal for eksisterande fortau.

§5.5 Annen veggrunn

Dette er offentleg vegareal.

§6. GRØNSTRUKTUR

§6.1 Turveg

Formålet viser areal som skal gi adkomst til regulert leikeareal. Arealet skal opparbeidast med stigningsgrad 1:20 og kan opparbeidast som ein grusa sti. Eventuelle skjeringar/fyllingar kan leggjast utanfor formålet.

§6. HENSYNSSONER

Innafor frisisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisisiktsoner, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

Hareid, den 25.09.2013

Anders Riise
ordfører



HAREID KOMMUNE

Kommuneplan – arealdel 2012-2024

Føresegner og retningslinjer

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

1. GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hareid Mellomalderkyrkjegard

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

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

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

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

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

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

3. BYGGJEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr 1)

3.1 Fellesføresegner

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

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

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

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

3.1.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

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

Ved utbygging av større næringsområde skal behovet for utbyggingsavtale vurderast.

3.1.3 Risiko og sårbarheit (pbl § 4 -3)

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

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

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

3.2. Bustadområde

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

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

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

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

Estetikk

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

Universell utforming

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

Støy

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

Energi

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

Estetikk

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

Energi

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

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

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

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

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

Kvartalsleikeplass

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

Før ferdiggattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueninga tilhøyrrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til fellesareal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

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

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

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

3.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

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

Einestader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for

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

For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr hybeleining.

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

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

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

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

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

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

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

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

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

- a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp anna bygg enn i risikoklasse 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.
- b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- c) Naust kan førast opp med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal, Jf NS 3940. Dobbeltaust med to møne inntil 80 m².
- d) Sikring mot brann:
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m² skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe.
For dobbeltaust med storleik over 50 m² må avstandskrav og brannskiljekonstruksjon mot andre naust vurderast i kvart tilfelle.
- e) Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå topp golv ved naustport.
- f) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.
- g) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- h) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- i) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.
- j) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på 1/2 parkeringsplass pr naust.
- k) Naust skal plasserast slik at fri ferdsel i strandsona ikkje vert hindra.
- l) Altan/utkravging er ikkje tillate.

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

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

3.2.8 Område for råstoffutvinning

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

3.2.9 Næringsområde

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

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

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

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

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

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

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

Antal nye bustader:

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

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

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

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

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

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

Unngå bygging og inngrep i:

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

Unngå etablering av avkøyrslar som aukar trafikkbaren på fylkesveggar og kommunale hovudveggar.

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

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

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

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

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

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

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

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

NFFF- område

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

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

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

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

NFFFA -område

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

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

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

NFFF1 -område

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

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

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

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

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

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

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

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

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

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

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

Hareid, den/.....

Anders Riise
ordførar



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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 help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01002422 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Teigevegen 57, 6060 HAREID Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 21.11.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no