

# Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for  
Huldalsvegen 18

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.  
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 35, Bruksnr 156	<b>Kommune:</b>	1515 Herøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	105 Igesund
<b>Veiadresse:</b>	Huldalsvegen 18, gatenr 2610 6090 Fosnavåg	<b>Valgkrets:</b>	1 Bergsøy
		<b>Kirkesogn:</b>	8020601 Herøy
		<b>Tettsted:</b>	6043 Fosnavåg

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.08.1989	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	536,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	040879	Raknes Trond	1/1	Bosatt i Norge
		Hjellevegen 80 A, 5211 Os		

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	25.04.2018	Berørt	1515/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.04.2018	Berørt	1515/35/11	0,0
			Berørt	1515/35/13	0,0
			Berørt	1515/35/46	0,0
			Berørt	1515/35/56	0,0
			Berørt	1515/35/57	0,0
			Berørt	1515/35/60	0,0
			Berørt	1515/35/68	0,0
			Berørt	1515/35/101	0,0
			Berørt	1515/35/110	0,0
			Berørt	1515/35/118	0,0
			Berørt	1515/35/125	0,0
			Berørt	1515/35/127	0,0
			Berørt	1515/35/151	0,0
			Berørt	1515/35/152	0,0
			Berørt	1515/35/153	0,0
			Berørt	1515/35/155	0,0
			Berørt	1515/35/156	0,0
			Berørt	1515/35/157	0,0
			Berørt	1515/35/161	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.04.2018	Berørt	1515/35/12	0,0
	Matrikkelført:	21.04.2018	Berørt	1515/35/36	0,0
			Berørt	1515/35/118	0,0
			Berørt	1515/35/120	0,0
			Berørt	1515/35/156	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.08.1989	Avgiver	1515/35/13	-537,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/35/156	537,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldalsvegen 18	Bolig	234,0	Kjøkken	6	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.07.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	234,0	Igangset.till.:	01.12.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	234,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.09.1990
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10183596			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			95,0		95,0				
H01	1		95,0		95,0				
L01			44,0		44,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

Hjelpelinjer

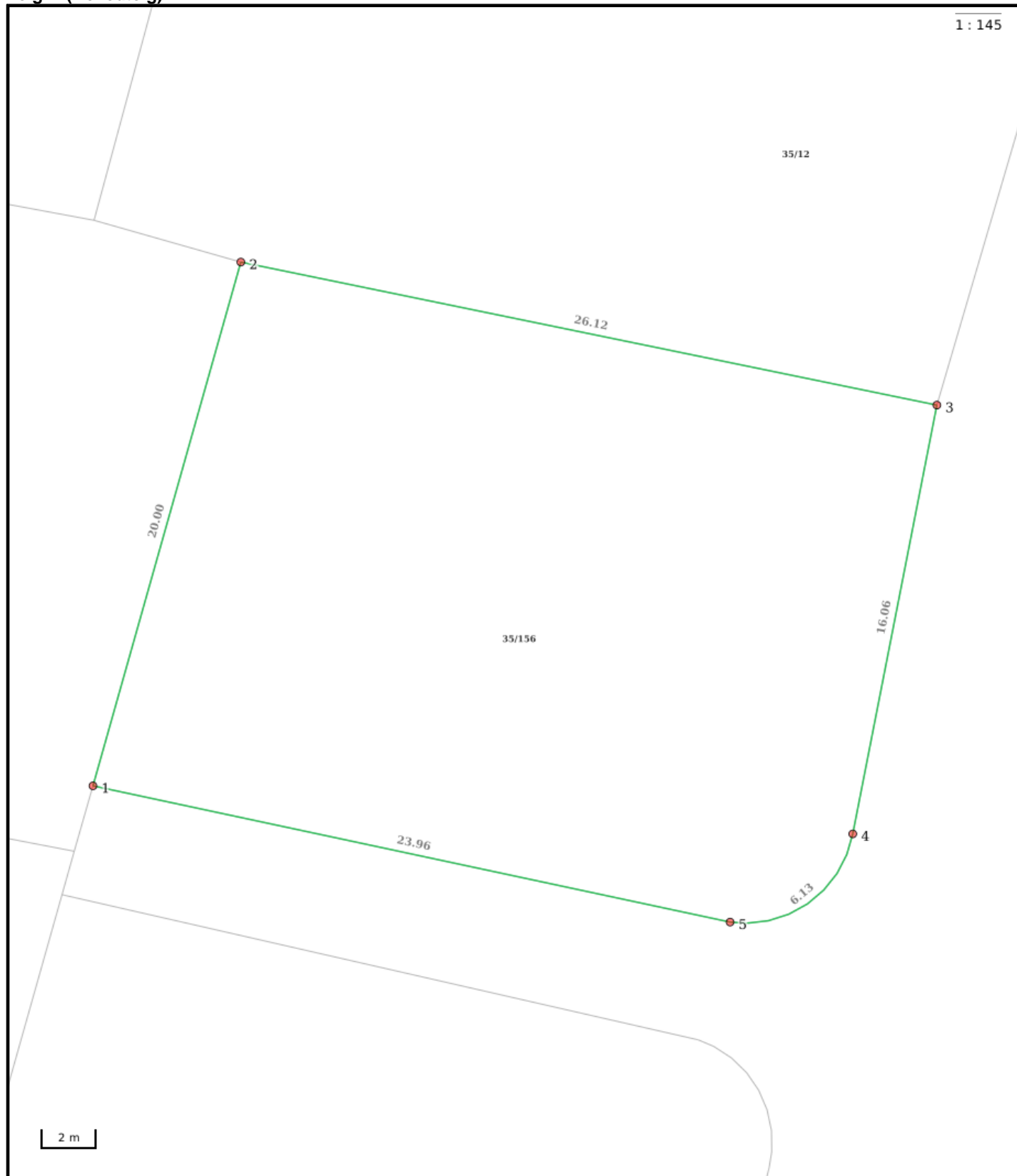
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant                                | ..... Punktfeste         |

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 145



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

**Hjelpelinjer**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant                                    | ..... Punktfeste         |

**Symboler**

- |   |
|---|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt      |
| <span style="color: black;">▲</span> Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 536,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 916 457,97	325 341,49	20,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 916 477,64	325 345,12	26,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 916 474,78	325 371,08	16,06m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 916 458,80	325 369,47	6,13m	Terrengmålt	14	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 916 455,16	325 365,28	23,96m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



# Søre Sunnmøre Reinholdsverk IKS

Org.nr.: 987 570 970

Telefon: 70 00 70 50

E-post: firmapost@reinholdsverket.no

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ordrenr: 1067756

## Meklaropplysningar

Gnr:	35	Bnr:	156	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG						

## Gebyr slamtøming og slamtankar

Gjeld berre eigedomar i Hareid og Ulstein kommune.

### Type slamtank:

Slamtømming av tank frå 0-2 m3, pris 2030,- inkl. mva pr. tøming.	<input type="checkbox"/>
Slamtømming av tank frå 2-6 m3, pris 2530,- inkl. mva pr. tøming.	<input type="checkbox"/>
Ikkje aktuelt/registrert tilknytta slamtank. Sjå informasjon om gebyr frå kommunen.	<input type="checkbox"/>
<b>I Herøy/Sande kommune er det kommunane som har informasjon om slamtankar og gebyr på desse.</b> Sjå difor eventuelt deira svar.	<input checked="" type="checkbox"/>

### Frekvens:

12 månadar.	<input type="checkbox"/>
24 månadar.	<input type="checkbox"/>
Ikkje aktuelt.	<input type="checkbox"/>

**Det vert fakturert heile beløpet etter utført tøming, ikkje periodisert over året.**

Tanken vert vanlegvis tømt annakvart år for hushaldning med vanleg slamavskillar, sjå evt. kommentar.

### Kommentar:

--

*Søre Sunnmøre Reinholdsverk IKS tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den*

***faktiske situasjonen. Søre Sunnmøre Reinholdsverk IKS kan ikke stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samheng med eigedomspørspurnadar.***

**For informasjon om eigedomsskatt og andre kommunale avgifter, ta kontakt med kommunen.**



# Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS

Org.nr.: 987 570 970

Telefon: 70 00 70 50

E-post: firmapost@reinhaldsverket.no

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ordrenr: 1067756

## Meklaropplysningar

Gnr:	35	Bnr:	156	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG						

## Årsgebyr renovasjon

### Type gebyr og årspris

Standard årsgebyr renovasjon for 2025: kr. 5 388,- inkl. mva pr. gebyr.	<input checked="" type="checkbox"/>
Storhushald årsgebyr renovasjon for 2025: kr. 5 928,- inkl. mva pr. gebyr.	<input type="checkbox"/>
Redusert årsgebyr renovasjon for 2025: kr. 5 034,- inkl. mva pr. gebyr.	<input type="checkbox"/>
Delt årsgebyr renovasjon for 2025: kr. 4 683,- inkl. mva pr. gebyr.	<input type="checkbox"/>
Fritid årsgebyr renovasjon for 2025: kr. 1 560,- inkl. mva pr. gebyr.	<input type="checkbox"/>
Antal renovasjonsgebyr registrert på 1515/35/156//:	Stk: 1

### Generell informasjon

Kommunalt renovasjonsgebyr vert fakturert etter 3 terminar.

1. termin 01.01-30.04 fakturerast ultimo desember med forfall ca. medio januar.
2. termin 01.05-31.08 fakturerast ultimo april med forfall ca. medio mai.
3. termin 01.09-31.12 fakturerast ultimo august med forfall ca. medio september.

**Kommentar:**

**Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk**

*av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomspørspurnadar.*

**For informasjon om eigedomsskatt og andre kommunale avgifter, ta kontakt med kommunen.**



# Søre Sunnmøre Reinhaltsverk IKS

Org.nr.: 987 570 970

Telefon: 70 00 70 50

E-post: firmapost@reinhaltsverket.no

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ordrenr: 1067756

## Meklaropplysningar

Gnr:	35	Bnr:	156	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG						

## Restansar og legalpant

### Utestående fordringar som kviler på eigedomen:

Det er ingen ubetalte gebyr/legalpant på eigedomen.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eigedomen har ein restanse på kommunale gebyr på	Kr	<input type="checkbox"/>
Burettslaget må kontaktast for desse opplysningane.	<input type="checkbox"/>	
Utfakturerte terminar inneverande år: 0 stk.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utfakturerte terminar inneverande år: 1 stk.	<input type="checkbox"/>	
Utfakturerte terminar inneverande år: 2 stk.	<input type="checkbox"/>	
Utfakturerte terminar inneverande år: 3 stk.	<input type="checkbox"/>	

### Informasjon vedrørende innløyising av legalpant:

For innløyising av legalpant skal fylgjande kontonr. brukast	8601 46 99300
Kundenummer som nyttast ved innbetaling:	
Fakturakopi av utestående faktura ligg vedlagt	<input type="checkbox"/>

SSR IKS tek atterhald for at innbetalingar utført siste veka, ikkje har blitt oppdatert i SSR sin restkonto enno.

**Kommentar:**

**Kommentar:**

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

**For informasjon om eigedomsskatt og andre kommunale avgifter, ta kontakt med kommunen.**

# HERØY KOMMUNE

Teknisk etat  
6090 FOSNAVÅG

## INNFLYTTINGSATTEST (BRUKSLØYVE)

Journal nr.

38/1990

Siste kontroll halde:

11. september 1990.

ARBEIDSSTAD	Gnr 35 Bnr 156 i Herøy kommune.
ARBEIDETS ART	Nybygg
BYGNINGENS ART	Bustadbygg
BYGGHERRE	Alf Håndlykken, 6090 Fosnavåg
BMGGEMELDAR	D.s.
ANSVARSHAVANDE	Gunnar Gundersen, 6090 Fosnavåg

NEMNDE BYGGEARBEID ER UTFØRT I SAMSVAR MED VILKÅRA FOR BYGGELØYVET.

Privat kloakk

Komm. kloakk avgift frå 1.10.90

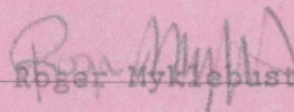
Avfallsgebyr frå 1.10.90

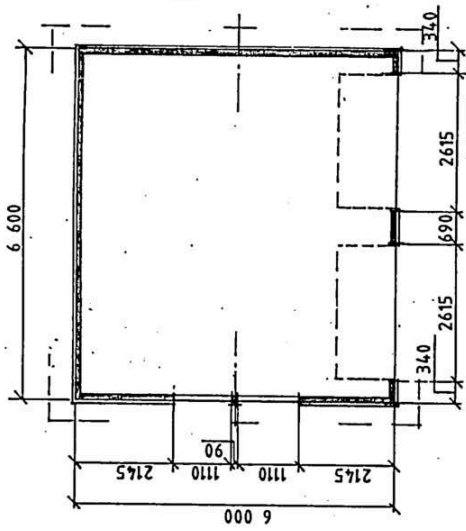
MERKNADER:

1. Det må monterast røykvarslar i bygget (v/soverom).
2. Det må monterast brannslukkingsutstyr i bygget (foreslår pulverapp. type ABE 6 kg).
3. Trapperom (mot loft) bør kleast utfrå isoleringsmessige omsyn.

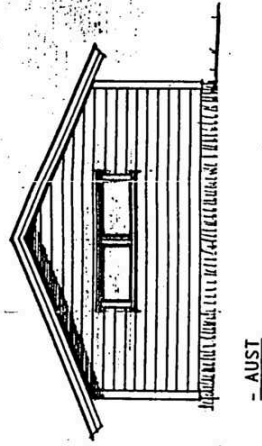
Fosnavåg

den 13. september 1990.

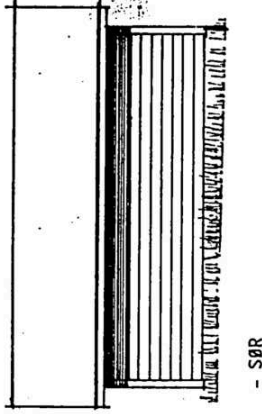
  
Røber Myklebust



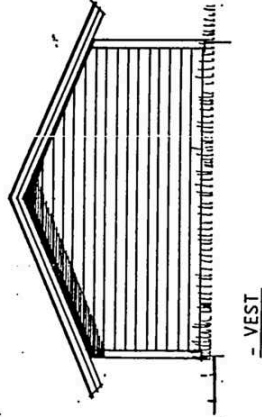
PLAN



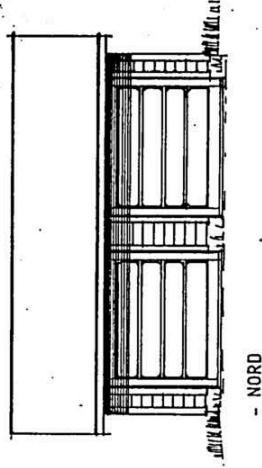
- AUST



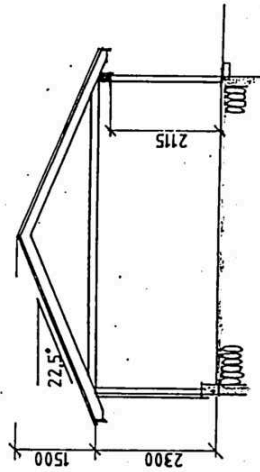
- SØR



- VEST



- NORD



SNITT

GARASJE - PLAN, SNITT OG FASADER

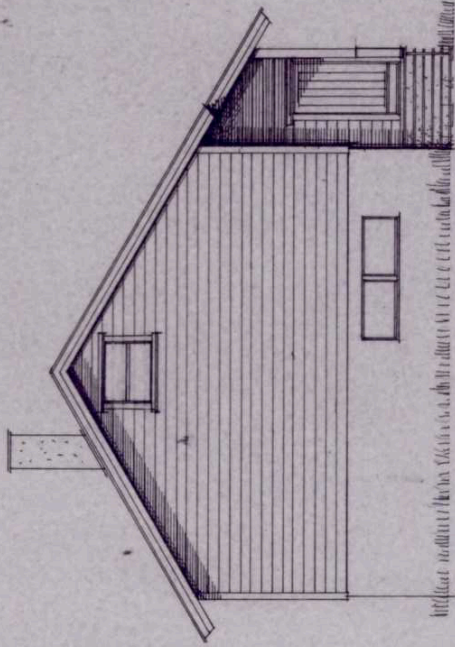
MÅLESTOKK: 1 : 100

BYGGERE: ALF HÅNDLYKKEN

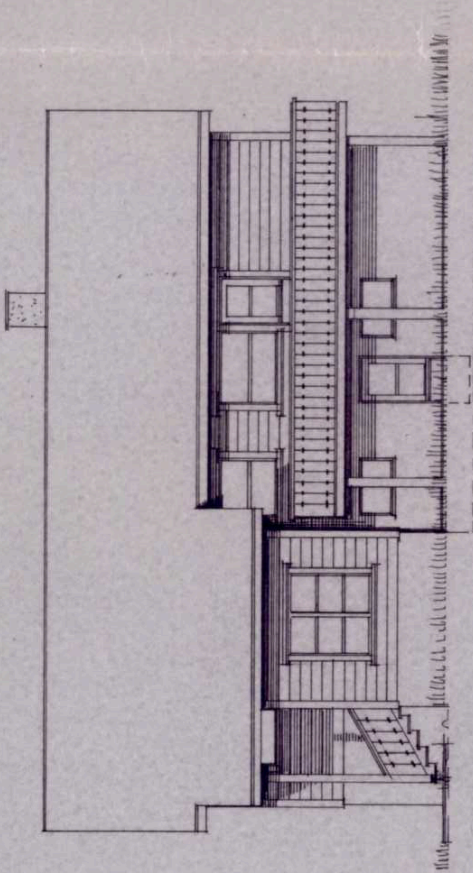
DATE: 07.12.88

SIGN: *[Signature]*

OLAV HARALD MYREN, 6099 KVALSVIKBY



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.

Herøy kommune, Teknisk etat.

600 Fosnavåg, den: 12. 7. 1985

*D. Myrnes*

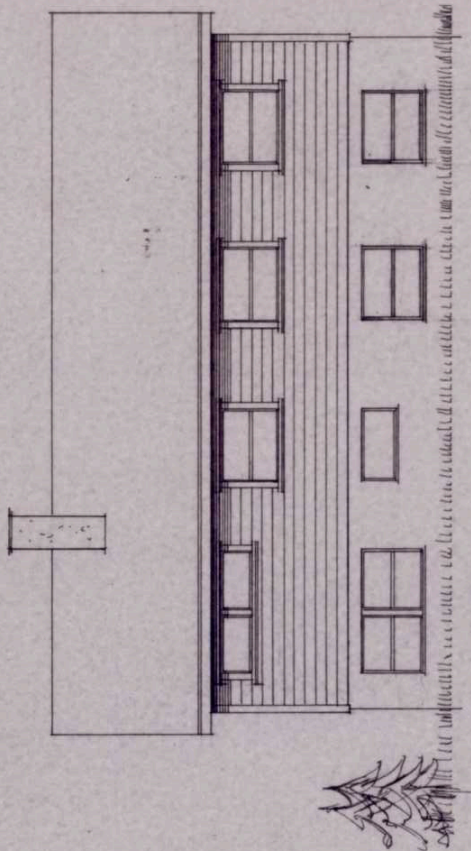
BUSTADHUS

- FASADER

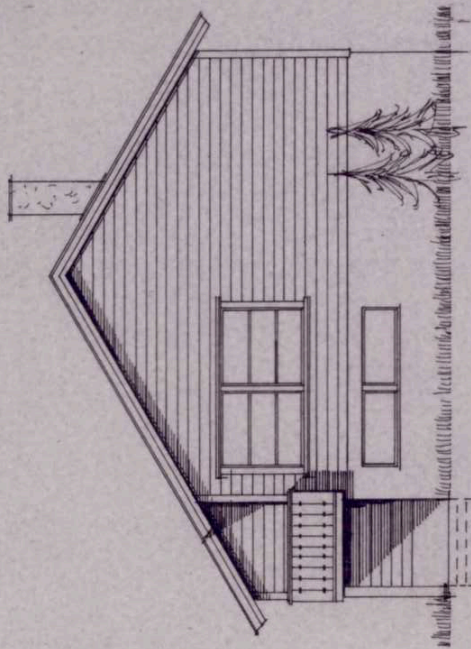
MÅLESTOKK: 1 : 100

BYGGHERR: ALF HÅNDL YKKEN

KVALSVIK, 12.06.89 *Alf Handlykken*



FASADE MOT AUST



FASADE MOT SØR

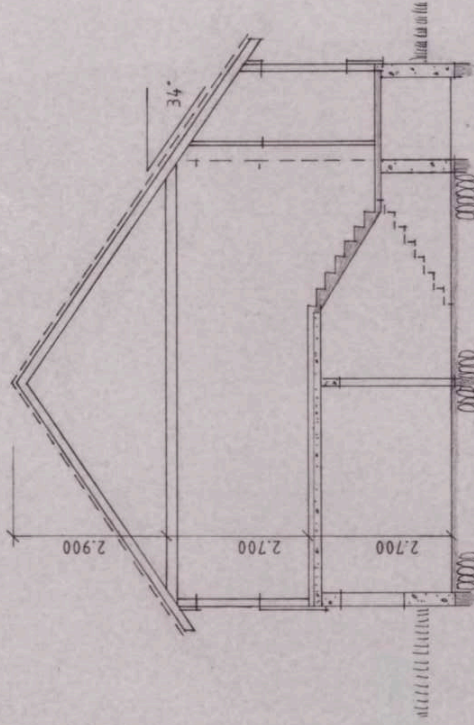
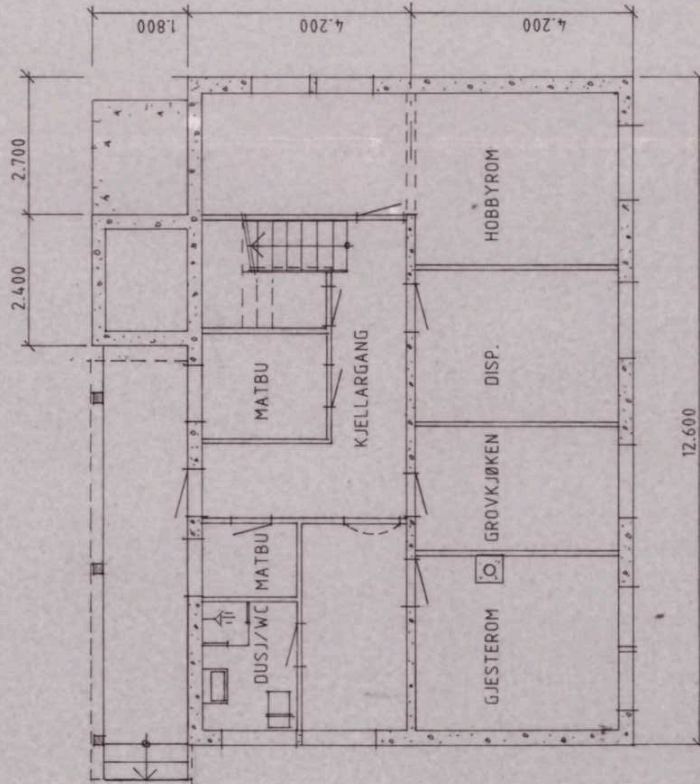
med metode

Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.

Herøy kommune, Teknisk etat,  
6000 Fosnavåg, den: 14 / 3 ..... 1989

*R. Gjovik*

BUSTADHUS  
- FASADER  
MÅLESTOKK: 1 : 100  
BYGGHERR: ALF HÅNDLYKKEN  
KVALSVIK, 12.06.89. *P. Gjovik*



med metode

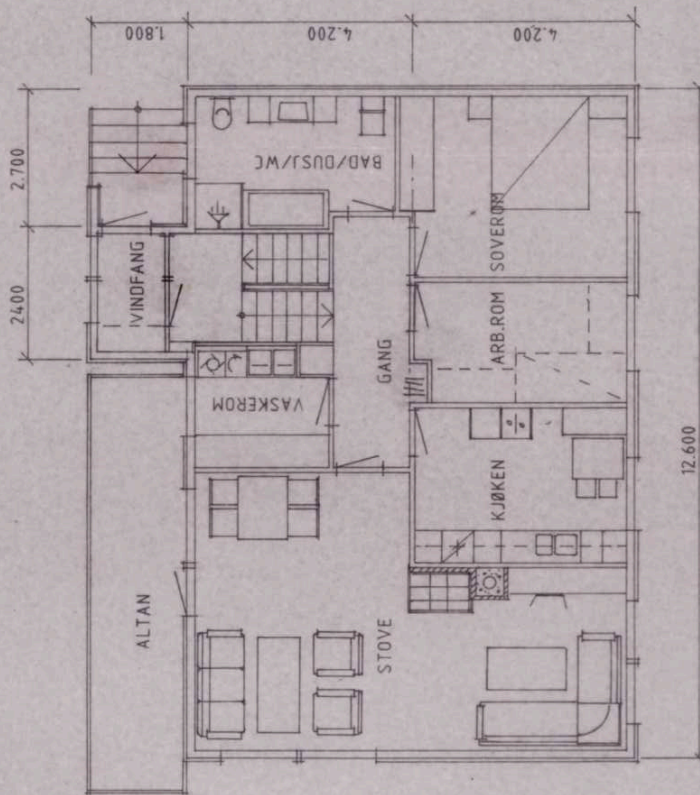
Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.

Herøy kommune, Teknisk etat,  
6095 Fosnavåg, den: 11.11.18

*R. Myrnes*

BUSTADHUS  
- PLAN AV UNDERATG. OG SNITT  
MÅLESTOKK: 1 : 100  
BYGGERE: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 12.06.89



Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.

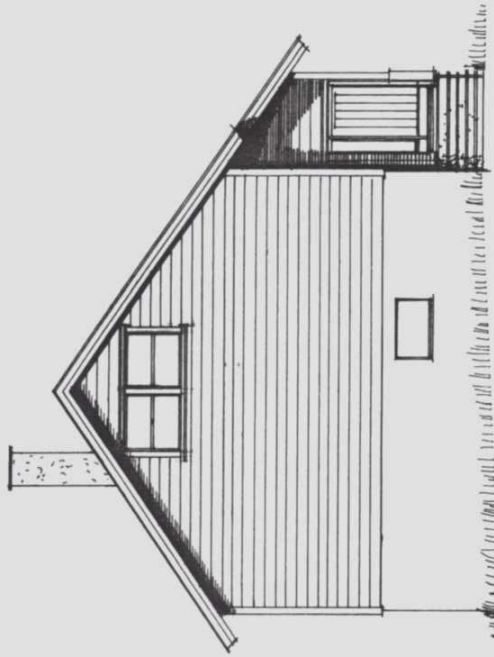
Herøy kommune, Teknisk etat,  
 6000 Fosnavåg, den: 11.11.1989

*[Signature]*

BUSTADHUS  
 - PLAN AV 1. ETG.  
 MÅLESTOKK: 1 : 100  
 BYGGHERRE: ALF HÅNDLYKKEN  
 KVALSVIK, 12.06.89



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Godtjente bygning	Bygningsreguleringens bestemmelser
Herøy kommune	Herøy kommune
6000 Fostn.	19.10
	<i>R. Myrnes</i>

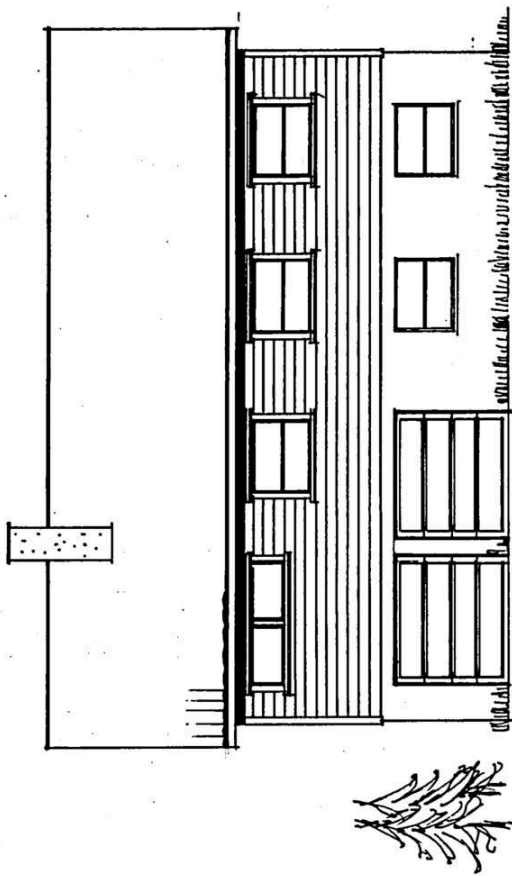
BUSTADHUS

- FASADER

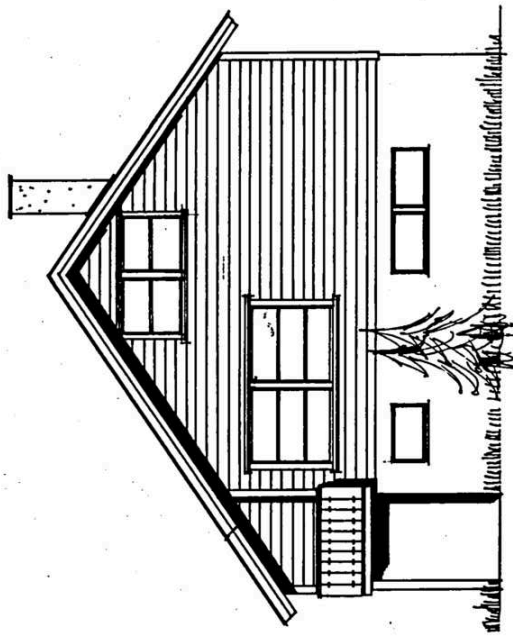
MÅLESTOKK: 1 : 100

BYGGHERRE: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 12.06.89 *Alf Handlykken* ENDRA 02.08.89 *Alf*



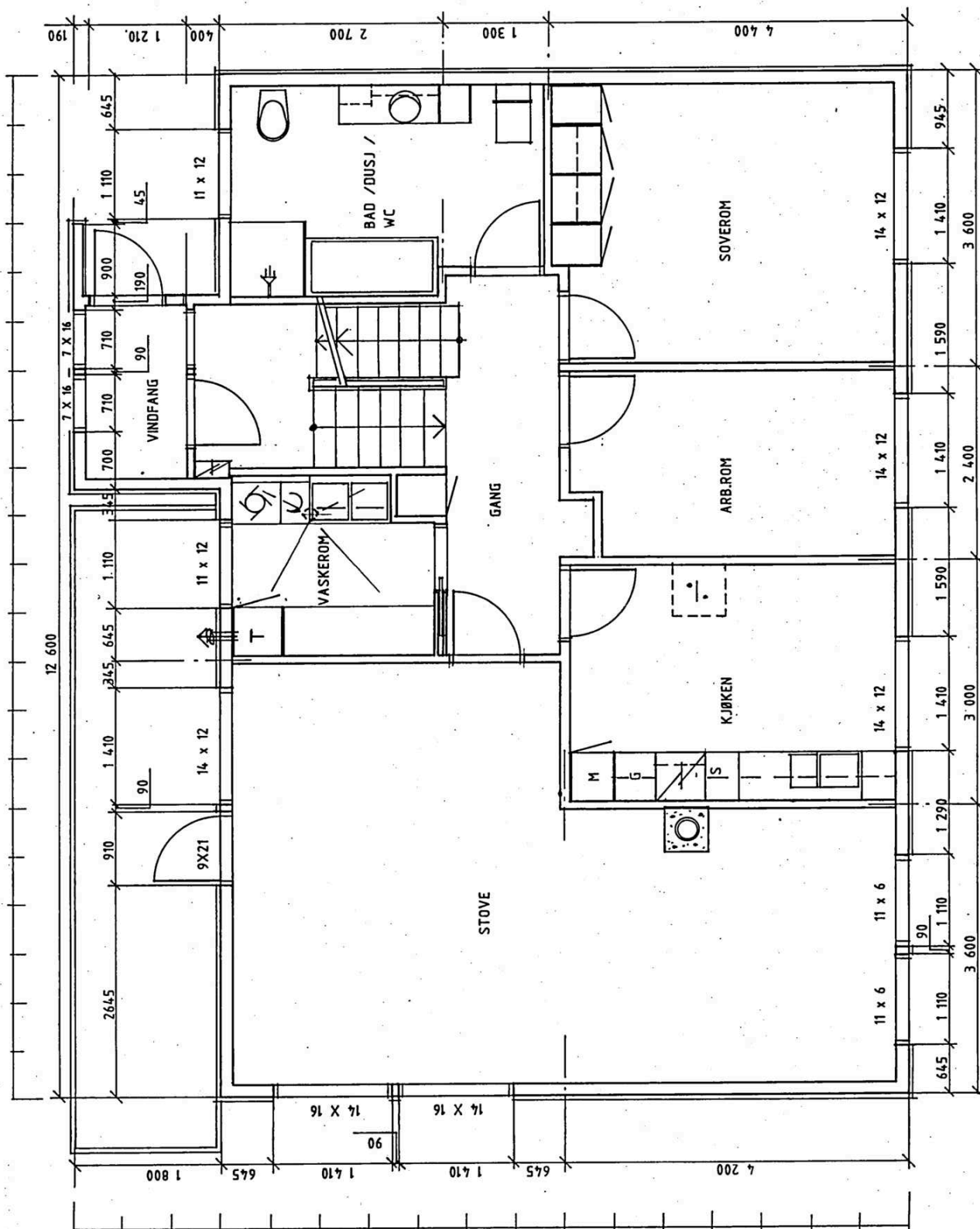
FASADE MOT AUST



FASADE MOT SØR

BUSTADHUS  
- FASADER  
MÅLESTOKK: 1 : 100  
BYGGHERRE: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 12.06.99 *Alf Handlykken* ENDRA 02.08.89 *Alf*

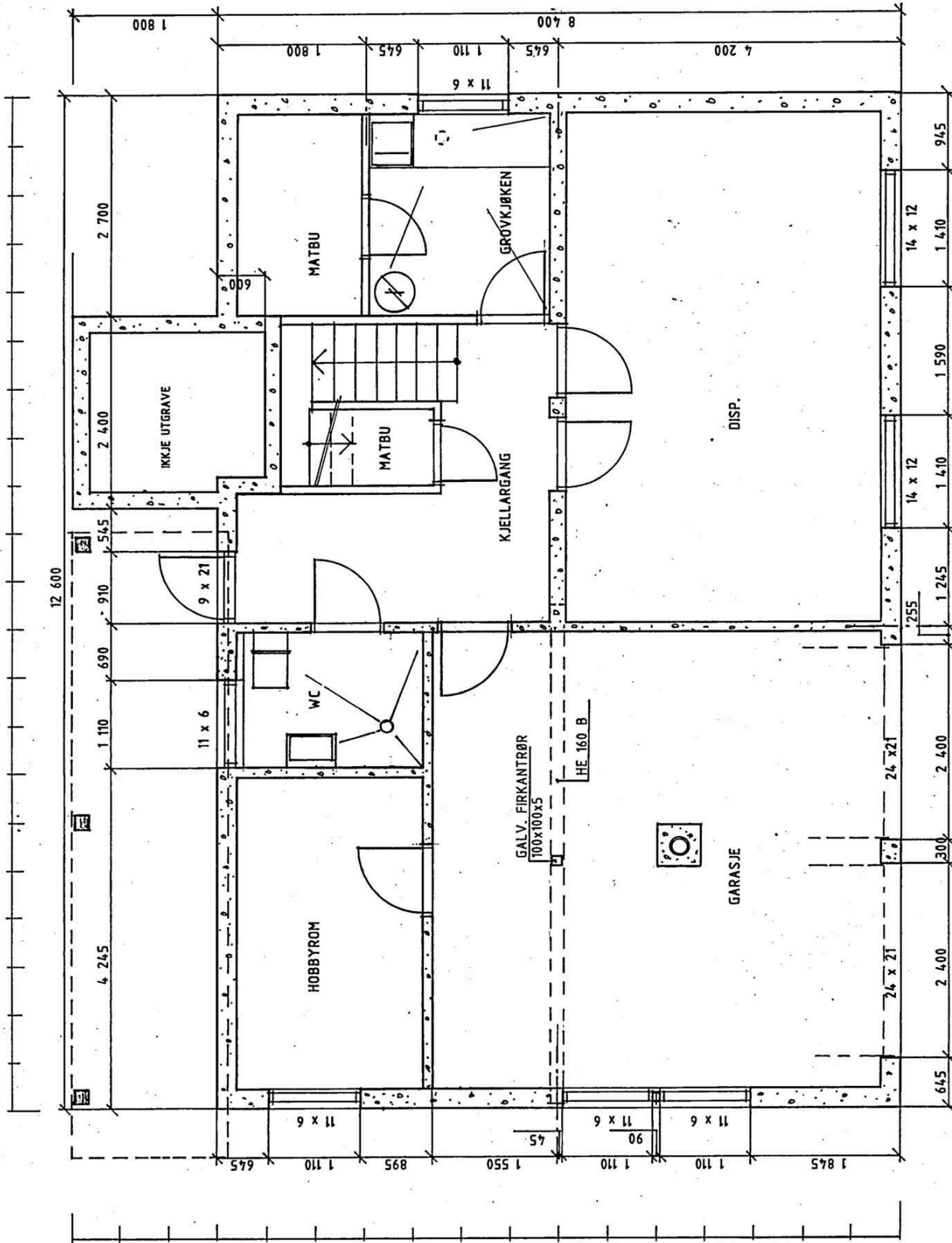


BUSTADHUS  
 PLAN AV 1. ETG.

MÅLESTOKK: 1 : 50

BYGGHERRE: ALF HÅNDLYKKEN

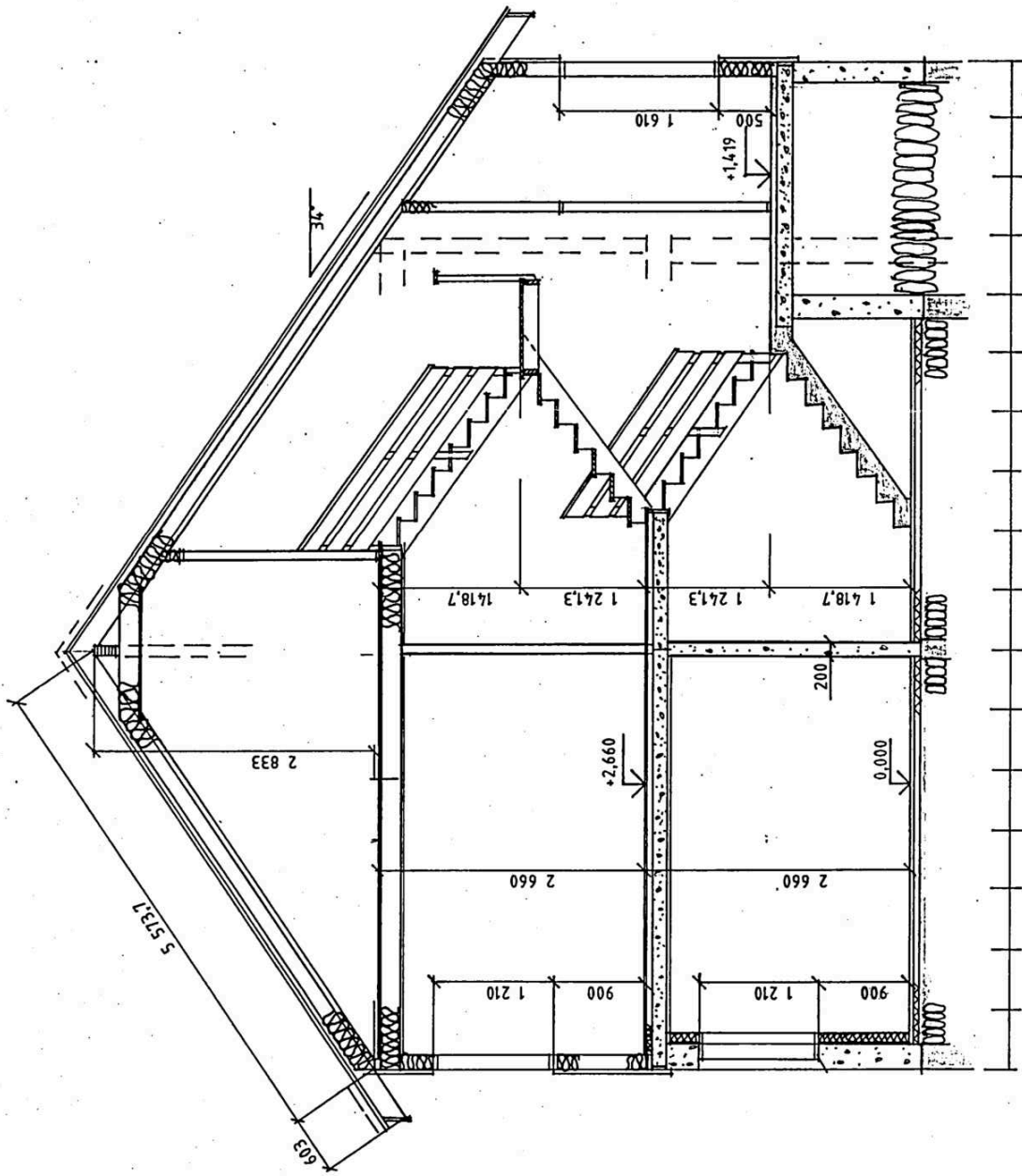
KVALSVIK, 27.07.89 *Alf Håndlykken*



BUSTADHUS  
 PLAN AV UNDERETG.  
 MÅLESTOKK: 1 : 50

BYGGHERR: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 27.07.89. *Alf Handlykken* ENDRA 02.08.89.



BUSTADHUS

SNITT

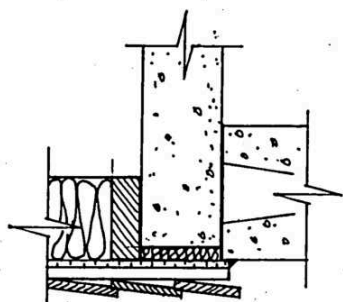
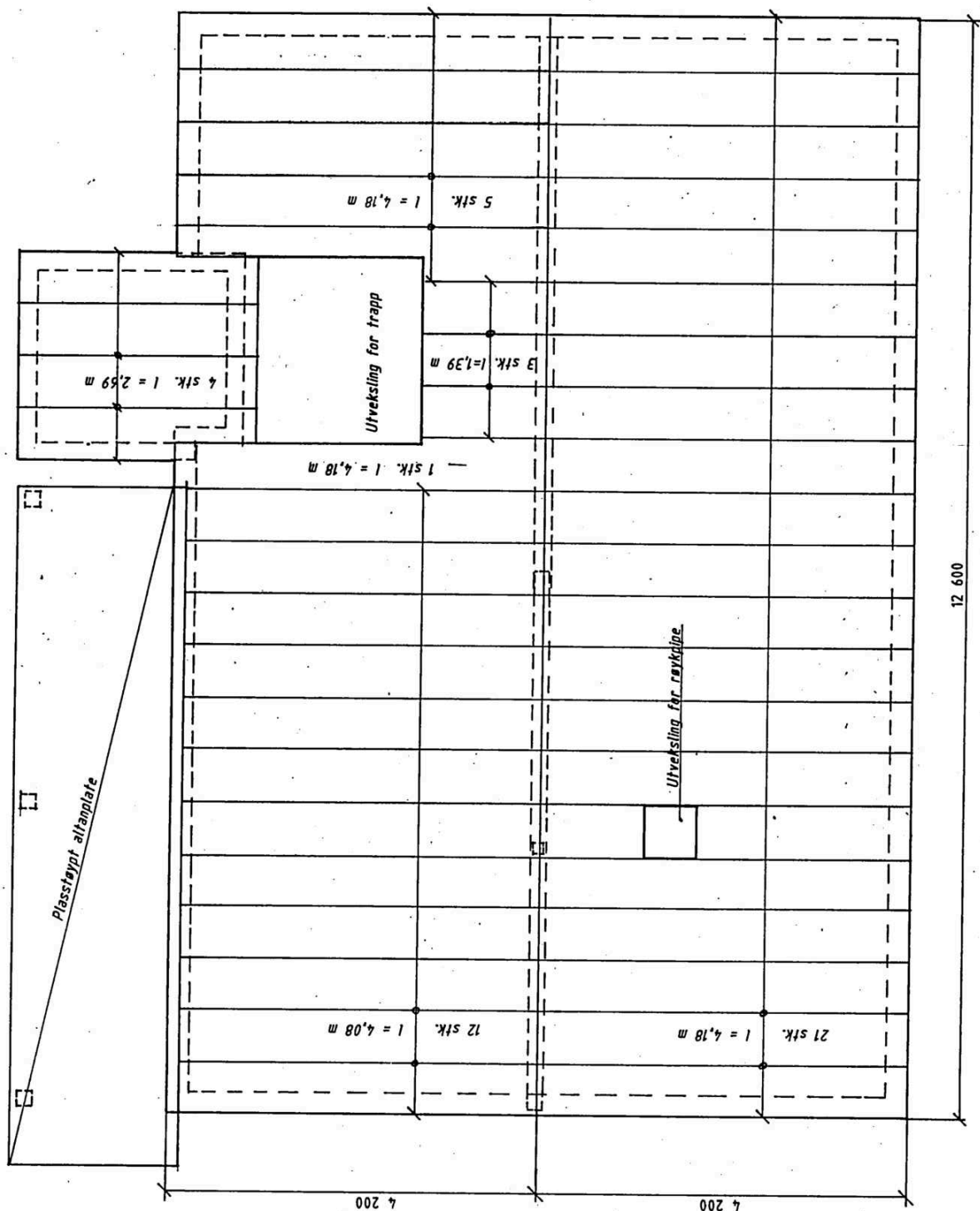
MÅLESTOKK: 1 : 50

BYGGHERRE: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 27.07.89

ENDRA: 02.08.89

*Alf Handlykken*



DETALJ - YTTERVEGG  
MÅL: 1 : 10

BUSTADHUS  
**ELEMENTPLAN - LECA BYGGEPLANK**

MÅLESTOKK: 1 : 50

BYGGHERR: ALF HÅNDLYKKEN

KVALSVIK, 02. 08. 89

*[Signature]*





# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

**Adresse:** Postboks 274, 6099 Fosnavåg

**Telefon:** 70081300

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

<b>Kommunenr.</b>	1515	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	156	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

<b>Kommunenr.</b>	1515	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	156	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 678,76 kr
<b>Sum</b>	<b>7 678,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/Brannsyn	0%	1 stk.	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Ab.gebyr kloakk	15%	1 stk.	3701.85	1/1	0 %	3 701,85 kr
Forb.gebyr kloakk 151-299m2	15%	1 stk.	3575.35	1/1	0 %	3 575,35 kr
Bruksareal (BRA)	0%	234 stk.	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>7 277,20 kr</b>

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

**Adresse:** Postboks 274, 6099 Fosnavåg

**Telefon:** 70081300

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

<b>Kommunenr.</b>	1515	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	156	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG								

## Avtale 2162 (Avgiftsadresse: Huldalsvegen 18)

### Situasjon

<b>Røykvarslere</b>	0 sammenkoblet, 0 enkel
<b>Slukkere</b>	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

### Tilsyn og feiing

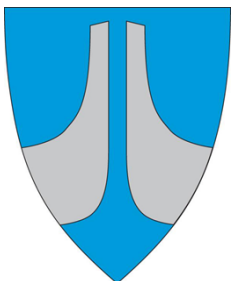
Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
12	1	03.12.2012	02.10.2019	Utført tilsyn	Ingen hjemme

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Herøy kommune

Org.nr.: 964 978 840

Telefon: 70 08 13 00

E-post: [postmottak@heroy.kommune.no](mailto:postmottak@heroy.kommune.no)

Utskriftsdato: 29.08.2025

## Meklaropplysningar

Gnr:	35	Bnr:	156	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG						

### Restansar og legalpant

**Faktura på kommunale avgifter vert utsendt fire gongar i året, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. november.**

Uteståande kommunale fordringar som kviler på eigedomen:

Det er ingen legalpant på eigedomen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eigedomen har ein restanse på kommunale avgifter/skattar med	Kr 0
Burettslaget må kontaktast for desse opplysningane.	<input type="checkbox"/>

Kommunen tek atterhald om at det kan føreligge fordringar på andre avgifter som td. vatn og renovasjon.

### Informasjon vedrørande innløysing av legalpant:

For innløysing av legalpant skal fylgjande kontonr. brukast	3991.12.78530
Kundenummer som nyttast ved innbetaling.:	

Kommunen tek atterhald for at innbetalingar utført siste veka, ikkje har blitt oppdatert i kommunen sin restkonto enno.

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



# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

<b>Kommunenr.</b>	1515	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	156	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201250
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Herøy - arealdel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.10.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%c3%b8y_arealdel_f%c3%b8resegner_28.7.2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%c3%b8y_arealdel_f%c3%b8resegner_28.7.2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 537 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 198101 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	198101
<b>Navn</b>	Fosnavåg/Kleiva



# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

<b>Kommunenr.</b>	1515	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	156	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Huldalsvegen 18, 6090 FOSNAVÅG								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201250
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Herøy - arealdel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.10.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%c3%b8y_arealdel_f%c3%b8resegner_28.7.2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%c3%b8y_arealdel_f%c3%b8resegner_28.7.2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 537 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 198101 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

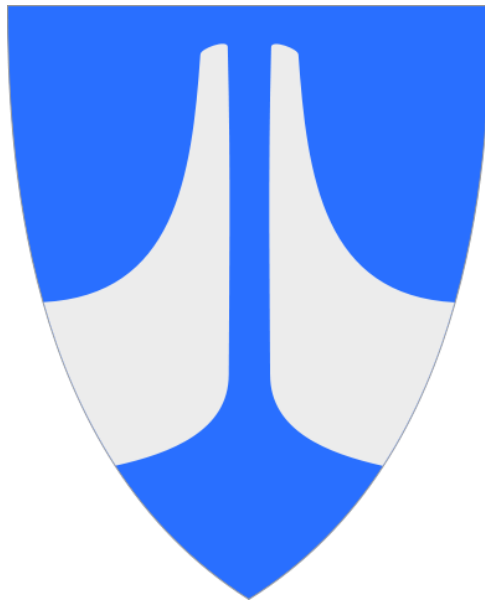
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	198101
<b>Navn</b>	Fosnavåg/Kleiva

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.07.1981
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/238/f%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/238/f%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 537 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> Bustad

# **KOMMUNEPLAN FOR HERØY 2013-2025**

## **FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL**



Sist revidert 28.7.2015

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn

24.10.2013 og 19.6.2014 i Kommunestyret

1.gongs offentlig ettersyn: 1.11.2013 – 10.1.2014

2.gongs offentlig ettersyn: 27.6.2014 – 15.8.2014

Kommuneplanen er vedteken i Kommunestyret

30.10.2014, K-sak 137/14

Godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

2.7.2015

PlanID 1515 201250



## INNHALDSLISTE

§ 1.	GENERELT .....	3
§ 2.	UTBYGGINGSOMRÅDE (jf. Pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9) .....	3
2.1	Fellesføresegner .....	3
2.2	Fosnavåg sentrum .....	3
2.3	Risiko og sårbarheit (jf. Pbl § 4-3) .....	4
2.4	Krav om reguleringsplan (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) .....	4
2.5	Sentrumsføremål (S) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) .....	4
2.6	Område for råstoffutvinning (R) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) .....	4
2.7	Næringsområde (N) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) .....	5
2.8	Utbyggingsavtalar (jf. Pbl § 11-9 nr. 2) .....	5
2.9	Handtering av overflatevatn (jf. Pbl § 11-9 nr. 3) .....	5
2.10	Krav om rekkefølge (jf. Pbl § 11-9 nr. 4) .....	5
2.11	Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	6
2.12	Tiltak langs sjø og vassdrag (jf. Pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5) .....	6
2.13	Grad av utnytting (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
2.14	Krav til uteareal (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
2.15	Funksjonskrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
2.16	Naust (AN) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	9
2.17	Rorbu (FR) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
2.18	Hytte, fritidsbustadar (FH) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
2.19	Kombinert bygg- og anleggsføremål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
2.20	Kulturminner og kulturmiljø (jf. Pbl § 11-9 nr. 7) .....	11
§ 3.	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (jf. Pbl § 11-7 nr.2) .....	11
§ 4.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (jf. Pbl § 11-7 nr.5) .....	11
4.1	Unntak for byggjeforbod i 100-metersbeltet (jf. Pbl § 11-11 nr. 2 og 4, jf. § 1-8). ....	11
4.2	Landbruk-, natur- og friluftsføremål (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 a) .....	12
4.3	LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (SB) (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b) .....	12
§ 5.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. Pbl §11-7 nr.6) .....	14
5.1	Fellesføresegn .....	14
5.2	Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) .....	14
5.3	Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA) .....	15
§ 6.	OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8) .....	15
§ 7.	DISPENSASJONAR .....	18
§ 8.	VEDLEGG .....	19
8.1	Oversikt over godkjende reguleringsplanar .....	19
8.2	Parkeringsvedtekt for Herøy kommune. ....	22



## § 1. GENERELT

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

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

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova av 2008 (Pbl), § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av plankart, føresegner og planomtale, jf. Pbl § 11-5.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6. Føresegnene er utheva med ramme. Øvrig tekst er å rekne som retningslinjer og er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

For kommuneplanen sin arealdel er det utarbeidd åtte temakart som er juridisk bindande. Desse er: Temakart – skred, Temakart – støysone, Temakart – avkøyrsløse, Temakart – landbruk og kulturlandskap, Temakart – kulturminne, Temakart – naturvern, Temakart – friluftsliv

Planomtalen (og tilhøyrande ROS og Konsekvensutgreiing) er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgjevande føringar for arealplanlegging og byggjesakshandsaming i kommunen då dei presiserer kommunetyret sin politikk og ønskjemål for utviklinga i planperioden.

Reguleringsplanar vedtekne før kommuneplanen sin arealdel trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er vist som omsynssone, jf. Pbl § 11-8 f. Det inneber at eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i omsynssone i arealdelen er vedtekne oppheva med heimel i Pbl § 12-12, jf. § 12-14.

Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde.

## § 2. UTBYGGINGSOMRÅDE (jf. Pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9)

### 2.1 Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggjeareal vert sett til fem år. Ved rullering av plan vil byggjeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering.

### 2.2 Fosnavåg sentrum

Kommunesenteret i Herøy, Fosnavåg, er avgrensa med linjesymbol --- og innanfor dette område skal det etablerast bustadar, detaljhandel, hotell- og restaurantar, bank og annan forretningsmessig tenesteyting, offentleg og privat administrasjon, kulturtilbod, parkeringsareal, torg og offentlege plassar, rekreasjon og underhaldning

Detaljhandel bør sentraliserast innanfor ei avgrensing på 500m frå Thon Hotel Fosnavåg til Sunnmørsfisk. For bygningar i sentrum bør 1.etg. vere avsett til detaljhandel og tenesteyting.

Eggesbønes, Myklebust og Mjølstadneset skal vere avlastningsområde for sentrum for arealkrevjande næringar. Dette er ikkje vist som eiga avgrensing i kartet



Industriområde i Myrvåg skal vere ein satellitt til Fosnavåg og dekkje basisbehovet for innbyggjarane i indre del av Herøy med detaljhandel og plasskrevjande varer. Dette er ikkje vist som eiga avgrensing i kartet.

### **2.3 Risiko og sårbarheit (jf. Pbl § 4-3)**

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggjesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. ROS-analysen skal nyttast som rettleiar ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar i Herøy.

Det bør ikkje etablerast bustadar innanfor område med elektromagnetiske felt som overstig 0,4 mikrotlesla.

Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

### **2.4 Krav om reguleringsplan (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)**

Innanfor areal merka RP på plankartet, kan arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådelling til slike føremål ikkje finne stad før område inngår i godkjent reguleringsplan i samsvar med kommuneplanen.

### **2.5 Sentrumsføremål (S) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)**

For område avsett til sentrumsføremål kan det etablerast tiltak som forretning, næring, offentleg og privat tenesteyting, bustadar, kontor, kjøpesenter, hotell/overnatting og bevertning med tilhøyrande grøntareal.

For område avsett til sentrumsføremål kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre.

### **2.6 Område for råstoffutvinning (R) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)**

Før nye område for råstoffutvinning (masseuttak) og massefylling (deponi) vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan.

N26 skal vere eit område for plassering av reine overskotsmasser. Når område er utfyllt skal det nyttast til næringsføremål.

Reguleringsplanen skal avklare mengd med masse som kan takast ut, uttaksperiode og krav til terrengbearbeiding når anlegget vert avslutta. Det skal utarbeidast reguleringsplan for alle nye uttak og fyllingar større enn "husbehov".

Samla uttak på meir enn 10 000 m<sup>3</sup> masse, samt eitkvart uttak av naturstein krev konsesjon jf. minerallovens §43. Uttak kan ikkje starte føre driftskonsesjon er gitt av Direktoratet for mineralforvaltning.



## **2.7 Næringsområde (N) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)**

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre.

## **2.8 Utbyggingsavtalar (jf. Pbl § 11-9 nr. 2)**

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

## **2.9 Handtering av overflatevatn (jf. Pbl § 11-9 nr. 3)**

Overflatevatn skal handterast ved kjelda med lokal infiltrasjon og fordrøyning. Ny utbygging skal ikkje medføre auka avrenning til vassdrag der det allereie er flaumproblem. Det vert sett krav om separate system for avløp og overvatn. Opne løysingar skal nyttast når det er mogleg.

Handtering av overflatevatn skal være et utgreiingstema ved alle planar for utbygging. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag i form av forureina stoff, herunder også partiklar og næringssalt, som kan påverke vasskvaliteten og biologien i heile eller deler av vassdraget negativt (jf. Norsk Vann – rapport 162/2008).

## **2.10 Krav om rekkefølge (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)**

I område som er sett av til byggjeførmål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

For område B1 og FB2 kan det ikkje arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før «201280 reguleringsplan for Koparstad» er realisert.



## 2.11 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

### Estetikk

Ved utbygging skal det leggest vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

### Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal gjerast greie for korleis desse omsyna er ivaretatt.

### Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

### Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspåttige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

### Støy

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan. Ved vurdering av tiltak i støysoner bør ein til ei kvar tid nytte oppdaterte støysonkart frå Statens vegvesen.

### Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

## 2.12 Tiltak langs sjø og vassdrag (jf. Pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

I byggjeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter Pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

For dei områda der byggjegrænse ikkje går spesifikt fram av plankartet er byggjegrænse lik føremålsgrænse.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

### Vilkår for nyetablering og utviding av havner

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggest til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.



Alle tiltak i sjø som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

Ved planlegging i tilknytning til sjøareal, skal planane så tidleg som mogleg leggast fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Møre og Romsdal fylkeskommune, for uttale.

### **2.13 Grad av utnytting (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)**

For bustadområde skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal BYA vere maks. 30 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40 %, for lavblokker og blokker vert å fastsetje i kvar einskild sak.

Naust kan oppførast med bruksareal (BRA) inntil 60 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

Rorbu kan førast opp i to (2) etasjar med bruksareal (BRA) inntil 80 m<sup>2</sup> 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.

Hytter, fritidsbustadar kan førast opp med bruksareal(BRA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.

I sentrumsnære område(Bergsøya, Kvalsund, Leine og Frøystad) bør ein leggje vekt på eit sterkare utnyttingsgrad og fortette der det er mogleg. Busette i sentrumsnære område vil måtte pårekne mindre «friareal» og tettar busettingsmønster.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

I område med næringsbebygg og krav om reguleringsplan skal utnyttingsgrad fastsetjast i kvar enkelt sak.



## 2.14 Krav til uteareal (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

### Parkering

Krav til parkering er regulert gjennom vedlegg til føresegna, Parkeringsvedtekt for Herøy kommune.

### Leikeplass

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

#### Nærleikeplass:

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m<sup>2</sup>. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

#### Kvartalsleikeplass:

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m<sup>2</sup>. Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

#### Fellesleikeplass:

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Leikeplassen med storleik på minst 3000 m<sup>2</sup> skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

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

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

## 2.15 Funksjonskrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

I buområde på meir enn 10 bustadar kan kommunen ved oppstart av regulering nytte utpeikingsretten, jf. Pbl § 17-3, for å sikre at 5-10% av bueiningane er tilpassa variert bustadbygging i forhold til standard og behov for spesielle bebuarar/brukargrupper. Antallet fastsettast i reguleringsføresegna.



## 2.16 Naust (AN) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jf. byggteknisk forskrift § 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.

Når naustgrupper får større samla areal enn 480 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltaust med storleik over 60 m<sup>2</sup> må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust.

Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,5 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.

Mønehøgde, rekna frå topp golv nærast sjøen, skal ikkje vere større enn 6,5 m eller kan tilsvare breidda på naustet.

Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.

Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).

Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust og naustgrupper.

Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.

Naust skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.



### **2.17 Rorbu (FR) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)**

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye område for rorbu eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Fritidsbustad kombinert med naust ved sjøen.

Mønehøgde rekna frå topp golv nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6,5 m.

Ved oppføring av rorbuer som danner grupper på to eller fleire, kan kommunen krevje utarbeiding av reguleringsplan før løyve vert gitt.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer.

Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

### **2.18 Hytte, fritidsbustadar (FH) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)**

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye område for hytter eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Fritidsbustad frittliggjande eller i rekke på land.

Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament

Det kan først opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.

Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m<sup>2</sup>.

Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

### **2.19 Kombinert bygg- og anleggsmål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)**

Innanfor areal avsett til kombinert bygg- og anleggsmål kan det leggast til rette for forretning, næring og bustadar.

Innanfor sentrumsområde bør 1.etasje/gateplan avsettast til forretning eller kontor som er publikumsretta. Bustad/leiligheter bør etablerast på etasjer ovanfor.



## 2.20 Kulturminner og kulturmiljø (jf. Pbl § 11-9 nr. 7).

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og anna utbygging skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast i planomtalen, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir råka av tiltaket, eller tiltaket kan verke inn på hittil ukjente automatisk freda kulturminne, skal saken leggest fram for regional kulturminnemynde (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.). Tiltakshavar har undersøkingsplikt, og det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering, jf. KML § 9 og 10.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Tiltak som rører ved kulturminne eller kulturminnet sine omgjevnader skal utformast med omsyn til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og med omsyn til tiltaket sin funksjon og tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Endring av eksisterande byggverk, oppussing og rehabilitering skal ta omsyn til historisk, arkitektonisk eller annan kulturell aktivitet. Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som bruksressurs og bli sett i stand.

## § 3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (jf. Pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå fylkesveggar skal leggest, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangveggar skal avklarast gjennom ei detaljregulering.

## § 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (jf. Pbl § 11-7 nr.5)

### 4.1 Unntak for byggjeforbod i 100-metersbeltet (jf. Pbl § 11-11 nr. 2 og 4, jf. § 1-8).

I 100-meters beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og storm.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innan 100-meters beltet i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedommen. Dette omfattar også andre nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen, jf. PBL § 11-11, nr. 4.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-meters beltet, kan ein tillate tiltak med tanke på tilrettelegging for ålmenn bruk og tilgjenge.



#### 4.2 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 a)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

#### 4.3 LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (SB) (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b)

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord, og dei skal heller ikkje fragmentere jordbruksareal verken i seg sjølv eller gjennom vegtilknytning. Nye bygg skal så langt råd plasserast i nærområde til eksisterande busetnad. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 1,5 daa. Før byggjeløyve vert gitt skal byggjesøknadar oversendast fylkeskonservatoren til høyring i dei saker der automatisk freda kulturminne kan bli berørt og omsyn til desse skal såleis vere avklara i høve til lov om kulturminne, jf. §§ 8 og 9. Tilfredstillande vassforsyning og kloakkløysing må dokumenterast. Tomt skal kartleggjast med omsyn til vegtrafikkstøy (jf. rettleiar T-1442) og skredfare, og eventuelle tiltak etablerast.

Innanfor desse nummererte områda kan spreidd bustad-, fritidshus tillatast. Det kan gjerast frådeling med sikte på bygging innanfor fylgjande omfang:

Nr.	Namn	Antal tillate frådelingar i ny kommuneplan
1.	Skorpa	3
2.	Kopparstad	7
3.	Vikane	6
4.	Voldsund	5
5.	Sande	6
6.	Torvik	3
7.	Frøystad	5
8.	Arhaug	7
9.	Bø	8
10.	Vike	5
11.	Goksøyra	5
12.	Espeset	8
13.	Tarberg	6
14.	Slettebakke	4
15.	Stokksund	6
16.	Stynehaugen	4
17.	Tuftene	7
18.	Kalveneset	7
20.	Raudvika	5
21.	Kleppestranda	6
22.	Jøsok	10



24.	Aspevik	3
	<b>Nye område</b>	
23.	Goksøyra 2	2
25.	Runde	10
27.	Espeset 2	5
28.	Måløya	4
29.	Røyra	4
31.	Myrvåg	4
32.	Langeneset	4
<b>Totalt antal frådelingar tillate i kommuneplanen</b>		<b>159</b>

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følgje til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor omsynsone landbruk, skal unngåast.
- 2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor omsynsone landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i område.
- 3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.
- 4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliseras utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.
- 5) Løyve til avkøyrsløye, herunder utvida og endra bruk, med heimel i veglova må ligge føre frå Statens vegvesen v/regionvegkontoret.  
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløye frå kommunal vegmynde.  
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar(-ar) til vegen.
- 6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggjegrænse til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. Alle avstandar målt frå midtline veg.
- 7) I LNF-område gjeld byggjeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag.
- 8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå berørte regionale instansar.
- 10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald, i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jf. Kartlegging av biologisk mangfald i Herøy kommune.
- 11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.
- 12) SF 28 vert avgrensa til å gjelde fritidsbustadar.
- 13) Ved frådeling innanfor SB1 (Skorpa) skal det gjerast nærare undersøkingar i samband med val av lokalisering av tomt. Naturmangfaldet skal takast omsyn til.



## § 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. Pbl §11-7 nr.6)

### 5.1 Fellesføresegn

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal saka eller tiltaket leggast fram for Bergens Sjøfartsmuseum som rette mynde etter forskrift til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om *Kulturminner*, § 14. Bergens Sjøfartsmuseum kan kreve å undersøke om det kan være skipsfunn eller marine kulturminne i tiltaksområdet. Etter Kulturminnelovens §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekkje utgiftene til undersøkingane.

Dette gjeld særleg på følgande område:

- Sjøbotnområde på Runde, med mellom anna Akerendamfunnet
- Området kring Flåvær fyr
- Området kring Skorpa

### 5.2 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor område.

I NFFF-område som grensar til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

#### Friluftsområde, badeområde (BO)

Innanfor område avsett til badeområde skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygg- og anleggstiltak. Ålmen interesse i strandsona skal prioriterast innanfor desse områda.



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

Sjøområde for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur i kombinasjon. Lokalisering av akvakulturanlegg skal skje etter ei avveging der interessene for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv ikkje vert vesentleg skadelidande. Avveginga skal skje i samband med konsesjonshandsaminga etter oppdrettslova og saltvassfiskeklova. Etter at konsesjon ligg føre, skal tiltakshavar sende melding til planutvalet i kommunen om dei konkrete utbyggingsplanane med kartfesting av anlegget.

#### Område for akvakultur (A) og sjøbasert akvakultur (AS)

I desse sjøområda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter oppdretts- og saltvassfiskeklova.

Nye akvakulturområde skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter frå friluftsområde og badeplassar, jf. Pbl § 11-11 nr.6. Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 meter frå land. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk.

Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfarten og fri ferdsel langs strandsona.

#### Fiske (Fi)

Område avsett til fiske er registrerte område for aktive reiskap og kaste- og låssettingsstadar i kommunen. Arealføremålet omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar.

#### Hamneområde (H)

I desse sjøområda er det viktige interesser for skips- og båtferdsel i tilknytning til etablerte og planlagde hamneanlegg. Desse bruksinteressene skal ha prioritet. Nærare bruksreglar kan fastsetjast av kommunestyret etter hamnelova. For småbåthamner skal areal som inngår i bryggeanlegg omfattast av reguleringsplan.

## § 6. OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8)

Omsynssone skal vise kva omsyn og restriksjonar som har betydning for bruken av arealet. Utlegging av omsynssone vil gjere kommunal planlegging meir føreseieleg ved at tiltakshavar er kjend med sona sin karakter før det blir fremma søknad om å gjennomføre tiltak. Omsynssonene vil vere eit grunnlag for å vurdere nye planinnspel eller gje rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar.

#### Nedslagsfelt for drikkevatt H110 (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatt vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).



Faresone for ras- og skredfare (H310) (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for ras- og skredfare skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

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

Omsynsone støy (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for støy skal det gjerast eigne støyvurderingar som grunnlag for å vurdere støydempende tiltak. Kravet gjeld også i samband med regulering av byggeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Omsynsone friluftsliv (H530) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

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

I sonene bør ein særleg ta omsyn til fri ferdsel for ålmenta og unngå nedbygging av område som kan vere attraktive for rekreasjon og friluftsliv.

Omsynsone landbruk (H510) og omsynsone kulturlandskap (H550) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

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

Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd.

I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen utan at det er gjeve løyve til det.

Omsynsone bevaring naturmiljø (H560) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

For område S1 i Fosnavåg er det lagt omsynsone på Kleivavika for at det skal takast særleg omsyn til naturmiljøet i område. Område har status som *sentrumsføremål* og gjennom detaljregulering må verdien av område som ei grøn lunge i eit framtidig bymiljø vurderast opp mot verdien område har som utbyggingsareal og tap av eit sentrumsnært grøntområde.



Fire utvalde A-lokalitetar for biologisk mangfald i Herøy:

- Mulevika
- Kalddalsbukta
- Skorpa
- Goksøybeita

Innanfor områda skal biologisk mangfald ivaretakast, og det skal leggst stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfald. I og inntil områda skal omsyn til biologisk mangfald tilleggst stor vekt i all forvaltning og planlegging.

Automatisk freda kulturminne (H730) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

Omsynssone for automatisk freda kulturminne (H730 (kml) §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekkje, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. Kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jf. Kml § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område/detaljregulering.

Herøy mellomalderkyrkjestad (ID 84565) (H730) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

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.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Kulturmiljø (H570) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

I verdifulle kulturmiljø kring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis. Områda har stort potensial for nye funn, og det er viktig å opprette den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.

Område med bandlegging etter naturvernlova (H720) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

I desse områda gjeld vernevedtaket med tilhøyrande verneforskrifter.

Område verna etter naturvernlova:

- Runde nordside: Runde fyr – Terneneset, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.
- Runde vestside: Runde fyr – Moganaset, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.



- Runde austside: Hellesteinen – Blåfjellet – Kløfjellet – Geita, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.
- Fuglelivsfredning for øya Runde og tilgrensande sjøområde: Nordsida av Remøya, Nordaustsida av Nerlandsøya og minimumsavstand 2km frå Runde – verna 30.4.1981.
- Goksøymyrane naturreservat – verna 13.12.1996.
- Muleneset naturreservat – verna 28.5.2010.
- Myklebustvatnet naturreservat – verna 27.5.1988.
- Stokksund – Blikkvågane, fuglefredningsområde – verna 27.5.1988,
- Tjørnvågosen naturreservat – verna 8.11.2002.

Areal der reguleringsplan framleis skal gjelde(jf. Pbl § 11-8 pkt. f)

Omsynssone for område der reguleringsplan framleis skal gjelde er vist med omsynsone H910. På plankartet er Planidenten vist.

Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg til føresegna.

## § 7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jf. Pbl § 19-2, gi varig eller mellombels 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 klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon 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 hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i område.



## § 8. VEDLEGG

### 8.1 Oversikt over godkjente reguleringsplanar

<b>Ikrafttreding</b>	<b>PlanID</b>	<b>Plannamn</b>
07.02.1968	196801	Nykrem
06.03.1969	196901	Kvalsund/Nerlandsøy
19.10.1973	197301	Bergsøy/Bendal
24.08.1976	197601	Trolldalen/Storneset
30.09.1976	197602	Frøystad
24.06.1977	197701	Kvalsvikeidet
07.02.1978	197801	Dragsund
17.12.1979	197901	Feirelia
06.07.1981	198101	Fosnavåg/Kleiva
11.05.1982	198201	Bø/Arhaug
22.12.1982	198202	Remøy
23.03.1986	198601	Eggesbønes/Grønhaugen
21.11.1986	198602	Eggesbønes alders- og sjukeheimsområde
27.03.1987	198701	Fosnavåg sentrum
22.05.1987	198702	Røyra
08.09.1989	198903	Jensholmen
14.12.1989	198902	Fiskerihavn Leinevika
13.09.1991	199101	Buholmlina
29.11.1991	199102	Veg Moltu-Tarberg
26.10.1992	199201	Myrvåg
18.12.1992	199202	Langeneset Runde
29.01.1993	199301	Leine 1
26.11.1993	199302	Veg Tuftene-Tjørvåg
26.11.1993	199303	Lisjebøvegen
27.05.1994	199401	Vike/Toftedal
10.04.1997	199701	Veg Sande grense-Tarberg
06.05.1997	199702	Myrvåg (sjukeheim m.m)
06.06.1997	199703	Grisholmen
21.11.1997	199704	Runde Bustadfelt
02.09.1998	199801	Holmsildkvartalet i Fosnavåg
06.11.1998	198801	Vikane
12.02.1999	199902	Mjølstadsneset
03.09.1999	199901	Hjelmeset
25.04.2000	200002	Kvithaugsmyra
15.12.2000	200001	Leinøy skule
09.03.2001	200101	Veg Mjølstadneset
28.05.2001	200102	Myklebuståsen



## HERØY KOMMUNE - FØRESEGNER TIL AREALDELEN

12.10.2001	200103	Bergshaugen
23.11.2001	200104	Fosnavåg sentrum
07.02.2002	200201	Herøy kyrke
03.07.2002	200202	Eggesbønes Aust
19.12.2002	200203	Remøy skuleområde
10.02.2005	200501	Parkeringsplass m.v ved Herøy kulturhus
01.09.2005	200502	Sunnfisk Eiendom gnr.34 Bnr.22
24.05.2006	200601	Remøy gravplass
02.11.2006	200602	Fosnavåg sentrumvestre del av hamneområde
14.12.2006	200603	Runde Miljøsender
14.12.2006	200604	Røyra 2
25.01.2007	200701	Myklebustvatnet vest
28.06.2007	200702	Vålneset hyttefriluftsområde
07.09.2007	200204	Fosnavåg sentrum Huken ved Fosnavåg Brygge
22.11.2007	200703	Straumane småbåthamn
11.12.2008	200801	Kvalsund - Teige
05.03.2009	200901	Skotholmen
11.06.2009	200902	Torvik Resort
11.06.2009	200903	Huldal
22.10.2009	200904	Fosnavåg sentrum aust - parkeringsanlegg
10.12.2009	200905	Joakim-Marka sjukeheimsområde Bergsøy
28.01.2010	201001	Hestholmen
25.02.2010	201002	Vågsholmen
25.02.2010	201003	FV18 Leine-Remøyholm
19.05.2011	201103	Budaneset
25.08.2011	201101	Gnr 34 Bnr 99,374-Sentrumsteigen m.fl
15.12.2011	201102	Gang og sykkelveg Torsethøgda-Kalveneset
26.01.2012	201201	Hotell og Konsertsal i Fosnavåg sentrum
26.01.2012	201202	Aspevika
23.02.2012	201205	Espeset 22/2
23.02.2012	201209	Myklebustvatnet vest gnr.37 bnr.380 mfl.
23.02.2012	201256	Hjelmeset 4
19.03.2012	201203	Rådhuskvartalet
22.03.2012	201204	Bustadfelt på gnr.37 bnr.12 og 17 mfl.
26.04.2012	200911	Campus Fosnavåg, del av gnr. 29 og 37
26.04.2012	201206	Gang og sykkelveg Hjelmeseth
26.04.2012	201207	Gnr 45 bnr 9 i Dragsund
26.04.2012	201208	Eggesbøjorda gnr. 382 m.fl
30.08.2012	201280	Koparstad 34-11
27.09.2012	201255	Tovågen bustadfelt
25.10.2012	201253	Feriesenter Røyra
25.10.2012	201279	Herøysenteret 37/384 mfl.



22.11.2012	201257	Planfri kryssing Frøystadskaret
04.12.2012	201251	Hjelmeset 2
04.12.2012	201283	Frøystad bustadfelt II
28.02.2013	201252	Hjelmeseth3
25.04.2013	201246	FV 654-Ny innfartsveg til Fosnavåg
25.04.2013	201258	Indre Leine
25.04.2013	201266	Nærøykrysset- FV 18
27.06.2013	201263	Fosnavåg hamn



## 8.2 Parkeringsvedtekt for Herøy kommune.

1. På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande antal biloppstillingsplassar:
  - a. Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bueining pluss 0,5 bil pr. bueining til gjesteparkering. Dersom samla antal bueiningar overstig 10 vert kravet til gjesteparkering redusert til 0,25 bil frå og med 11. bueining. For sjølvstendige einbustadtomter som ikkje samarbeider om felles parkeringsanlegg vil likevel kravet til gjesteparkering vere 1 bil pr. bueining. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining utan krav til gjesteparkering.
  - b. Forretningsbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> golvflate BRA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.
  - c. Industri-, verkstad- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> brutto golvflate BTA. For bilverkstader og servicestasjon er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m<sup>2</sup> brutto golvflate BTA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.
  - d. Hotell skal ha oppstillingsplass for 2/3 bil pr. rom.
  - e. Restaurantar, kafear o.l. skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 sitjeplassar.
  - f. Skular og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. tilsett. I tillegg skal vidaregåande skular ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elevar og barnehagar for 1 bil pr. 5 barn.
  - g. Sjuke- og aldersheimar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.
  - h. Forsamlingslokale, her under kyrkjær, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 sitjeplassar.
  - i. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn.
  - j. Nye naustområdeskal det stillast krav om parkeringsdekning på ½ bil pr. naust
2. For tilbygg/påbygg gjeld kravet i punkt 1 for dei deler av bygningar som arbeidet omfattar. Hovudombygging eller delvis ombygging krev ikkje fleire biloppstillingsplassar etter punkt 1 dersom bygninga etter ombyggingsarbeidet samla sett framleis skal nyttast til same formål som tidlegare.

Skal bygninga eller ein del av bygninga, etter hovudombygging eller delvis ombygging, nyttast til anna formål enn tidlegare, må det sikrast areal for nye biloppstillingsplassar dersom det nye bruksformålet, jfr. punkt 2, gjerdet naudsynt med fleire biloppstillingsplassar enn det tidlegare bruksformålet. Talet på nye biloppstillingsplassar skal setjast til differansen mellom det antal plassar som vert kravd etter punkt 1 og krav etter tidlegare bruksformål for same del av bygninga.
3. Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve. Avtalen skal kunne tinglysast på eigedomen. Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast seinast når bygg/anlegg vert teke i bruk.



4. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 300.000. Denne summen står fast og vert regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2015) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for veganlegg. Utgangspunktet for reguleringa er indeksen pr. 3. kvartal året før reguleringstidspunktet.



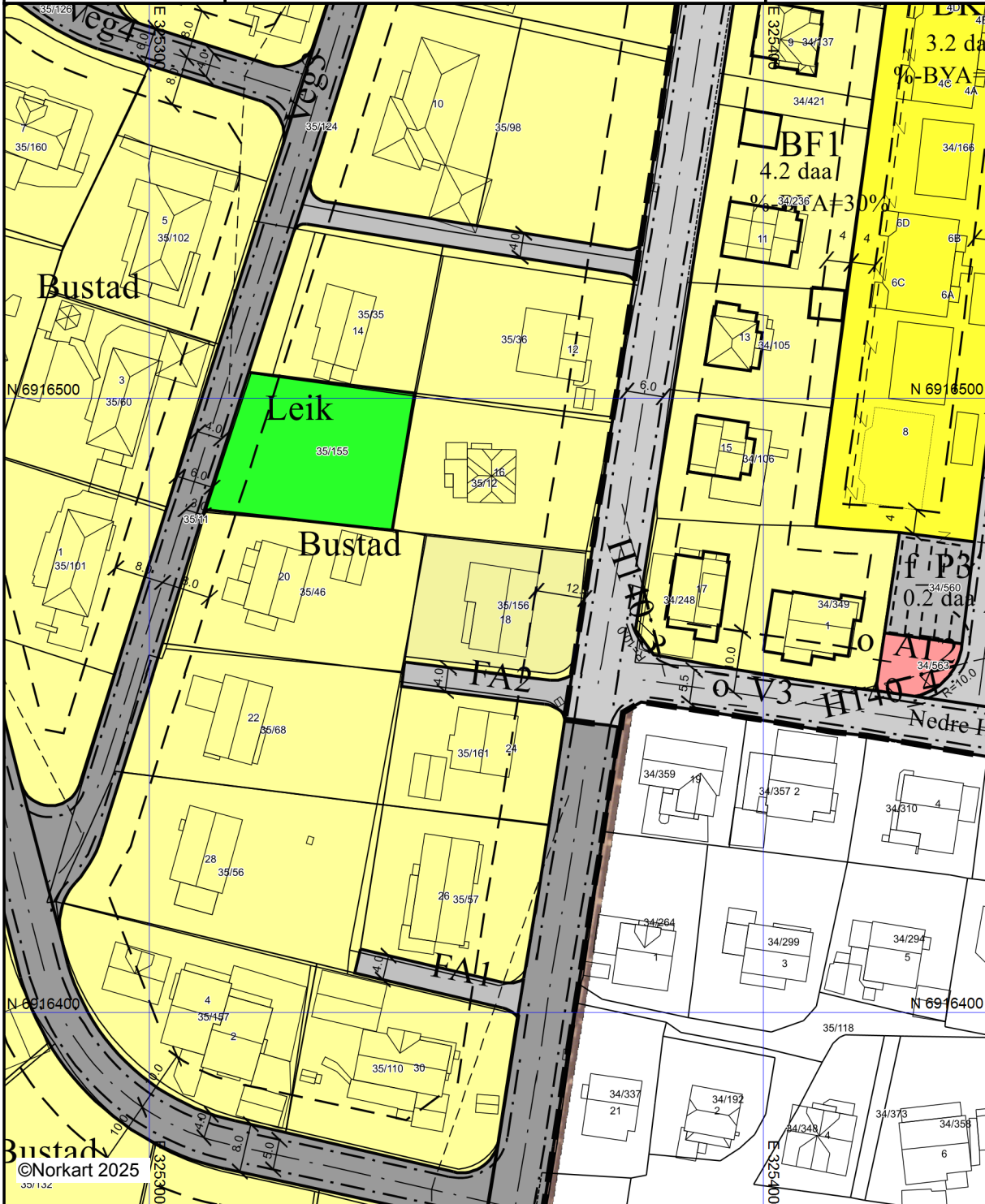
Herøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 35/156  
Adresse: Huldalsvegen 18  
Utskriftsdato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025  
33/132

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 § .

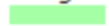
 Frittliggjande småhusbuseiend

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

 Kjøreveg

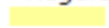
 Gangveg

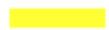
### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

 Park

 Leirplass

### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

 Bustader - frittliggjande småhus

 Bustader - konsentrert småhus

 Bustader - blokker

 Barnehage

 Anna tenesteyting

 Leikeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

 Køyreveg

 Fortau

 Parkeringsplassar


### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonегrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing


 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Eideiendomsgrænse som skal opphevast

 Byggjegrænse

 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje


 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengarfelt

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

# RP 9 FOSNAVÅG/KLEIVA, Bustader

## REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR FOSNAVÅG/KLEIVA I HERØY KOMMUNE

### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### § 2

Arealet innanfor reguleringsgrense er regulert til:

- I. Byggeområde for
  - bustadbygg, frittliggende bustader
- II Trafikkområde for
  - køyreveggar, parkeringsplassar
  - gang- og sykkelveggar, fortau
  - anna trafikkareal
- III Frioråde for
  - park, anlegg for leik og sport
- IV Fellesareal for fleire eigedomar
  - felles avkøyrslar
  - fellesareal for leikeområde

### § 3

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og bygningsvedtektene for Herøy kommune.

### § 4

Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å vedta private særrettar som er i strid med føresegnene.

### § 5

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Herøy kommune.

## FØRESEGNER FOR OMRÅDE MED FRITTLIGGANDE BUSTADER

### § 6

Bygningsrådet skal sjå til at husa får ei god form med høveleg materialbruk og at det harmonerer med husa og terrenget ikring.

Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

### § 7

Bygningsrådet skal sjå til at innhegning mot gate vert mest mogleg einsarta for alle tomter langs ei gatestrekning. Bygningsrådet kan mot veg krevje hekk eller anna planting i staden for gjerde. Innhegningane må ikkje vere over 0,80 m høge og utforminga og fargen skal godkjennast av bygningsrådet.

### § 8

Innanfor frisisiktlinene må det vere fri sikt i ei høgd av 0,50 m over plenum til dei tilstøytande vegar. Arealet innanfor frisisiktlinene må ikkje brukast slik at fri sikt på noko tidspunkt vert hindra.

### § 9

Bygningsrådet skal sjå til at ikkje utbygde deler av tomta får ei god og naturleg utforming. Det må ikkje plantast tre eller busker som kan verte til ulempe for avkjørsel til offentleg veg. Eksisterande vegetasjon av varig verdi for omgivnaden, både på private tomter og elles bør så langt råd er bli ståande.

### § 10

I område skal det byggast frittliggande bustadhus i 1 etasje. Der terrengtilhøva gjer det naturleg, kan bustadhusa innreiast med bustadrom i underetasjen. Høyder til gesims skal ikkje vere over 3,5 meter for hus med ei høgd og 6 meter for hus med ei høgd + underetasje. Gesimshøgda vert målt frå høgstliggande terreng. Bygningsrådet kan tillåte mindre endringar av høgdena.

### § 11

Husa skal byggast innanfor dei byggegrenser som er vist på planen. Plassering og utforming skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

### § 12

Med byggemeldinga skal det vedleggast situasjonskart som syner plassering av huset på tomta og avkjørsel/tilkomstveg. Situasjonskartet bør også vise plassering av garasje og eventuelt uthus, sjølv om desse ikkje skal byggast samstundes med bustadhuset.

Garasjer kan byggast i tilknytning til bustadhuset som tilbygg eller underetasje, eller som frittstående bygg. Frittstående garasjer kan med samtykke av bygningsrådet byggast nærare nabogrense enn 4 meter og nærare veg enn byggegrensa viser.

Mot veg må garasje likevel ikkje plasserast nærare enn 5 meter frå vegkant for garasjer med utkøyning mot vegen, og 3 meter for garasjer som ligg parallellt med vegen.

### § 13

Ved sida av garasje skal det planleggast ein oppstillingsplass for bil på eigen tomt. Dersom det vert ordna med besøksparkering for fleire tomter, skal kravet vere minimum 0,25 oppstillingsplass pr. bustadeining.

### FØRESEGNER FOR FRIOMRÅDE

### § 14

Friområda kan opparbeidast som park etter særskilt plan, som skal godkjennast av bygningsrådet.

### FØRESEGNER FOR FELLESAREALA

### § 15

På fellesareala for leikeområde kan det berre førast opp anlegg som har naturleg tilknytning til bruken av området, slik som leskur, anlegg for leik m.v.



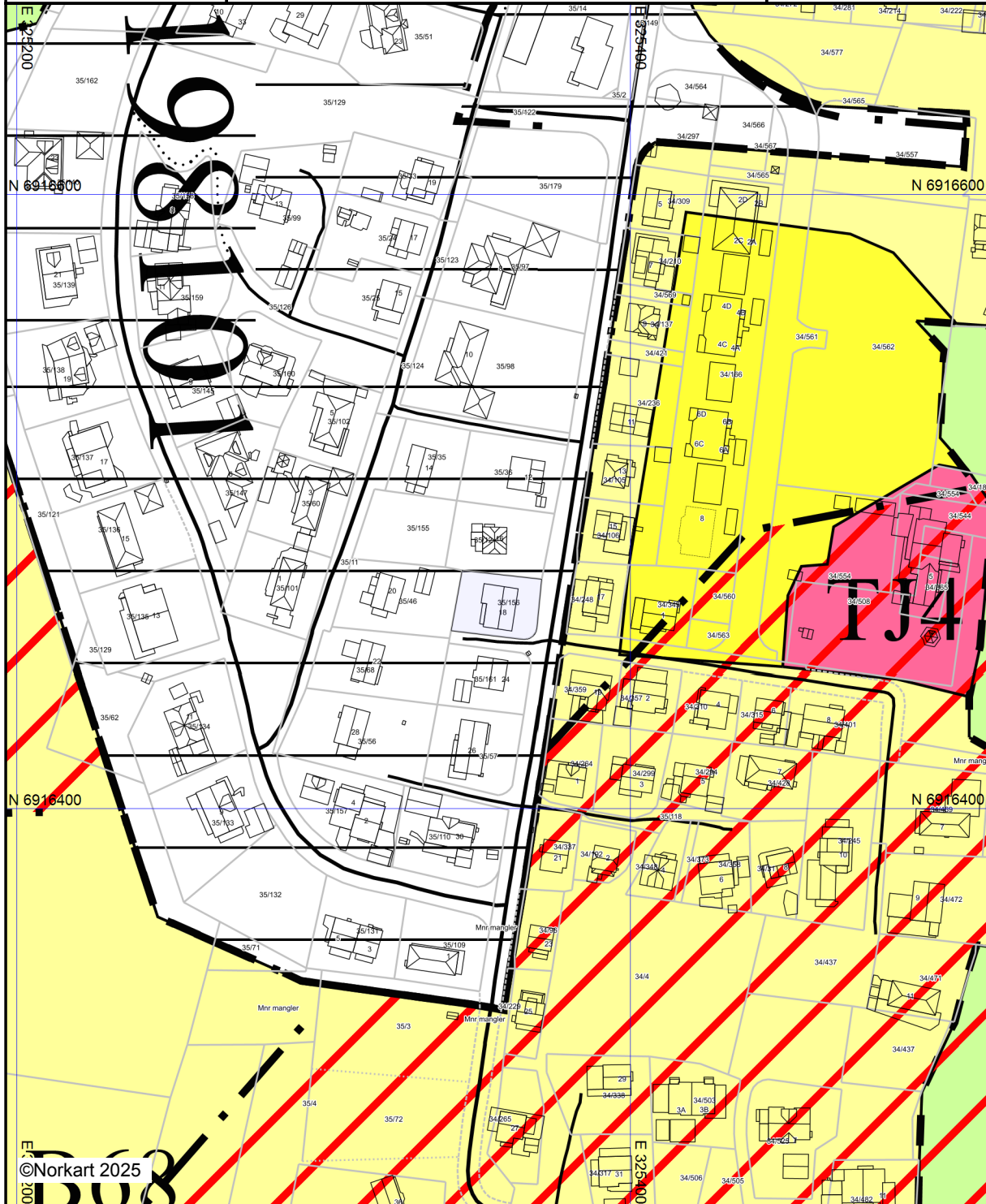
Herøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 35/156  
Adresse: Huldalsvegen 18  
Utskriftsdato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

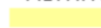
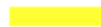




©Norkart 2025

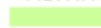
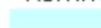

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring





### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privattjenesteyting - framtidig


### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  LNFR-areal - noverande
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei









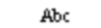

### *Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008)*

-  Føresegningsområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

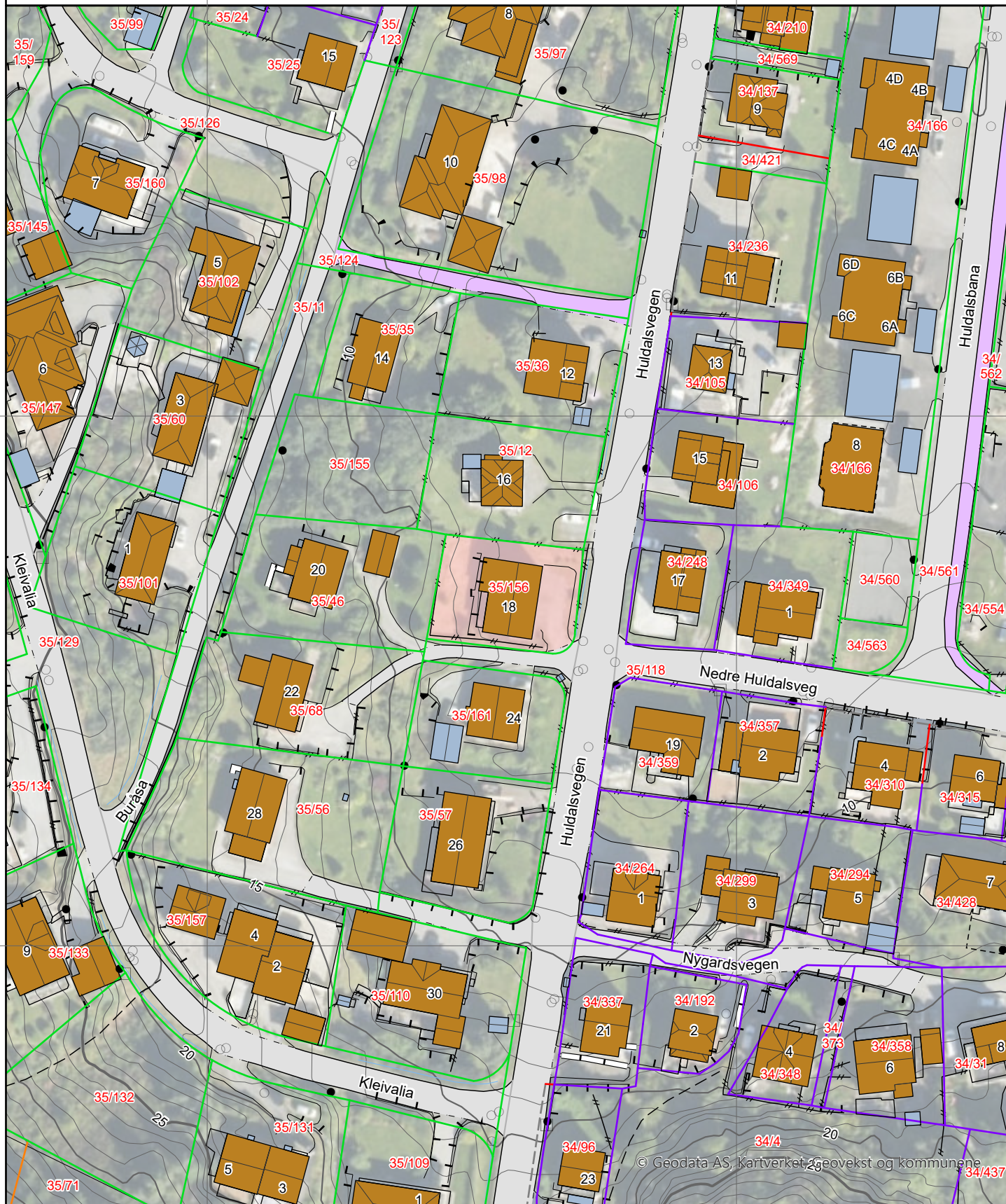
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift

## Eiendomsgrenser

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

Kommune: 1515 Herøy  
Eiendom: 1515/35/156/0/0

Målestokk 1:1000  
Dato: 28.8.2025



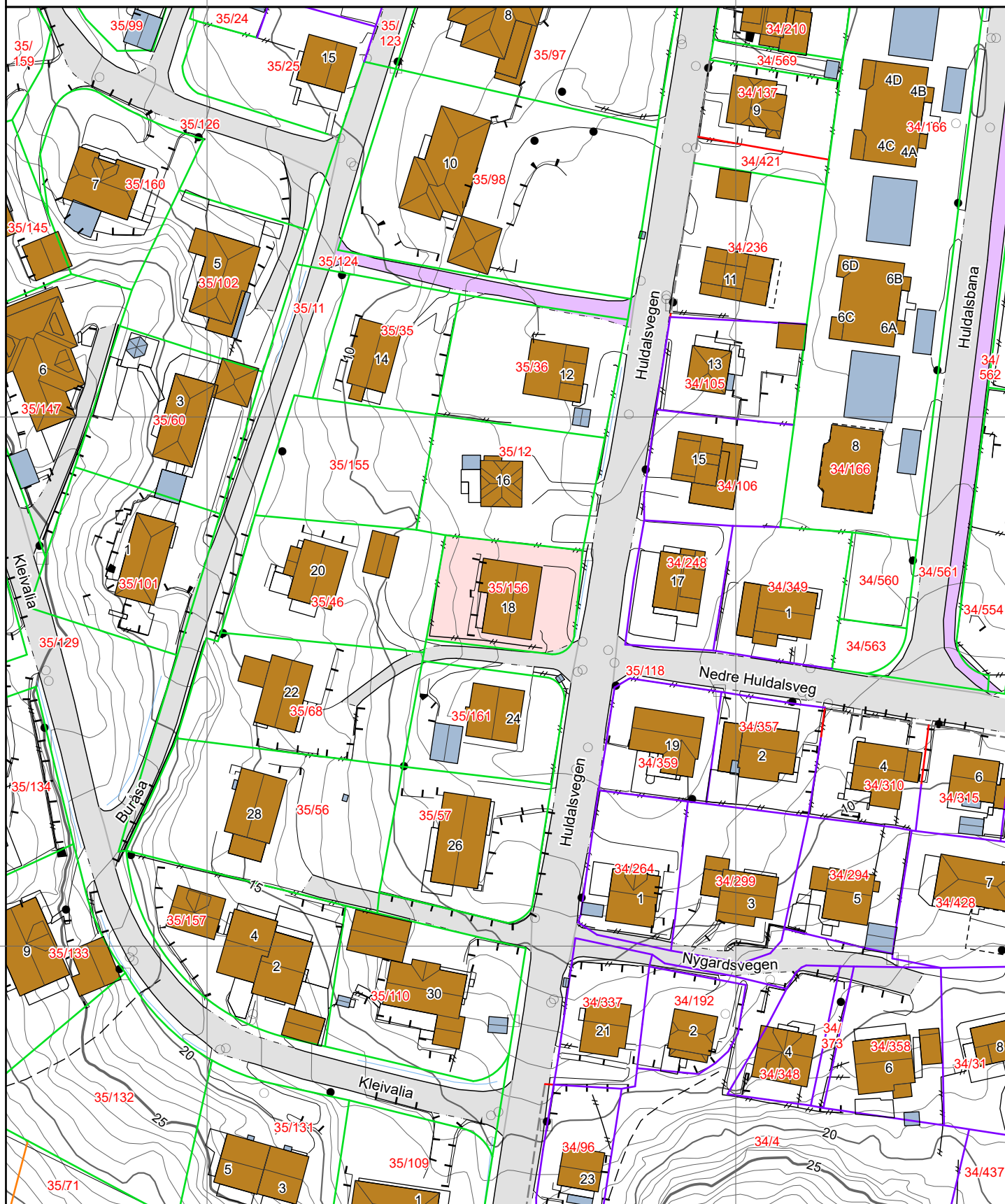
0 25 50 m

## Eiendomsgrenser








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

Kommune: 1515 Herøy  
Eiendom: 1515/35/156/0/0





Målestokk 1:1000  
Dato: 28.8.2025









## 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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Huldalsvegen 18 , 6090 FOSNAVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 35, bnr. 156

## Markedsverdi

### 1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m<sup>2</sup> BRA-i: 244 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 14037-1245





Referansenummer: KV1350

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne



 **OSE**  
Råd som realiserer visjoner

 PLAN OG ARKITEKTUR  
 BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL  
 BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING  
 TAKST

  
**Norsk takst**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# OSE AS

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

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

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

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



## Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne

Uavhengig Takstingeniør

frank@oseing.no

905 44 350



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Eneboligen er på 2 etasjeplan + uinnredet loftsetasje. Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen var ferdigstilt i 1990 og er i sin opprinnelige stand fra byggeår, og fremstår som et oppussing/renoveringsobjekt.

En må påregne kostnader for oppussing og oppgradering av boligen de neste årene som f.eks. oppgradering av våtrom, skifte av vinduer, ventilasjon, og generell overflate oppussing. Det ble ved befaringen påvist avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2 og TG3, Se konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

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

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak-konstruksjon av tresperrer og taktekk av betongtakstein.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning, malte trevinduer med 2-lags glass, teak hovedytterdør, malt ytterdør i 1. etasje og malt balkongdør i tre. I loftsetasjen er det takvindu med 2-lagsglass, og i garasje er det leddet treporter.

Boligen har veranda med tilkomst fra stue, verandaen har støpt betongdekke med et lag flystsparkel over, og 90cm høyt rekkverk av tre.

Utvendig har boligen trapper av betong, trapp til inngangsparti har skifer i trinnene.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

I 1. etasjen er det gulvbelegg og synlig betong gulv, på vegger er det synlig malt mur, malte plater, og malt strie. I himlinger er det synlig etasjeskille av lecaplank og himlingsplater.

I hovedetasjen er det laminatgulv og vegg-til-vegg teppe på gulv, tapet og malt strie på vegger, og himlingsplater i innvendige tak. I vindfang er det flis på gulv, og i trapperepos er det gulvbelegg. Innvendig har boligen finèrdører.

I 1. etasjen er det støpt plate mot grunn, mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskille av lettbetongelementer, og etasjeskille mot loft er av trebjelkelag. Mellom etasjene er det tretrapper med spilerekker i tre.

Boligen har elementpipe, peis med innsats på stue, og sotluke i garasjen.

Boligen ligger i hovedsak over terreng, mot nord er det oppfylt mot vegg ca. 20 cm på deler av fasaden.

På denne delen er det innvendig synlig malt mur og derfor ikke nødvendig med hulltaking.

Under vindfang er det et lite lagerrom med delvis oppfylt terreng på en av veggene.

Dette rommet har vegger av lettklinkerstein og "tak" av Lecaplank.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etg.:

I 1. etasjen er det bad med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har dusjarmatur, toalett, og servant.

#### Vaskerom 2.etg.:

I 1. etasjen er det vaskerom med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har lys innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate, 2 utslagsvasker, og opplegg for vaskemaskin.

#### Bad 2.etg.:

I 2. etasjen er det et bad med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har lys baderomsinnredning, dusjhjørne med dusjvegger, badekar, og toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår i hovedetasjen, med malte profilerte fronter, flis på vegg over laminatbenkeplate, og utsparring for komfyr og oppvaskmaskin.

Over komfyr er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Synlige avløpsrør er av plast.

Mekanisk avtrekksystem med tilluft via vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bod i 1. etasjen.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Det foreligger dokumentasjon på at el-kontroll er utført i 2020, ukjent om eventuelle avvik er rettet opp.

I bygningen er det montert røykvarslerer med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selve drengledningen/drengssystemet er ikke visuelt synlig, men boligen ligger i hovedsak over terreng som er en fordel.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

På eiendommen er det forstøtningsmurer av betong, og forstøtningsmurer av betongstein.

Eiendommen ligger i lett skrående terreng, opparbeidet med planert areal mot øst med belegningstein.

Terreng inn mot bygning/hus kropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør og vannledninger fra byggeår er av ukjent type og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp, og vannforsyning fra Herøy Vasslag via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

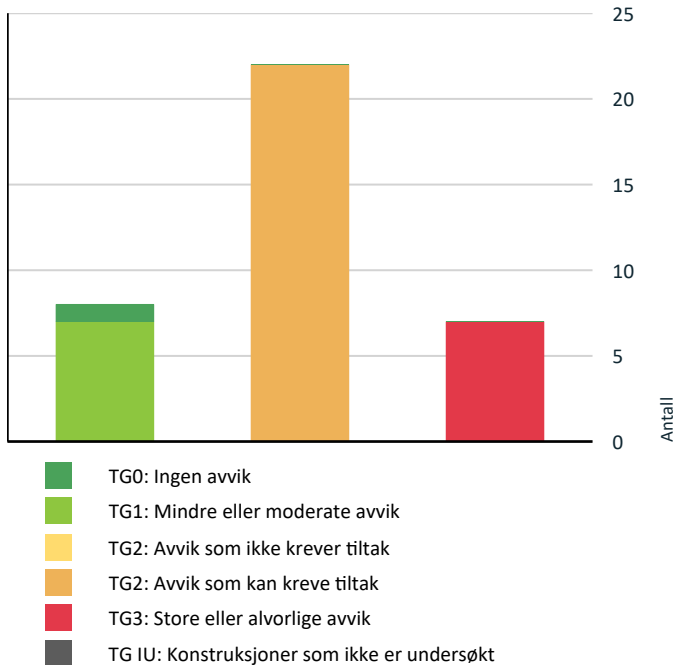
## Enebolig

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

Tegninger er forelagt, men det er avvik fra disse i form av at disponibelt rom i uetg. er omgjort til 2 soverom, ukjent om bruksendring er omsøkt.

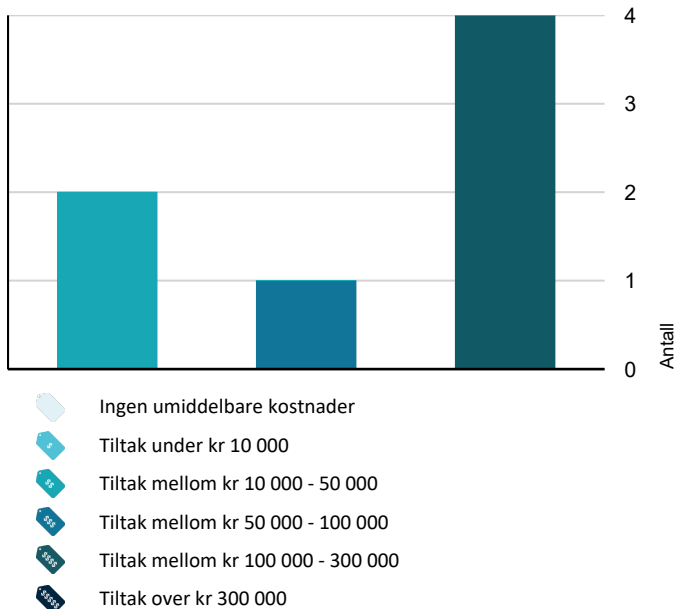
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Takstobjektet var i noen rom fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Fuktskjolder i loftsetasjen tilsier at det er lekkasje rundt vinduer i etasjen.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Utvendig > Takvindu

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

På delevegg av mur er det registrert saltutslag, I 2 av bodene er det sopp og fuktskjolder på veggplater, områdene er tørre ved befaring. Overflater er tilårskomne og det er påregnelig med overflate oppussing.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Isolering og plaststrømper på ventilasjonskanaler er defekt.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

### **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i alder, da det erfaringsmessig kan være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

### **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning ligger nesten helt ned i dekket til verandaen.

### **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertak ved pipejenomføring, på gulv under takvindu og rundt takvindu, og rundt vinduer i gavlvegger.

Eier opplyser at det ved utskifting av ytterste del av vannbord(grønne) til trykkimpregnert på hjørnet mellom nordveggen og inn mot hage, ble det observert noen centimeter råte på aller ytterste delen av takbjelken. Ingen råte på bjelken videre oppover.

### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

Noen dører mangler beslag.

Garasjeporter bærer preg av elde/slitasje.

### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### **Innvendig > Overflater - 2 etg** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noen rifter i tapet, bom under flis i vindfang, og svellinger i laminatskjøter.

Overflater er tilårskomne og det er påregnelig med overflateoppussing.

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

På gang 1. etasjen er det registrert høydeavvik på ca. 12mm på 2 meters målelengde.

### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er i gangen på innvendig delevegg av mur registrert saltutslag, dette kan skyldes kapilærsug fra grunnen som følge av sviktende drenering

Innvendig på delevegg av mur er det registrert saltutslag.  
Knotteplast bak forstøtningsmur mangler klemlist.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Noen forstøtningsmurer er over 50cm høye og skal utfra dagens krav ha rekkverk.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er avvik:

Det er registrert veldig fuktig i plen mot vest, belegningstein på tunet ligger ujevnt og det danner seg dammer av overflatevann ved nedbør, Ved garasjen heller terrenget ned og inn mot garasje.

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

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

Noen dører tar i karm.

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

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

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

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

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

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

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

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

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

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

Det er avvik:

På overtrykksventil til varmtvannstanken er det montert en slange som vil lede eventuell utblåsning av vann til sluk, men rommet varmtvannsberederen er plassert i mangler tettesjikt, fare for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje fra selve tanken.

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 gis med bakgrunn i alder, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1990

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt. Vedlikehold er ifølge eier i hovedsak utført siste året.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Rengjøring og fjerning av mose fra betongtaksteinen kan være med på å forlenge levetiden til taktekkingen.



### Nedløp og beslag

Pipekledning med plastbelagt tynnplate, blykrans i overgangen mot tak.

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

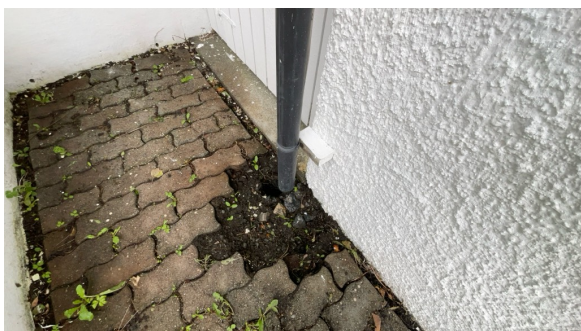
TG 2 gis med bakgrunn i alder, da det erfaringsmessig kan være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takvann bør legges i rør og ledes bort fra huset.

Blybeslag og pipekledning bør undersøkes nærmere da det erfaringsmessig kan være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning ligger nesten helt ned i dekket til verandaen.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Avstand mellom kledning og veranda bør økes for å hindre kapilærsug med påfølgende fuktskade i bordkledning, samt forbedre lufting på denne delen av vegg.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak-konstruksjon av tresperrer, konstruksjonen er synlig fra uinnredet loftsetasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring, på gulv under takvindu og rundt takvindu, og rundt vinduer i gavlvegger. Eier opplyser at det ved utskifting av ytterste del av vannbord (grønne) til trykkimpregnert på hjørnet mellom nordveggen og inn mot hage, ble det observert noen centimeter råte på aller ytterste delen av takbjelken. Ingen råte på bjelken videre oppover.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser utvendig rundt pipekledning/beslag, og takvindu. Se forøvrig pkt. nedløp og beslag, og takvindu.



## TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktskjolder i loftsetasjen tilsier at det er lekkasje rundt vinduer i etasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Takvindu

I loftsetasjen er det takvindu med 2-lagsglass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvinduet må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TC2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Garasjen har 2 stk. leddet treporter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Noen dører mangler beslag.

Garasjeporter bærer preg av elde/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag på dører bør monteres.

Utskiftning av garasjeporter nærmer seg, alternativt lokale tiltak/vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda med tilkomst fra stue, verandaen har støt betongdekke med et lag flystsparkel over, og 90cm høyt rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## TG1 Utvendige trapper

Utvendig har boligen trapper av betong, trapp til inngangsparti har skifer i trinnene.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

I 1. etasjen er det gulvbelegg og synlig betongulv, på vegger er det synlig malt mur, malte plater, og malt strie. I himlinger er det synlig etasjeskille av lecaplank og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På delevegg av mur er det registrert saltutslag,

I 2 av bodene er det sopp og fuktskjolder på veggplater, områdene er tørre ved befaring. Overflater er tilårskomne og det er påregnelig med overflate oppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplater med fuktskjolder og sopp på boder må skiftes ut.

Lokal reparasjon av saltutslag på delevegg.

Det er påregnelig med overflateoppussing.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Overflater - 2 etg

I hovedetasjen er det laminatgulv og vegg-til-vegg teppe på gulv, tapet og malt strie på vegger, og himlingsplater i innvendige tak. I vindfang er det flis på gulv, og i trapperepos er det gulvbelegg.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

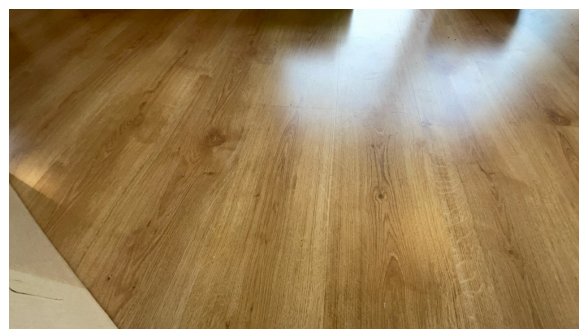
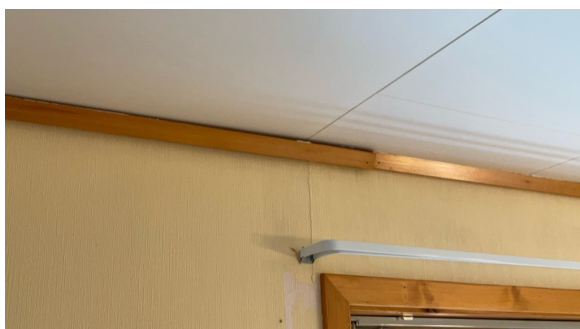
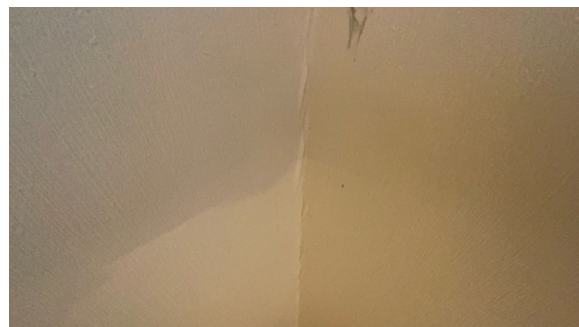
- Det er avvik:

Det er noen rifter i tapet, bom under flis i vindfang, og svellinger i laminatskjøter. Overflater er tilårskomne og det er påregnelig med overflateoppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflateoppussing må påregnes.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etasjen er det støpt plate mot grunn, mellom underetasje og 1.etasje er det etasjeskille av lettbetongelementer, og etasjeskille mot loft er av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

På gang 1. etasjen er det registrert høydeavvik på ca. 12mm på 2 meters målelengde.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats på stue, og sotluke i garasjen.

## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen ligger i hovedsak over terreng, mot nord er det oppfylt mot vegg ca. 20 cm på deler av fasaden. På denne delen er det innvendig synlig malt mur og derfor ikke nødvendig med hulltaking.

#### Vurdering av avvik:

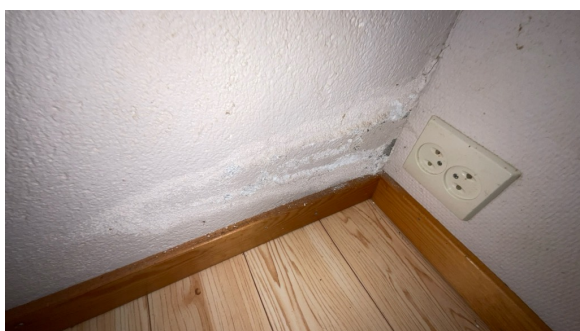
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er i gangen på innvendig delevegg av mur registrert saltutslag, dette kan skyldes kapilærsug fra grunnen som følge av sviktende drenering

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se forøvrig pkt. Fuktsikring og drenering.



## TG 2 Kryp Kjeller

Under vindfang er det et lite lagerrom med delvis oppfylt terreng på en av veggene. Dette rommet har vegger av lettklinkerstein og "tak" av Lecaplank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen ventilering av rommet, men rommet ser ut til å fungere med avviket. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt da krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.



## TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1. og 2. etasjen er det tretrapp med tette trinn, mellom 2. etasjen og loft er det repos-trapp med åpne trinn, og spilerekkverk i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Trappene fungerer med avvikene.



## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

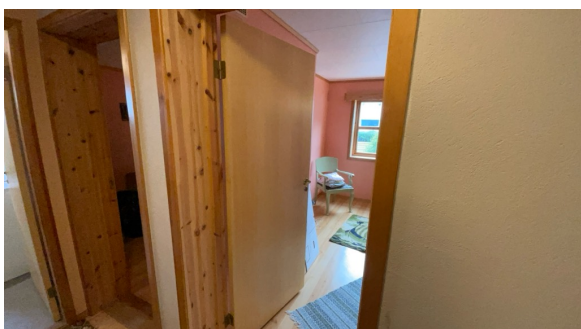
### Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 3 Generell

I 1. etasjen er det bad med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har dusjarmatur, toalett, og servant.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

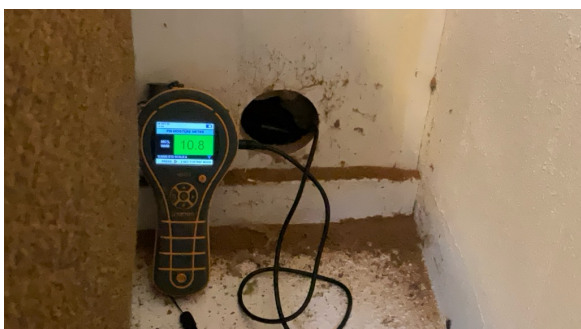
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i naborom bak dusj, uten å påvise unormale forhold, det ble her målt 11% i trevirket som er tørt.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

I 1. etasjen er det vaskerom med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har lys innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate, 2 utslagsvasker, og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skap på gang, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 6 % og tørt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

I 2.etasjen er det et bad med våtromsbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger, og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har lys baderomsinnredning, dusjhjørne med dusjvegger, badekar, og toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

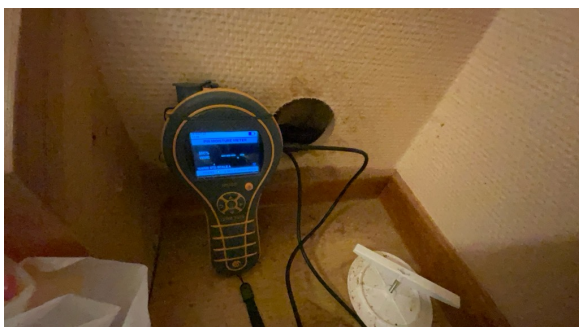
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 6 % og tørt.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår i hovedetasjen, med malte profilerte fronter, flis på vegg over laminatbenkeplate, og utsparing for komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning av laminatgulvet.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis med bakgrunn i alder, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksystem med tilluft via vindusventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Isolering og plaststrømper på ventilasjonskanaler er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Ventilasjonskanaler må isoleres og påføres plaststrømper for å forebygge kondensering. Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagperson, utskiftning av aggregat må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bod i 1. etasjen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

På overtrykksventil til varmtvannstanken er det montert en slange som vil lede eventuell utblåsning av vann til sluk, men rommet varmtvannsberederen er plassert i mangler tettesjikt, fare for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje fra selve tanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å ha bereder stående i rom med tettesjikt/membran.



## 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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Det foreligger dokumentasjon på at el-kontroll er utført i 2020, ukjent om eventuelle avvik er rettet opp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

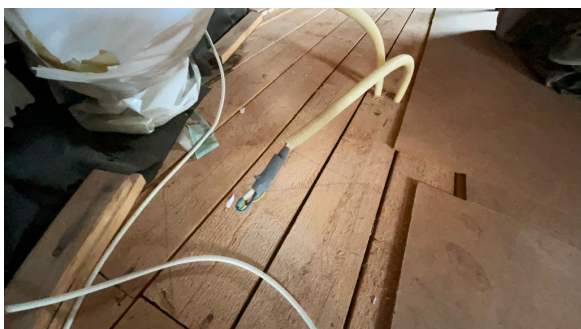
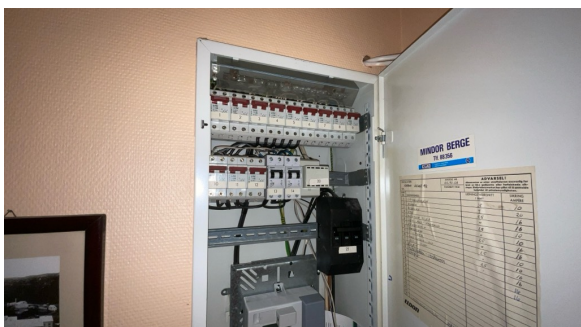
Ja

AMS måler.

## Inntak og sikringsskap

3. 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



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.*

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## TE2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, men boligen ligger i hovedsak over terreng som er en fordel.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Innvendig på delevegg av mur er det registrert saltutslag. Knotteplast bak forstøtningsmur mangler klemlist.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



## TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TE2 Forstøtningsmurer

På eiendommen er det forstøtningsmurer av betong, og forstøtningsmurer av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Noen forstøtningsmurer er over 50cm høye og skal utfra dagens krav ha rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det er påregnelig med tiltak på noen forstøtningsmurer som har sprekker, samt maling av noen murer.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Terrenghforhold

Eiendommen ligger i lett skrående terreng, opparbeidet med planert areal mot øst med belegningstein. Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:

Det er registrert veldig fuktig i plen mot vest, belegningstein på tunet ligger ujevnt og det danner seg dammer av overflatevann ved nedbør, Ved garasjen heller terrenget ned og inn mot garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold vedrørende fuktig plen må undersøkes nærmere, drenering av plenen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å planere tunet, og ved fortsatt helning mot garasje bør det monteres slukrister som fører overflatevann bort fra garasjen.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger fra byggeår er av ukjent type og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp, og vannforsyning fra Herøy Vasslag via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

244 m<sup>2</sup>/244 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Garasje, 3 Gang, 3 Soverom, 3 Bod, 2 Bad, Arbeidsrom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Vindfang, Uinnredet loft

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 3 500 000

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

1 900 000

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.

Denne type statistikk 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.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jordmor Helgas veg 15 ,6090 FOSNAVÅG 124 m <sup>2</sup> 1924 3 sov	26-06-2024	2 390 000	2 400 000		2 400 000	17 647
2 Huldalsvegen 7 ,6090 FOSNAVÅG 221 m <sup>2</sup> 1953 5 sov	12-03-2024		3 600 000		3 600 000	16 290
3 Jordmor Helgas veg 7 ,6090 FOSNAVÅG 144 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	22-01-2024	1 690 000	1 500 000		1 500 000	10 417
4 Igesundvegen 33 ,6090 FOSNAVÅG 168 m <sup>2</sup> 1949 4 sov	24-09-2023	1 990 000	1 700 000		1 700 000	10 119
5 Kleivaneset 6 ,6090 FOSNAVÅG 199 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	26-01-2025	1 990 000	1 850 000		1 850 000	8 685

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	5 388
Kommunale avgifter	Kr.	7 300
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>12 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 000 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

#### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

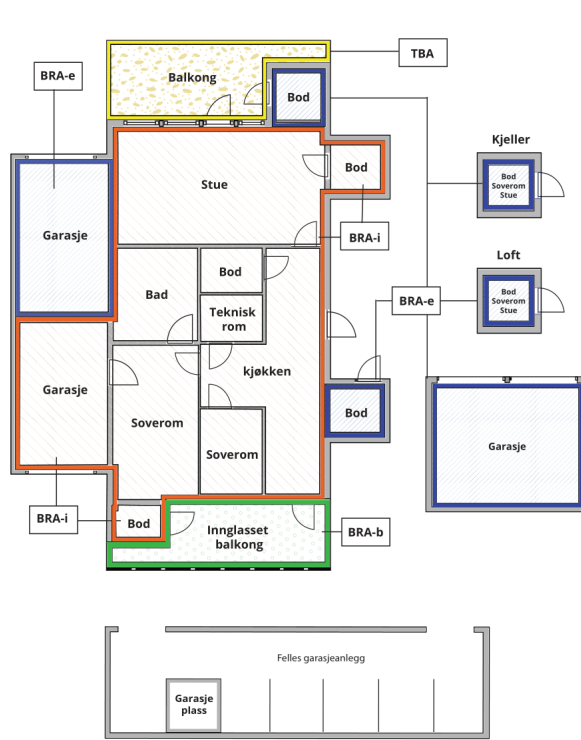
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	
2. Etasje	103			103	11
Loft	49			49	
<b>SUM</b>	<b>244</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>244</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, gang, soverom, soverom 2, garasjebod, bod, bad, matbod		
2. Etasje	Soverom, soverom, kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad, vindfang		
Loft	Uinnredet loft, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er forelagt, men det er avvik fra disse i form av at disponibelt rom i uetg. er omgjort til 2 soverom, ukjent om bruksendring er omsøkt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Mellom garasje og bolig er det krav om at det skal være et sluse rom, dette mangler da inngang er direkte til gang i underetasjen.

## 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)
<b>Enebolig</b>	146	98

### Kommentar

Enebolig S-rom er uinnredet loft, garasje, og boder.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Frank Robert Vatne	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	35	156		0	536.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Huldalsvegen 18

### Hjemmelshaver

Raknes Trond

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet i Fosnavåg, med gåavstand til sentrum med dagligvarebutikk, restauranter og hotellet med mer, og ellers kort avstand til skole, idrettsanlegg og legesenter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Herøy Vasslag

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Relativt flat tomt, med noe skrående terreng mot vest.

Tomten er opparbeidet med belegningstein på arealer mot øst, og hage med plen, busker, og trær.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.09.2025	Bolig selges fra dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Ingen		Nei
Tegninger	12.06.1989		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Eiendomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
47-0151/25	
Selger 1 navn	
Trond Raknes	
Gateadresse	
Huldalsvegen 18	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6090
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Tor Sundnes
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	3805760

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

1. Teknisk rom/hybelkjøkken i 1. etasje ved varmtvannstank: Svarte merker på vegg bak varmtvannstank. Også slike merker i tilstøtende disponibelt rom. Vil anta at dette er etter en tidligere skade, men kjenner ikke detaljene. 2. Teknisk rom i 1. etasje: OSO varmtvannstank er skiftet ut i 2022 av rørlegger Ståle Berge VB. Tanken gir ut fra avløp/blandeventil litt vann iblant. Satt selv opp plastboks med ventil og PVC-rør strukket bort til sluk for å ta unna vannet automatisk så det ikke renner på gulvet. 3. Bad i 2. etasje: Oppsprukket skjøt i linoleum på midten av rommet(utenfor direkte kontakt med sluk). Dette er reparert etter beste evne med Tec7 e.l.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. Merker på vegg ved varmtvannstank: Ingen tiltak utført, gjelder begge rom. 2. Ved varmtvannstank: 2022: Rørlegger skiftet varmtvannstank 2025: Egeninnsats - satt opp mottakboks for vann m/ventil og PVC-rør for å lede vann til sluken. Dette må anses som en midlertidig løsning. 3.Bad i 2. etasje: Fylt i fuge med Tec7 e.l. Man bør være forsiktig med vann i denne sonen for å unngå skader.

Arbeid utført av

Ståle Berge VB(2022) + egeninnsats(2025)

Filer

[Varmtvannstank 2022 - Faktura 21665.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

1. Teknisk rom/hybelkjøkken i 1. etasje ved varmtvannstank: Svarte merker på vegg bak varmtvannstank. Også slike merker i tilstøtende disponibelt rom. Vil anta at dette er etter en tidligere skade, men kjenner ikke detaljene. (Nevnt i tidligere punkt) 2. I etasje 1: Tegn til saltutskilling i hjørne av innvendig mur. Synlig i soverom sør, innvendig gang og garasje. 3. Avløp ned i grunnen fra takrenne på sørveggen mangler; her bør det lages en bedre løsning. 4. Utendørs avløp til sluk i uterom ut mot hage: Denne bør følges med og åpnes f.eks ved høytrykksspyler ved tetthet. Har høytrykksspylt denne 1 gang i 2025 ved tetthet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

1. Rundt Velux skråtak-vindu i 3. etasje: a) På gulvet under vinduet er det merker etter tidligere vanninntrengning på loftet, vil anta at her har det enten vært en lekkasje eller at vinduet har stått åpent over tid. Kjenner ikke detaljene rundt når dette kan ha skjedd. b) Vi har sett noe vann(dråper) som kommer ut fra utstikk på hjørnet ved veranda i 2. etasje. Dette ligger under utsiden av Velux skråtaksvindu i 3. etasje. Det ble lagt på Wakaflex(tilsvarende blytetting) noen steder på taket i denne sonen for å få mindre vann ned ved takutstikket ved veranda. Vil tro at dette vannet føres på oversiden av takpapp. Reparasjonen forbedret situasjonen og førte til mindre vann. Men denne sonen av taket bør man ha under oppsikt og vurdere ytterligere reparasjoner. Takutstikket bør åpnes og kontrolleres for skader. Vi også har skiftet vannbord i nærheten til trykkimpregner. Oppdatering mai 2026: I november 2025 ble det observert vanninntrengning rundt Velux-vindu på loftet. Befaringsrapport H175132-001 fra 21.nov 2025 fra Recover (skadefirma via IF forsikring) viser punktet det trenger inn vann og årsakene til det(tilsetning og takstein som ikke ligger fullstendig nedpå). Fra mars 2025 – november 2025 var det ikke observert vann inn i huset fra taket. c) Velux skråtaks-vinduet er punktert og bør skiftes ut. Oppdatering mai 2026: Velux-vindu og karm er skiftet ut ved egeninnsats; deler av tidligere tilsetning(som ligger under/over/i tilknytning karm) på tak er gjenbrukt og bør vurderes skiftet på et senere tidspunkt. Noe vann kommer inn, dette kan ses gjennom en "luke" som er skåret i sutaket som nå peker ned mot dryppbalje på innsiden slik at denne tar unna drypp. Har vurdert reparasjonen som tilstrekkelig for øyeblikket. Merk at blyet som sitter under nåværende tilsetning viser tegn til oppsprekking, dette er punktvis reparert med blank Tec7. Ny tilsetning for Velux-vindu ligger tilgjengelig på loftet for eventuell senere montering. 2. På sørveggen i stue viser de store vinduene tegn til vannskade, anbefaler at disse vinduene skiftes. Utvendig skrålist over vinduet bulte ut. Denne er tettet med Tec7 ovenfor, under utførelse av malarbeid sommer 2025. Bør anses som en midlertidig fik; anbefaler bruk av beslag på denne vegg da det kan komme noe vær fra den siden. 3. Ved utskifting av ytterste del av vannbord(grønne) til trykkimpregner på hjørnet mellom nordveggen og ut mot veien, sprakk 2-3 takstein av den typen som henger over vannbord-kanten. Disse ble limt med Tec7 og festet ekstra godt med skruer. 4. Ved utskifting av ytterste del av vannbord(grønne) til trykkimpregner på hjørnet mellom nordveggen og inn mot hage, ble det observert noen centimeter råde på aller ytterste delen av takbjelken. Ingen råde på bjelken som går oppover. Dette er fotografert. 5. I etasje 3: Vindu 1 av 4 på sørveggen(retning inn mot hagen), åpner seg fint. De andre 3 på nord-og sørvegg bør man være forsiktig med å åpne da det kan ha kommet for mye maling i sprekken mellom vinduene og karm. 6. I etasje 1: Tegn til saltutskilling i hjørne av innvendig mur. Synlig i soverom sør, innvendig gang og garasje. Jeg har hatt huset siden mars 2025 i forbindelse med arv, og har begrenset kjennskap til husets tilstand.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som nevnt i tidligere punkt, I etasje 1: Tegn til saltutskilling i hjørne av innvendig mur. Synlig i soverom sør, innvendig gang og garasje. Teknisk rom/hybelkjøkken i 1. etasje ved varmtvannstank: Svarte merker på vegg bak varmtvannstank. Også slike merker i tilstøtende disponibelt rom. Vil anta at dette er etter en tidligere skade, men kjenner ikke detaljene.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet/satt opp taklamper etter behov. Skiftet til LED-lyskilder der det var mulig. I garasje er takarmaturene klassisk neonlys.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

EL-anlegg: Mørenett/DLE har utført periodisk kontroll 15.Sep 2020, ingen avvik ble funnet. Rapporten med ref.nr. 228198/britt.brekke@eltilsyn.no er mottatt fra netteier LINJA AS. Samsvarserklæring foreligger for skiftet AMS-måler (ca 2017-2018), og er tilgjengelig fra netteier LINJA AS. Samsvarserklæring for det elektriske anlegget for øvrig er ikke tilgjengelig fordi anlegget (etter det jeg kjenner til) ble installert for systemet for samsvarserklæringer ble gjeldende. Dermed er dokumentasjon på innsiden av sikringsskap-døren det gjeldende. Jeg har undersøkt om det har vært gjort oppgraderinger i ettertid av at anlegget var nytt, men har pr. 6. mai 2026 ikke mottatt noe dokumentasjon på dette. Ventilasjon: Takstrappreport pr 19. Sep 2025 (ref. KV1950 fra OSE AS) sier at at for mekanisk avtrekksystem fungerer ikke motorenhet, og at isolering/plaststrømper på ventilasjonskanaler er defekte – med tiltak "undersøkes av fagperson".

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

1. Skiftet ytterste delen(ca 1 m) av vannbord/vindskier på 3 av 4 hjørner til trykkimpregnert. Ikke skiftet ytterste del av grønne vannbord/vindski på sørveggen ved trærne, tilstanden ble vurdert OK. 2. Skiftet hele vannbordet(grønn farge) i skrå retning til trykkimpregnert på undersiden av Velux-vindu. 3. Malt hele huset med Butinox Futura 16. Malt mur med hvit murling. Oppdatert mai 2026: 4. Velux-vindu og tilhørende karm på taket er skiftet ved egeninnsats. Gjenbrukt deler av tilsetningen. Ny tilsetning ligger tilgjengelig på loftet. Anbefaler å skifte denne senere ved anledning. Se andre punkter i denne egenerklæringen som omhandler dette for detaljer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Punktene er arbeid/reperasjoner som følger samme nummerering som i punktet "Utettheter". 1. Rundt Velux skråtak-vindu i 3. etasje: a) Ingen utbedring av tidligere lekkasjemerker gjort b) Wakaflex-tetting utført i sonen rundt og under Velux-vindu. c) Punktert Velux-vindu: Oppdatert mai 2026: Velux-vindu og karm er skiftet ut. Anbefaler å vurderes utskifting av tilsetning på et senere tidspunkt. Drypp i balje på undersiden av sutak på loft. Se punkt 4 under "utettheter" i denne egenerklæringen for mer detaljer om Velux-vinduet. 2. Store stuevinduer på sørveggen i stuen: Utvendig skrålist over vinduet har fått bedre tetting m/Tec7. Anbefaler skifte av vinduer, og bruk av beslag ved skifte av vindu. 3. Sprukne takstein på hjørnet ble limt med Tec7, og festet ekstra godt med skruer i vannbord. 4. Ytterste/nederste del av takbjelke med noen cm råte. Kledd igjen med nytt vannbord(grønt, trykkimpregnert). 5. Vinduer i 3. etasje: Skåret festet maling fra utsiden etter beste evne; 3 av 4 vinduer vil likevel være utfordrende å åpne. Har kun hatt behov for å åpne 1 av vinduene, derfor ikke forsøkt de andre. 6. Saltutskilling i innvendig mur: Ingen tiltak gjort. -- Til info er huset også malt med Butinox Futura 16, farger klassisk hvit og stockholmsgrønn fra Jotun's fargepalett. Nytt gjerde er montert i trykkimpregnert med syrefaste skruer, og behandlet med klar Tjæralin terrassebeis/olje. Forsterkninger i gjerdet er montert mot sør mtp snø/is. Ny fliselim er lagt og ny fugemasse er montert på skifer-platting utenfor inngangsparti. De nærmeste delene av belegningsstein rengjort, støpt rundt kantene av belegningsstein-feltene inntil deler av huset. Portsøyler er pusset og behandlet med hvit slemming.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Raknes	7ba5b3c1141557a649d850 08572f2a900c3e0194	07.05.2026 11:23:17 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

**3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. 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.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**7.** 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.

**8.** 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.

### 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 eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en 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.

## Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

---

### Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

#### Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

#### Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). 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](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

## 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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. 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.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. 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, prisme lamper 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/avgrensningskabel 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 eiers 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.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.