

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Leikongvegen 274

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport



Enebolig



Leikongvegen 274, 6080 GURSKØY



HERØY kommune



gnr. 76,76,76, bnr. 14,47,71, snr. 0,0,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 11169-1974

Eiendomsverdi ref nr: MG1775

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingenør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A stylized, handwritten signature of Øyvind Tjervåg in black ink on a light blue rectangular background.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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, annek, 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av malte metallplater. Takrenner av plast. Beslag og pipekledning av metall. Løst montert takstige hengende over møne. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro og kryploft med gulv. Yttervegger av betong med liggende og stående malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Verandadør av pvc med to lags glass. Ytterdører formpresset malt med to lags glass. Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur og fundamenter av betong malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak panel, malte flater og malte takplater. Vegger malt vinytapet, malt panel og malte panelplater. Gulv laminatgulv og lakka tregulv. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Deler av hovedetasje og kjellergulv av betong. Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet to vedovner montert på stålplater. Loft trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med lamminatgulv. Kjellertrapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn med teppe i deler av trappetrinnene. Lakka tredører og formpressede malte innerdører. Ei innerdører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc og badekar.

Vaskerom hovedetasje. Tak panel. Vegger malt panel og våtromsplater. Flislagt gulv med sokkelflis. Vaskerom innredning malt med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Vegger over benkeplater flislagte. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med to vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i enkelte gulv. El-bil lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Drenering av drenerende masser. Noe fuksikring av grunnmur med knotteplast. IPS fuksikring system. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast. Septiktank av glassfiber. Trapp av betong. Eternittplater er nedgravd i terreng bak uthuset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

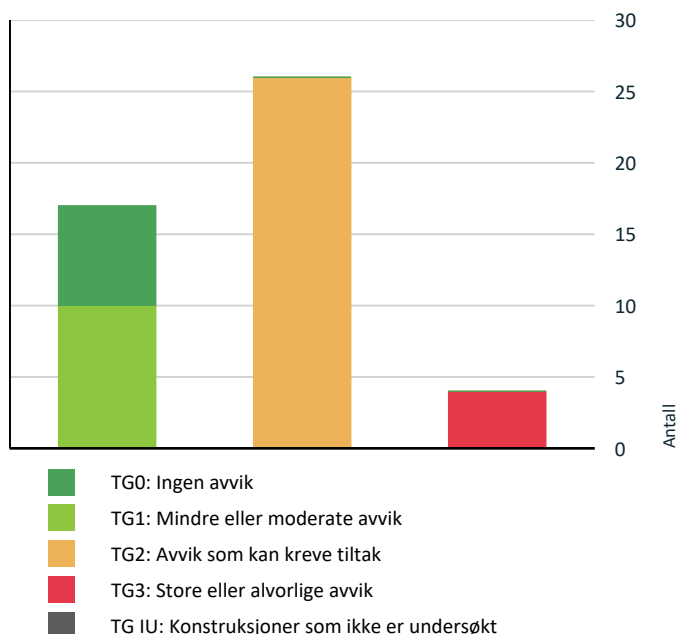
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

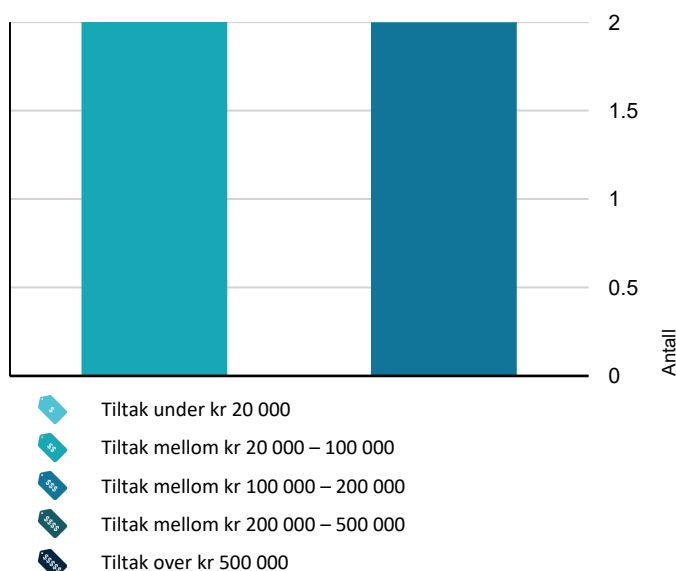
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takutstikk [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Loftstrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2025	Taktekkingen	Taktekkingen ble rengjort og malt ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Utvendig fasader ble rengjorte og malt ifølge eier.
2022	Elektro	El bil lader ble montert ifølge eier.
2021	Våtrom	Bad kjeller ble bygget ifølge eier.
2012	Veranda	Veranda ble bygget ifølge offentlig ferdigattest.
2011	Kjeller	Kjeller ble innredet 2011-12 ifølge eier.
2011	Elektro	Ny el installasjon kjeller 2011-12 ifølge eier.
2010	Rørøpplagg	Nytt innvendig rørøpplagg og ny septiktank i perioden i 2010-12 ifølge eier.
2006	Elektro	El-anlegg loft og hovedetasje ble oppgradert ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av malte metallplater. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast. Beslag og pipekledning av metall. Løst montert takstige hengende over møne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Glatt takteking med bratt takfall, dette vil medføre snøras og is nedfall fra taktekingen ved snøfall.

Pipehatt med rustskader og står foran utskifting.

Taktekingen har ikke fastmontert takstige, det er krav om dette for å kunne få utført offentlig feiing.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere anbefales montert på hele taktekingen. Uten tiltak kan snø og is nedfall medføre person og tingskader.

Pipehatt må utskiftes, uten tiltak så vil det kunne oppstå fuktinntrekk til kreploftet.

Fastmontert takstige bør monteres for å få utført offentlig feiing. Manglende feiing øker risikoen for pipebrann kan oppstå.



TG 3 Takutstikk

Beskrivelse

Takutstikk i trekonstruksjon med malte rettkantbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takutstikk på endevegg mot sør har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Fukt og råteskader i takutstikket på sørveggen bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og økte reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betong ifølge eier. Utvendige fasader med liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av bordkledningen har ikke musesperre montert i overgang bordkledning og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn bak bordkledningen i luftespalten og videre inn i boligen.

Manglende musesperre øker risikoen for skadedyr og bygningsskader i bygningskonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro og kryploft med gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Skråtakene er isolert uten at det er etablert luftespalte mellom isolasjonen og taktroet. Kryploftet har ingen ventilering montert.

Det ble registrert mottstøv på gulvet under ei taksperre.

Taktroet har spredte eldre fuktskjolder, og det er fukt og råteskader ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting/ventilering av skråtakene for å redusere risikoen for kondensskader, noe som kan medføre fukt og råteskader.

Det bør etableres ventilering av kryploftet ved å montere ventiler i gavlveggene, dette for å oppnå en viss luftgjennomstrømning.

Mottstøv ved takbjelke bør fjernes, og området bør holdes under observasjon. Ved tegn til aktiv mott må saneringstiltak igangsettes.

Deler av kryploftet lot seg ikke kontrollere på grunn av lagret innbo. Bør kontrolleres for tilstand etter fjerning av innbo.

Risikoen ved underkledde skråtak er at det kan forekomme skjulte skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er observert noe fuktskjolder på enkelte vinduer, som følge av vær belastning og kondensering på grunn av mangelfull rom ventilering.

Det er noe åpninger i listverk rundt vinduene, på det er utett rundt det ene kjellervinduet mellom vinduskarmer og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med fukt og kondenssskader må vedlikeholdes, alternativt må vinduer vurdert utskiftet.

Åpninger i utvendig listverk bør tettes, og det må tettes rundt vindu i grunnmuren. Uten tiltak vil det kunne oppstå fuktinntrekk i vegger og kjeller.

Tiltak for å redusere innvendig kondensering problematikk på vinduer må påregnes, uten tiltak vil ytterligere skadeutvikling kunne oppstå.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør av pvc med to lags glass. Ytterdører formpresset malt med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørterskel på ytterdør til hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under dørterskelen for å forebygge fuktinntrenging ved dørterskelen. Manglende beslag kan føre til fuktinntrekk.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Bæresøyler av tre på betong fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er en del skjevheter i betongsøylene som verandaen er opplagret på. Betongsøylene har unormal høyde, ettersom de er forankret på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Betongsøylene bør forsterkes med sidestøtte av betong. Alternativt kan det monteres ekstra søyler forankret til fjell med søylesko.

Uten tiltak kan det medføre økt risiko for ytterligere skjevheter, svekket bæreevne og i verste fall svikt ved stor vektbelastning.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp har noe avskallinger og betong i tillegg til normal aldringsslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avskallinger av betong i trapp anbefales utbedret. Uten tiltak vil videre slitasje og forringelse av betongen oppstå.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak panel, malte flater og malte takplater. Vegger malt vinyltapet, malt panel og malte panelplater. Gulv laminatgulv og lakka tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lakka tregulv har noe bruksslitasje, hakk og stedvis noe mindre og eldre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre normalt vedlikehold og eventuelt fornying av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold ved ønske om oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Deler av hovedetasje og kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft: Målt høydeforskjell over 2 meter mellom 10–15 mm på soverommene, og mellom 10–20 mm mellom vegger.

Hovedetasje: Målt høydeforskjell over 2 meter mellom 8–10 mm i stue/kjøkken og gang, og 10–20 mm mellom vegger. Nivåforskjeller mellom rom 45–50 mm.

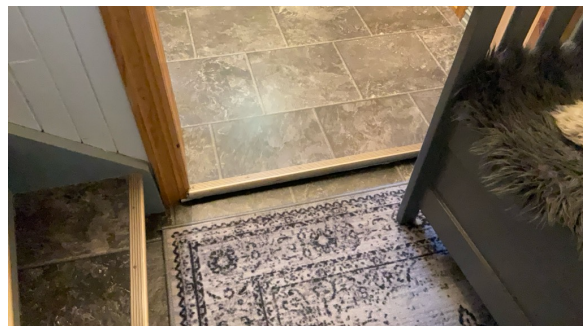
Kjeller: Målt høydeforskjell over 2 meter mellom 10–18 mm i gang og stue, og mellom 10–25 mm mellom vegger.

Det er utført stikkprøvemålinger i to rom per etasjeplan. Boligen var møblert ved befaring, noe som kan påvirke måleresultatene ved en ny kontroll umøblert. Etasjeskillene er ikke nærmere vurdert utover utførte skjevhetmålinger da de er innkledde.

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.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet to vedovner montert på stålplater.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sotskjolder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevangerne på kryploftet har noen sotrender som følge av kondensering. Varmrøygass kondenserer som følge av uisolert pipe.

Det er avsluttet treverk mot pipevanger, og deler av pipevanger er innkledde. Mursteinpiper er ikke godkjent innkledde, eller avsluttet treverk mot.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlige, og treverk mot pipevanger må fjernes for å redusere risikoen for skjulte skader og brannfare.

Foring av pipe med røykrør bør vurderes, da dette vil kunne lukke de fleste avvikene og redusere risikoen for kondens og skjulte sprekker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøk er utført i hulltaking på stue og i stakeluke på badet mot terreng. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold eller fuktverdier i hulltakingene.



TG 2 Loftstrapp

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med lamminatgulv.

Vurdering av avvik:

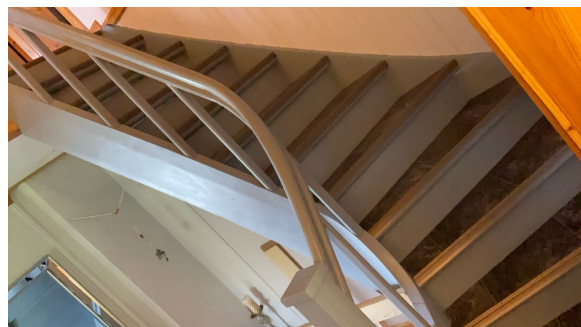
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Det er noe bevegelse i trapp og trappetrinnene ved vektbelasting og når en går i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Tiltak med innfestingen av trappen og løse trappetrinn må påregnes, dette for å sikre stabilitet og knirk i trappetrinnene.



TG 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn med teppe i deler av trappetrinnene.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Lakka tredører og formpressede malte innerdører. Ei innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Videre vedlikehold og justering av enkelte innerdører må påregnes. Uten tiltak vil dette medføre økt slitasje på dørblad og karmen.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert mot gulvfliser uten avstand, ikke anbefalt og fagmessig utførelse. Våtromsplater skal monteres med avstand til gulvet.

Det er utett rundt avløpsrøret fra vask i overgang vegg, da rørmansjett ikke er montert på avløpet.

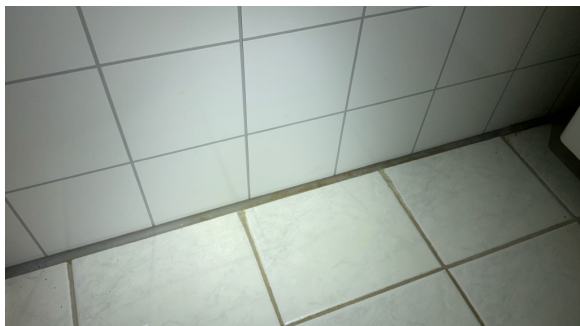
Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater bør monteres med avstand til gulvfliser, dette for å hindre opptrekk av fukt fra gulvet som reduserer levetid på våtromsplatene.

Det bør monteres mansjett rundt avløpsrøret for å sikre tett overgang, og forhindre at eventuelle lekkasjer fra avløpet fører til fuktskader i vegg.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre fall på gulvet til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og badekar.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktsøk ved innerdør i et område som ikke er utsatt for fuktbelastning. Ingen unormale forhold eller fuktverdier ble registrert i hulltakingen.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak panel. Vegger malt panel og våtromsplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er flatt med noe motfall til sluken for deler av gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning malt med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate har en del slitasje og avskalling av lakk, dette gjør benkeplate mer utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader i benkeplate.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktsøk ved innerdør i et område som ikke er utsatt for fuktbelastning. Ingen unormale forhold eller fuktverdier ble registrert i hulltakingen.



KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har noe mindre avvik på fall forhold til sluken i forhold til krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.



KJELLER > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

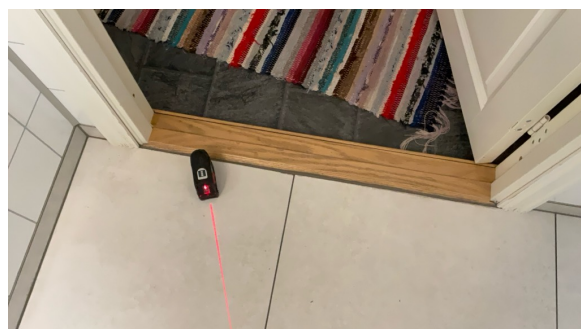
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktsøk i stakeluke og ved avløpet fra vasken uten å avdekke unormale forhold. Fuktsøk i våtsone for dusjen er ikke mulig.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Vegger over benkeplater flislagte. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med to vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

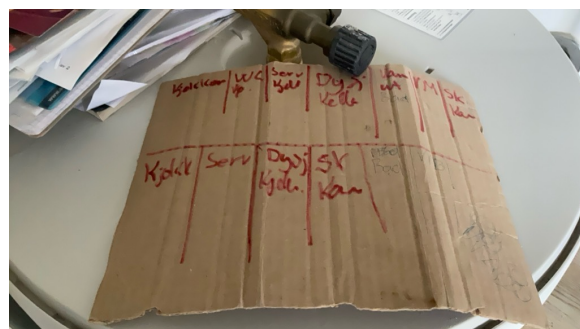
Rørkusene i vannfordelerskapene er ikke tilfredsstillende merket. Det er utettheter i bunnen på vannfordelerskapet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene i vannfordelerskapene bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon. Mangelfull merking kan føre til økt tidsbruk og risiko for feil ved fremtidig rørarbeider.

Utettheter i bunnen av vannfordelerskapet på vaskerommet bør tettes for å hindre vannlekkasje og påfølgende bygningsskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke registrert lufting av avløpet ført over yttertak.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av avløpet bør føres over yttertak til takhatt med avløpsrørtilkobling for å sikre tilstrekkelig lufting av avløpsanlegget.

Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning i avløpsrørene, og sluker tømmes for vann ved spesielle værforhold og lukt oppstår.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert noe kondensering på vinduer innvendig som følge av mangelfull ventilering av enkelt rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondensering, fuktproblematikk og et dårligere inneklima.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

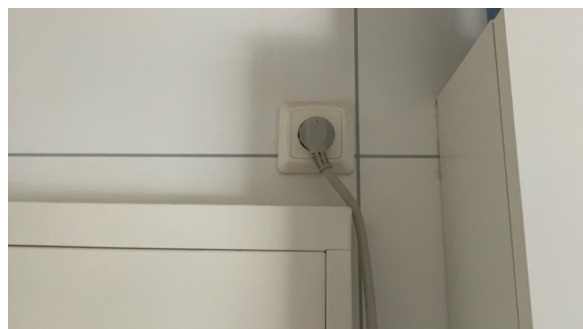
Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen anbefales direkte til strømmettet av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter, dette for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i enkelte gulv. El-bil lader.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Store deler av el installasjonen er fornyet og utskiftet. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på noe av utførte el arbeidene utover skifte av en termostat i 2022, denne dokumentasjon ligger i boligmappa.

Krav om samsvarserklæringer ble innført i 1999, og dokumenterer at arbeidene er utført i henhold til gjeldene regler når arbeidene ble utført. Dokumentasjon må innhentes fra utførende elektro foretak.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering langs eiendommens bakside av drenerende steinmasser, fuktsikring av grunnmur er ikke observert montert. Øvrig drenering bestående av singel delvis fuktsikring av grunnmur med knotteplast. IPS fuktsikring system er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av manglende fuktsikring av betongvegg mot terreng og eldre drenering langs eiendommens bakside, er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller som kan medføre fuktskader og behov for utskifting av dreneringen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong malt.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrenghorfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommens bakside har terrenghorfall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Det bør vurderes å utføres terrenghjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av terrenghorfall mot bygningen er økt risiko for vannansamlinger og økt fuktbelastning av dreneringen, noe som kan føre til fuktinntrekk kjeller.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast ifølge eier.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber ifølge eier.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser at tidligere takteking på eneboligen av sementbaserte eternittplater er nedgravd i terrenget bak uthuset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternittplater inneholder mest sannsynlig asbest, det er ikke miljømessig anbefalt og grave ned slike masser, da dette kan medføre grunn forurensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne de nedgravde eternittplatene og levere disse til godkjent mottak for farlig avfall.

Konsekvensen av å la platene bli liggende er økt risiko for grunnforurensning og potensiell helseskade ved fremtidig graving eller kontakt med massene.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagerrom/hundegård

Byggeår

2008

Kommentar

Eier

Standard

Bygget har enkel utførelse og bygningsmessig standard.

Vedlikehold

Bygget står foran vedlikehold, oppgraderinger og renovering.

Beskrivelse

Taktekking av bølgeblekkplater og malte eternittplater. Takkonstruksjon av sperrer med lekter. Vegger i bindingsverk med malte eternittplater. Innvendige vegger delvis sponplate kledde. Ringmur av betong og naturstein. Vindu av tre malt. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Gulv mot grunnen av stedlige masser. Hundegård nettingvegger og bølgeblekkplater.

Merk. Taktekking og vegger er kledd med malte eternittplater. Disse platene inneholder med stor sannsynlig asbest. Ved vedlikehold eller sanering må godkjent verneutstyr benyttes, og eventuelt rivnings avfall må innpakkes og leveres til godkjent deponi.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Stue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi	2 500 000 2 500 000
--	---	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et noe begrenset boligmarked, med forholdsvis lav omsettinger av eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør derfor verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Leikongvegen 320 ,6080 GURSKØY 0 m² 1960 1 sov	08-04-2026	1 290 000	1 100 000		1 100 000	19 643
2 Leikongbakkane 2 ,6080 GURSKØY 116 m² 1934 4 sov	19-01-2021	1 690 000	1 590 000		1 590 000	13 707
3 Leikongvegen 320 ,6080 GURSKØY 0 m² 1960 4 sov	04-03-2026	1 490 000	1 250 000		1 250 000	12 887
4 Djupvikvegen 106 ,6080 GURSKØY 162 m² 1969 4 sov	23-01-2024	1 650 000	1 400 000		1 400 000	8 642
5 Nykreimsvegen 9 ,6080 GURSKØY 171 m² 1969 3 sov	16-12-2019	1 590 000	1 450 000		1 450 000	8 480
6 Botnevegen 4 ,6080 GURSKØY 127 m² 1952 5 sov	14-11-2021	1 150 000	1 050 000		1 050 000	8 268
7 Haugane 4 ,6080 GURSKØY 219 m² 1963 4 sov	05-11-2023	1 590 000	1 450 000		1 450 000	6 621
8 Leikongvegen 272 ,6080 GURSKØY 351 m² 1945 8 sov	29-06-2025	1 890 000	1 550 000		1 550 000	4 306

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

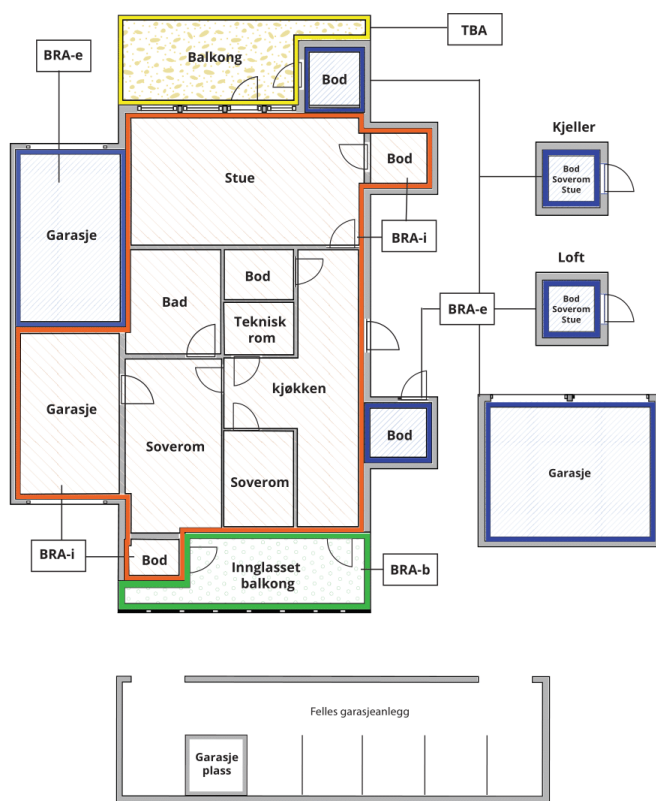
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		7	43
Hovedetasje	73			73	52		73
Kjeller	52			52			52
SUM	161				52	7	168
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom/arbeidsrom, soverom 2, gang		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom		
Kjeller	Gang, stue, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Takoverbygg ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Arild Stian Skjønberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	76	14		0	2459 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Leikongvegen 274 6080 Gurskøy

Hjemmelshaver

Skjønberg Arild Stian, Brandal Heidi

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	76	47		0		Kommunekart	Eiet

Adresse

Leikongvegen 274 6080 Gurskøy

Hjemmelshaver

Skjønberg Arild Stian, Brandal Heidi

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	76	71		0	988 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Leikongvegen 274 6080 Gurskøy

Hjemmelshaver

Skjønberg Arild Stian, Brandal Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Leikong. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil barneskole og barnehage på Leikanger. Til Ulsteinvik sentrum er det ca. 15 minutter med bil, og Fosnavåg ca. 25 minutter.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Septiktank med offentlig tømming.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert stor sørøstvendt tomt bestående av to tomteparaseller og tre gardsnummer. Tomtearealet er opparbeidet med betongtrapp, flaggstang og gressarealer. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens adkomstvei og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomtene har en del trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest veranda			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Tilsyn rapport feier			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart og rapport			Gjennomgått		Nei
Planopplysninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	15.05.2026	Korrigert enkelt punkt bygningsbeskrivelsen etter mottatt sms fra eier med enkelt presiseringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Eiendomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
47-0031/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Brandal	Arild Stian Skjønberg

Gateadresse	
Leikongvegen 274	
Poststed	Postnr
GURSKØY	6080

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

herøy kommune

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

klp

Polise/avtalenr.

59519948

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

gammelt hus m god skjel.. ønsker nye eiere masse lykke til ♥♥

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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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
arild skjønberg	0912391eabc2ac61be7361	11.05.2026	Signer authenticated by One time code
	5bd932b478509d24ba	13:00:10 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arild skjønberg	0912391eabc2ac61be7361	11.05.2026	Signer authenticated by One time code
	5bd932b478509d24ba	13:24:22 UTC	

Document reference: 47-0031/26

- 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>

Topographic map showing a road network in a mountainous area. A red rectangle highlights a specific road section. The legend on the left lists various road types and their corresponding colors and line styles.

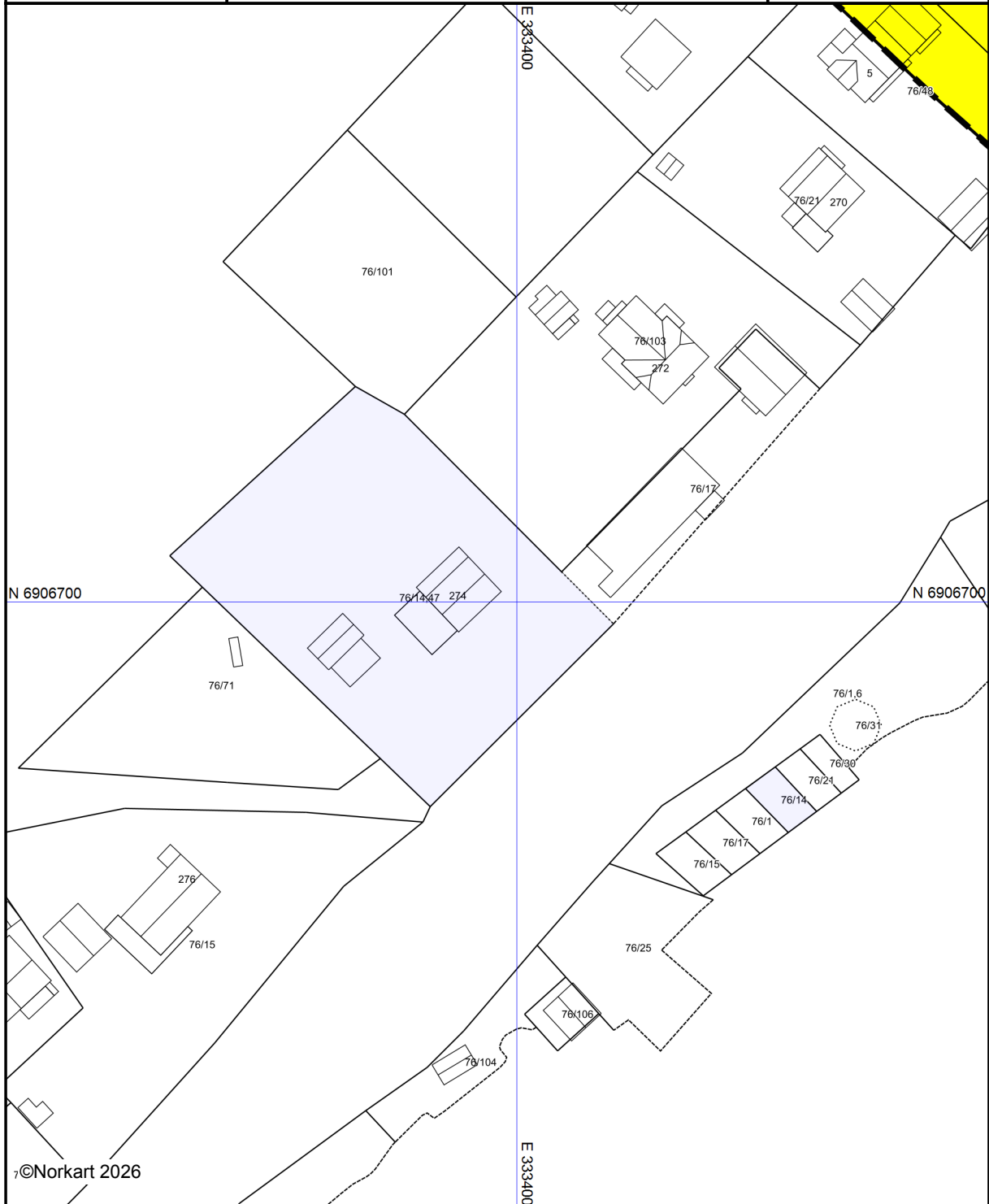
Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Eiendom: 76/14
Adresse: Leikongvegen 274
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



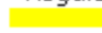
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

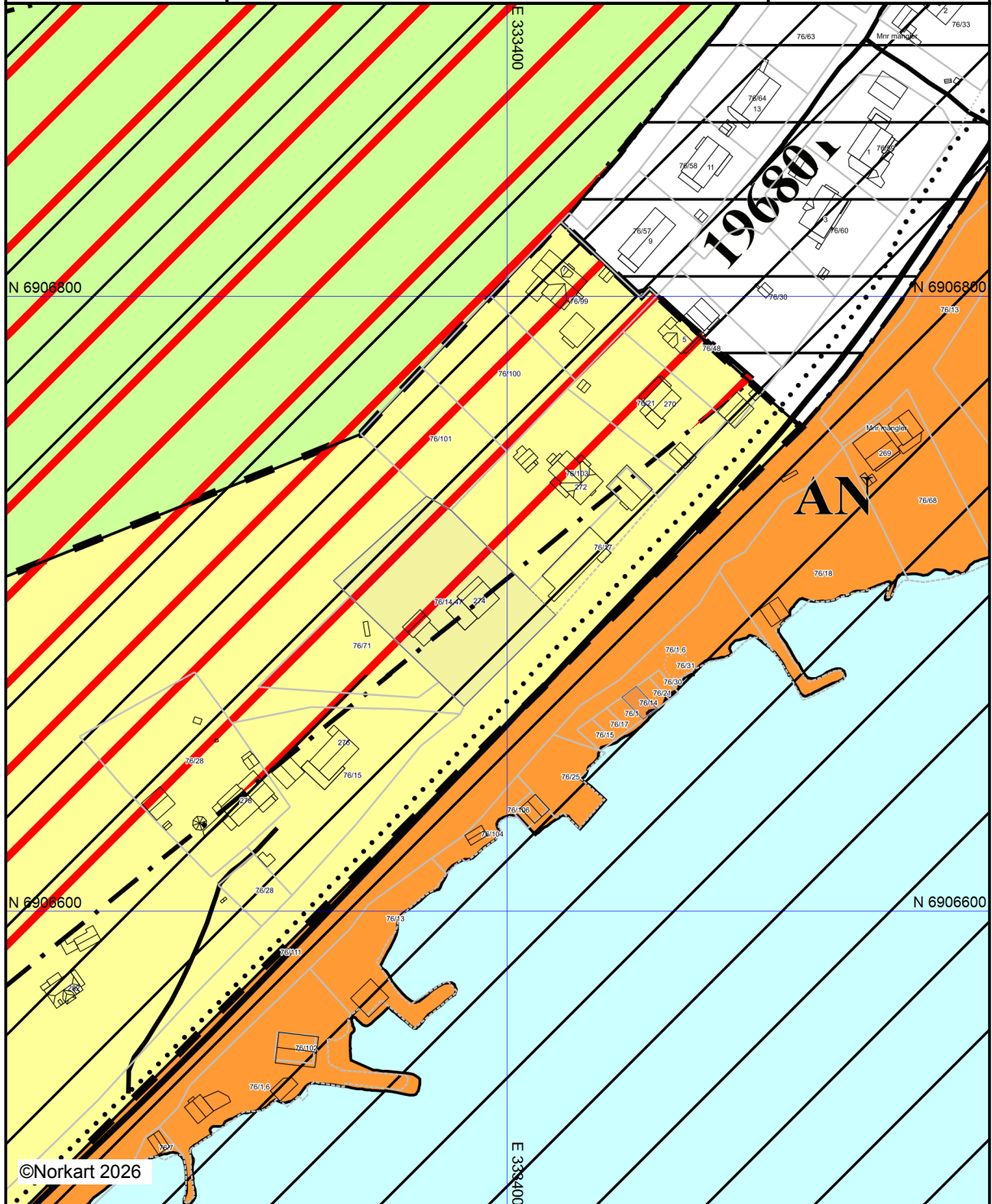
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense



Eiendom: 76/14
Adresse: Leikongvegen 274
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



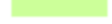
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

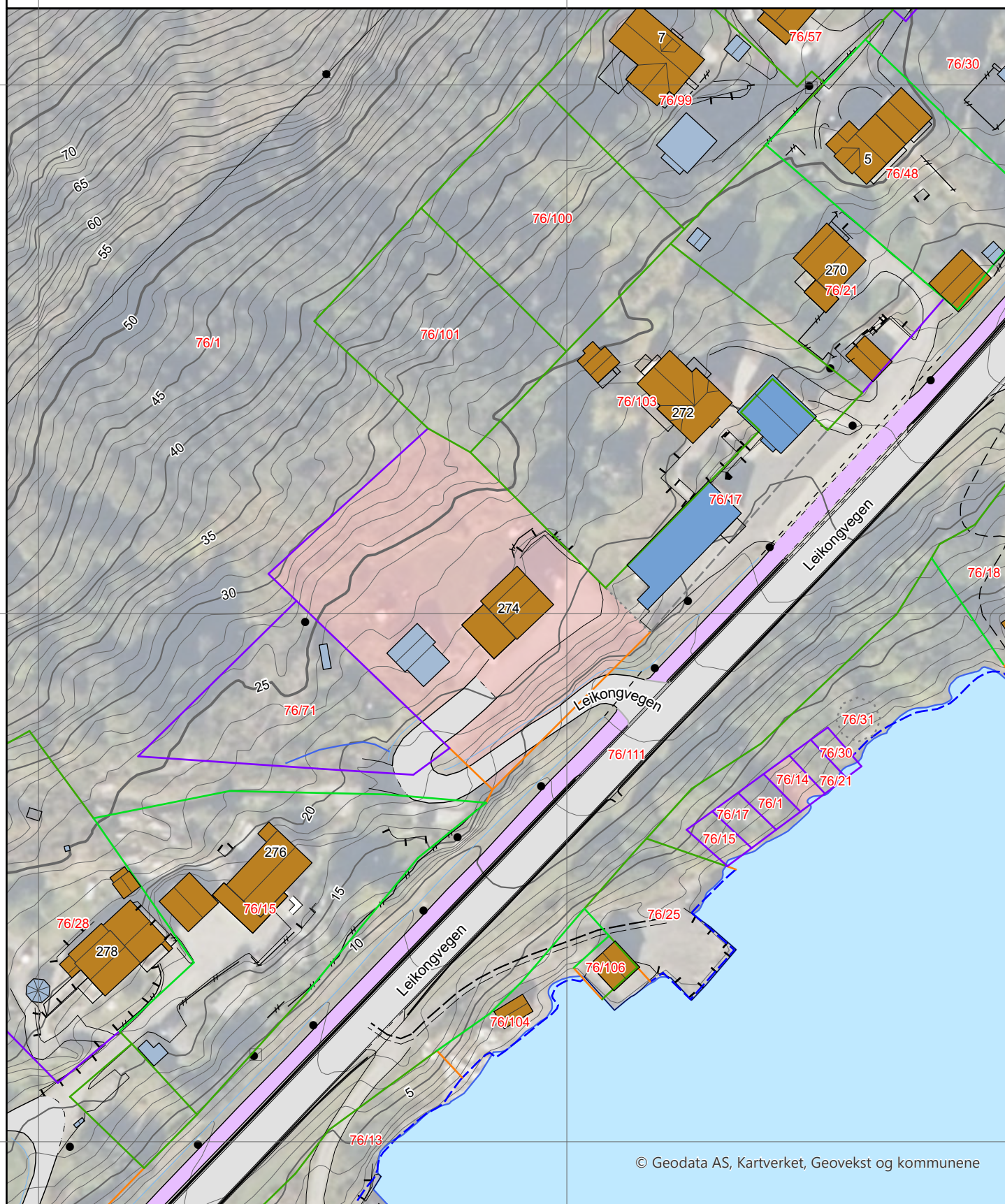
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/76/14/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

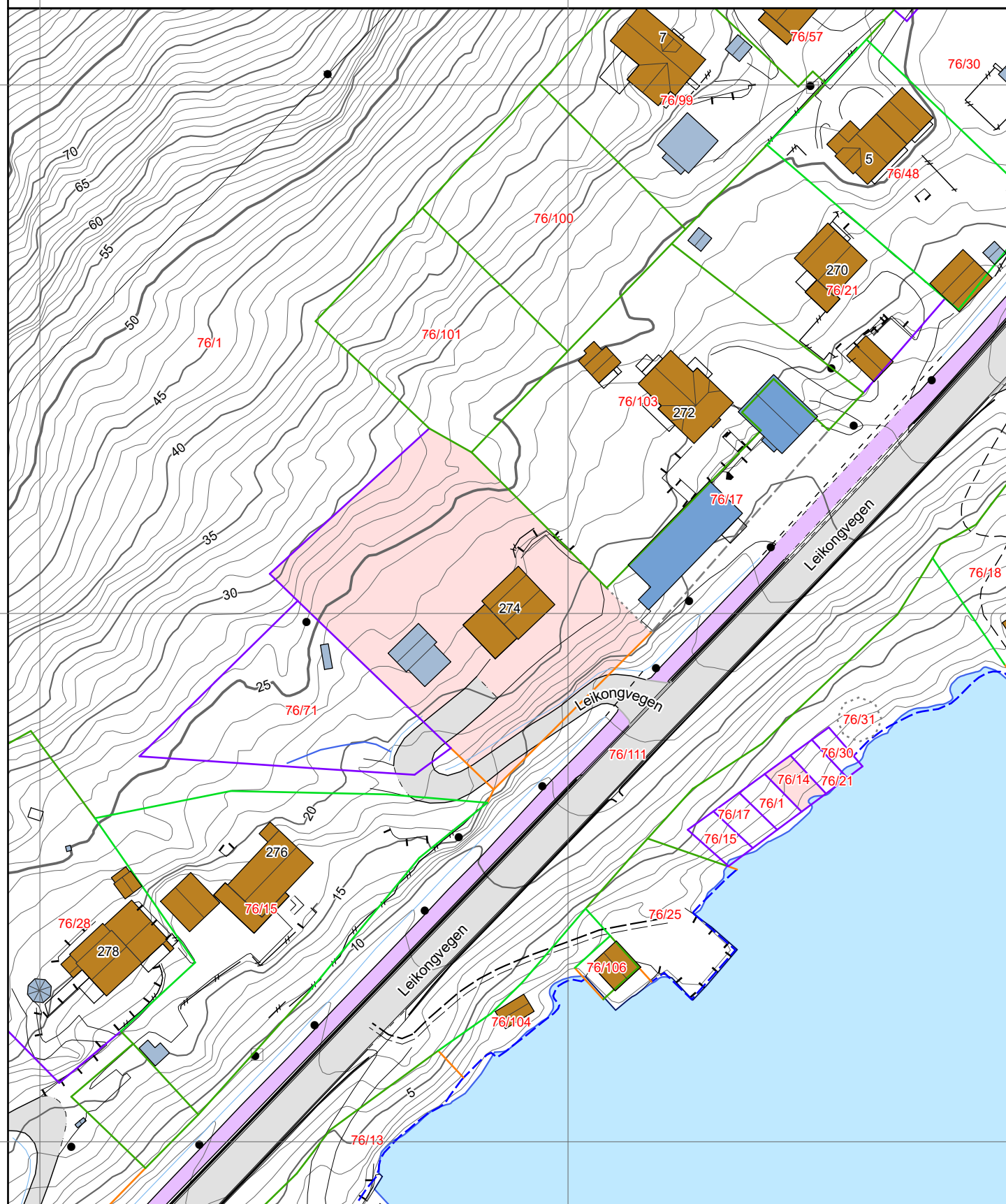
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/76/14/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



0 25 50 m

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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

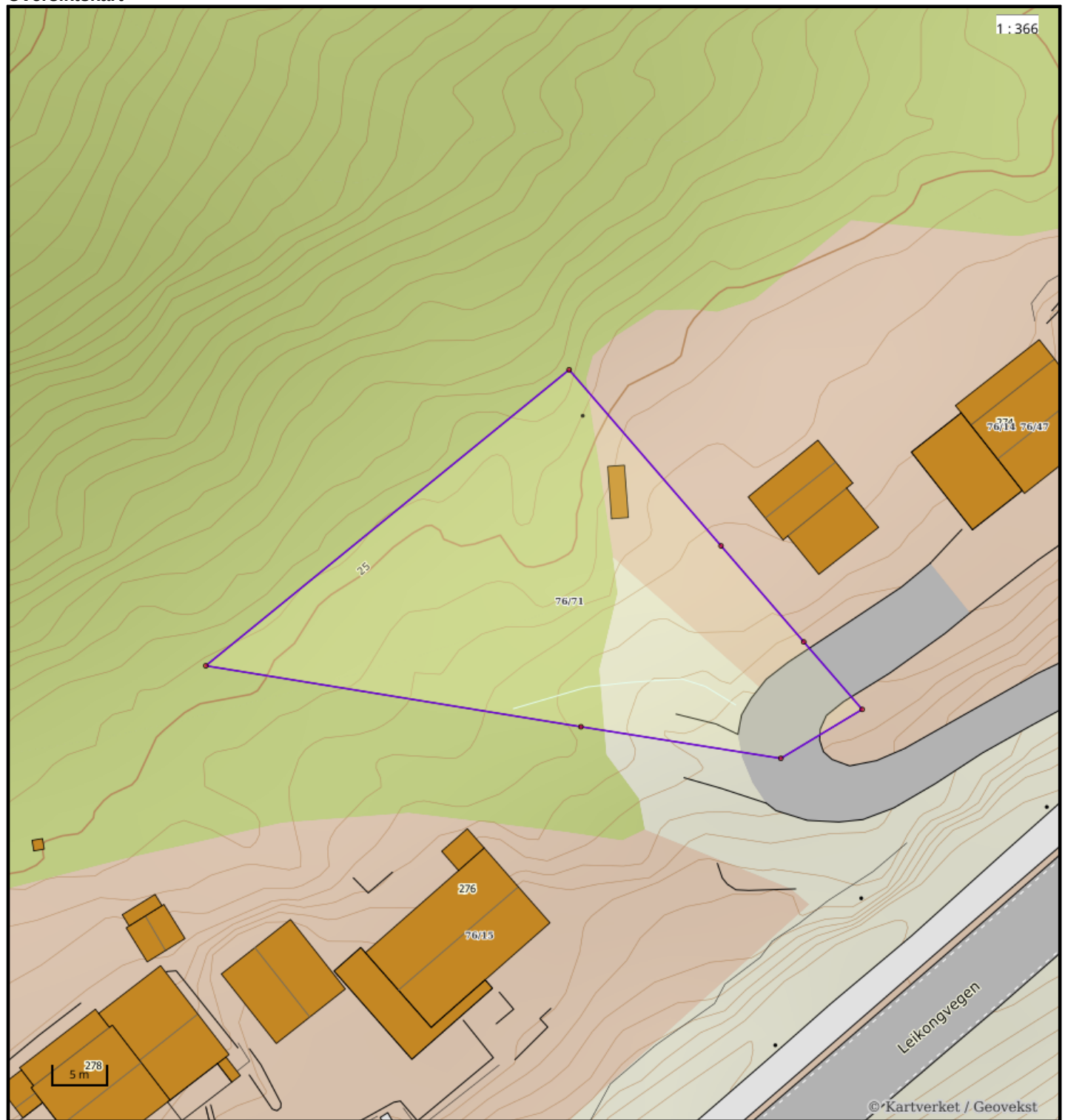
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Herøy KNR 1515 - GNR 76 / BNR 71 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

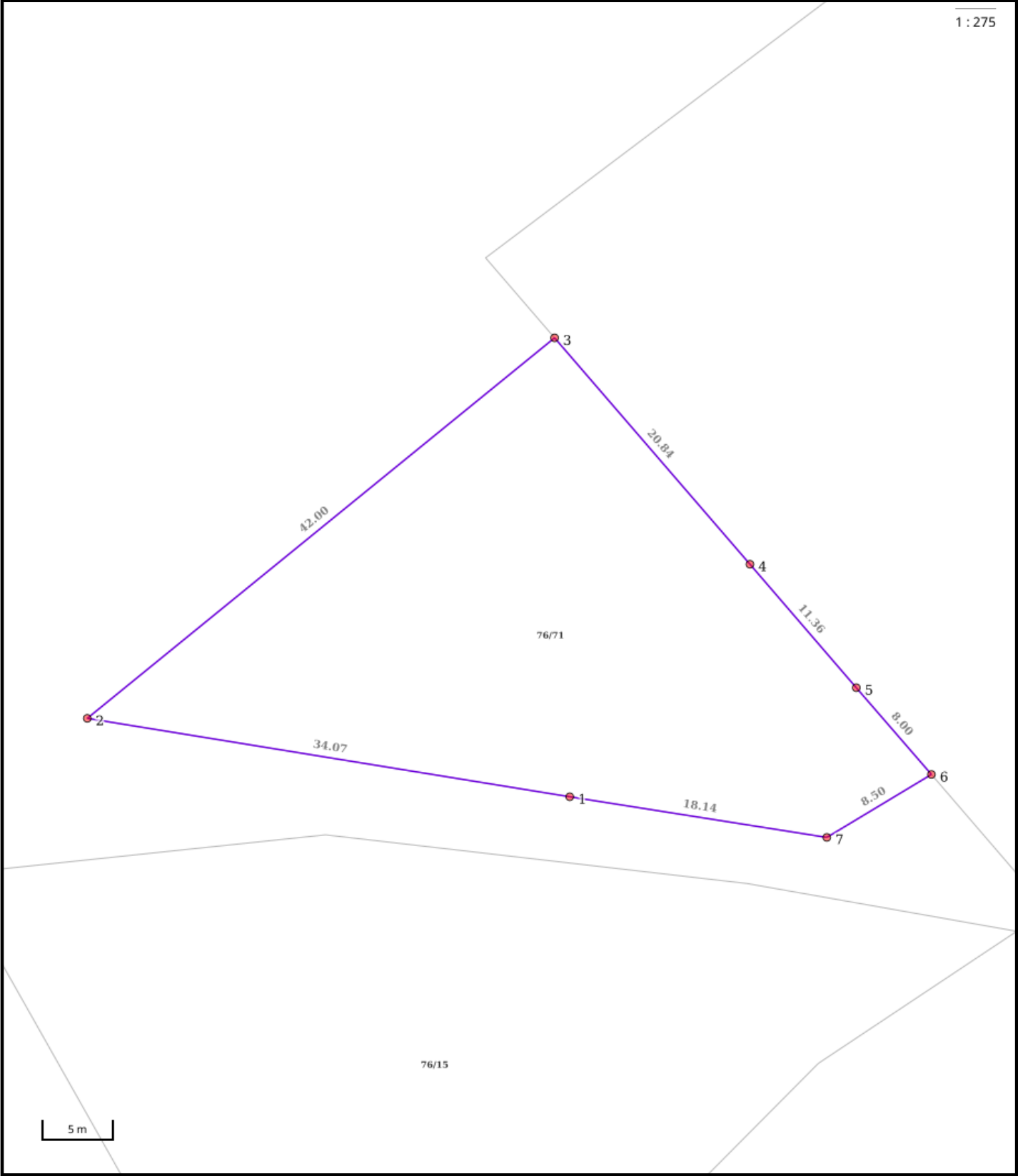
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater**Areal:** 988,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 906 670,62	333 352,85	34,07m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 906 672,94	333 318,86	42,00m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 906 702,37	333 348,83	20,84m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 906 687,92	333 363,85	11,36m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 906 680,04	333 372,03	8,00m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 906 674,50	333 377,80	8,50m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 906 669,46	333 370,95	18,14m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TYRITUN 3	Beregnet areal	988.3
Etablert dato	17.08.1971	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	12.06.2009 12.06.2009			76/14, 76/47, 76/71
Skylddeling Skylddeling	17.08.1971			76/1, 76/71
Skylddeling Skylddeling	17.08.1971			76/6, 76/71

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6906681.65	333349.49		Ja	988.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRANDAL HEIDI F010672*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Leikongvegen 274 6080 GURSKØY	Bosatt (B)
SKJØNBERG ARILD STIAN F070976*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Leikongvegen 274 6080 GURSKØY	Bosatt (B)



Herøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 76/71
Adresse:
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026
N 6906600

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

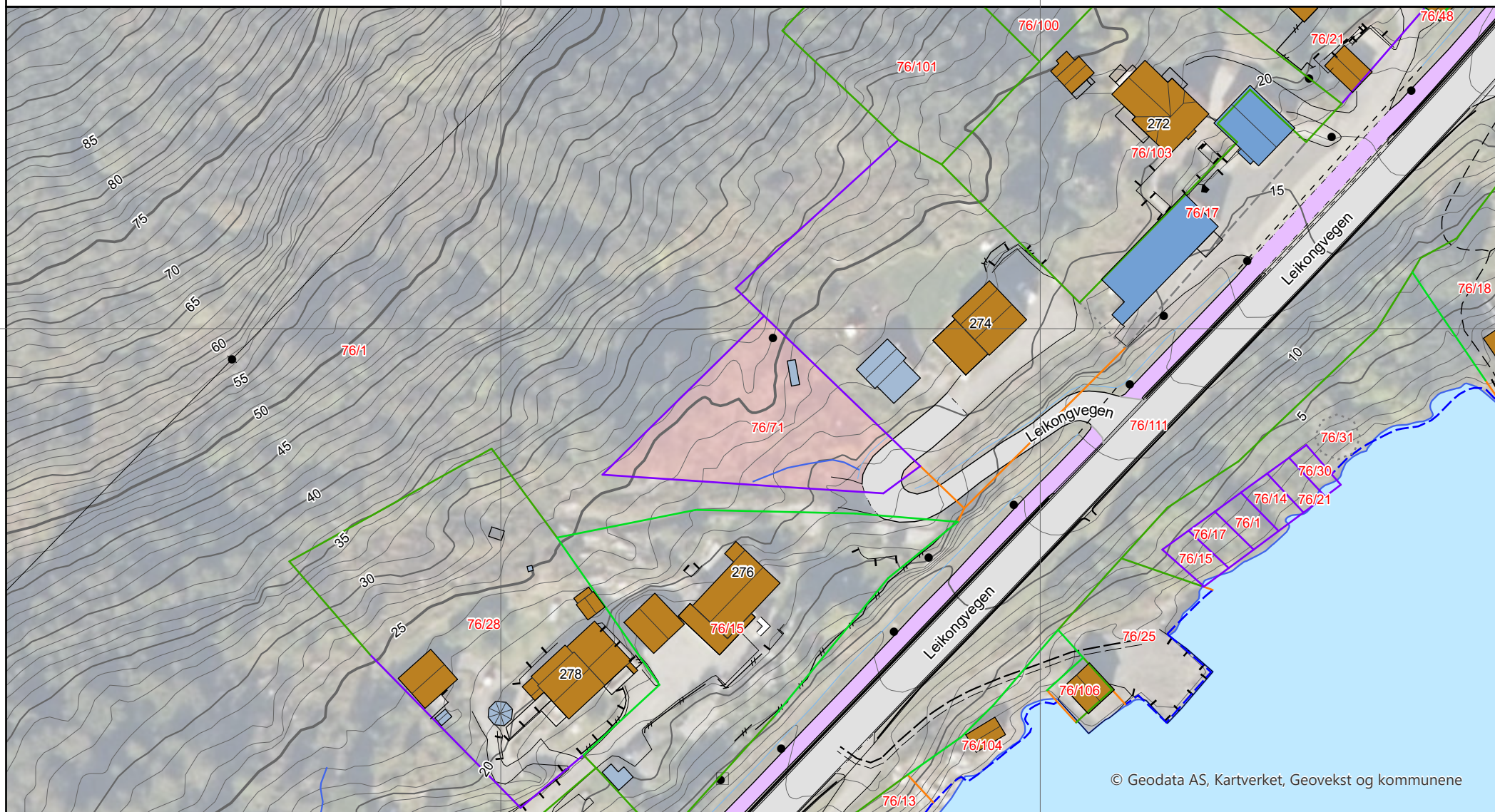
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 28.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

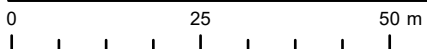
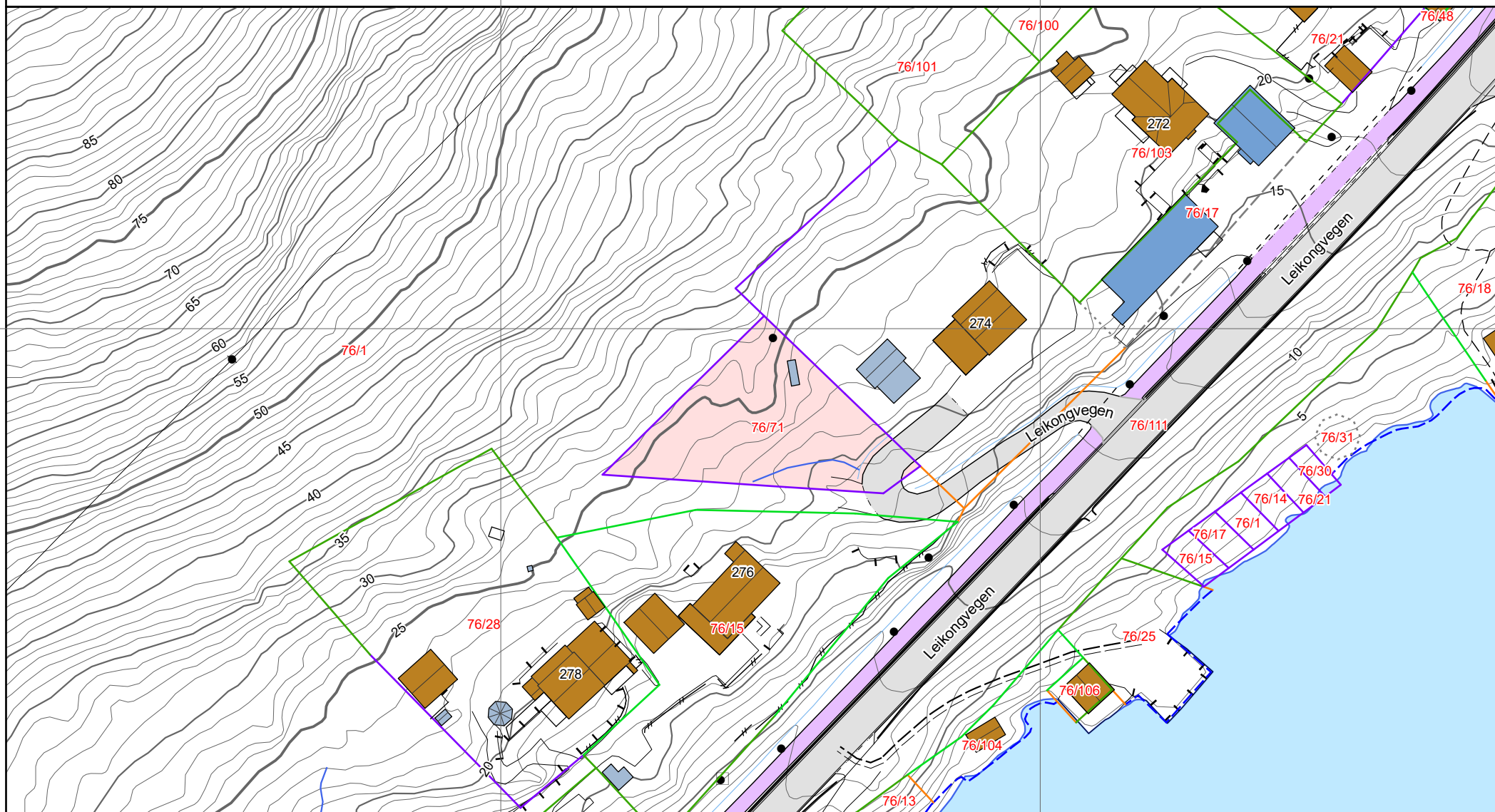
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 28.5.2026



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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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

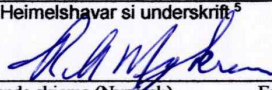
Erklæring om rett i fast eiendom ¹

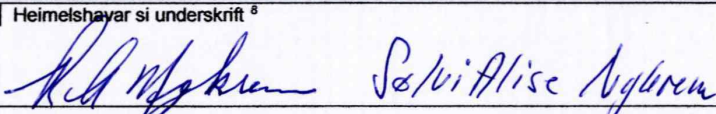
Innsendar sitt namn (rekvirent): Raymond Nykrem		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 749102 Tinglyst: 19.08.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Leikongvegen 282		
Postnummer: 6080	Poststad: Gurskøy	
Fødselsnr./Org.nr. 010338	Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Raymond Audin Nykrem Sølvi Alise Nykrem	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 010338 171142

2. Eiendom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1515	Herøy	76	1/6		

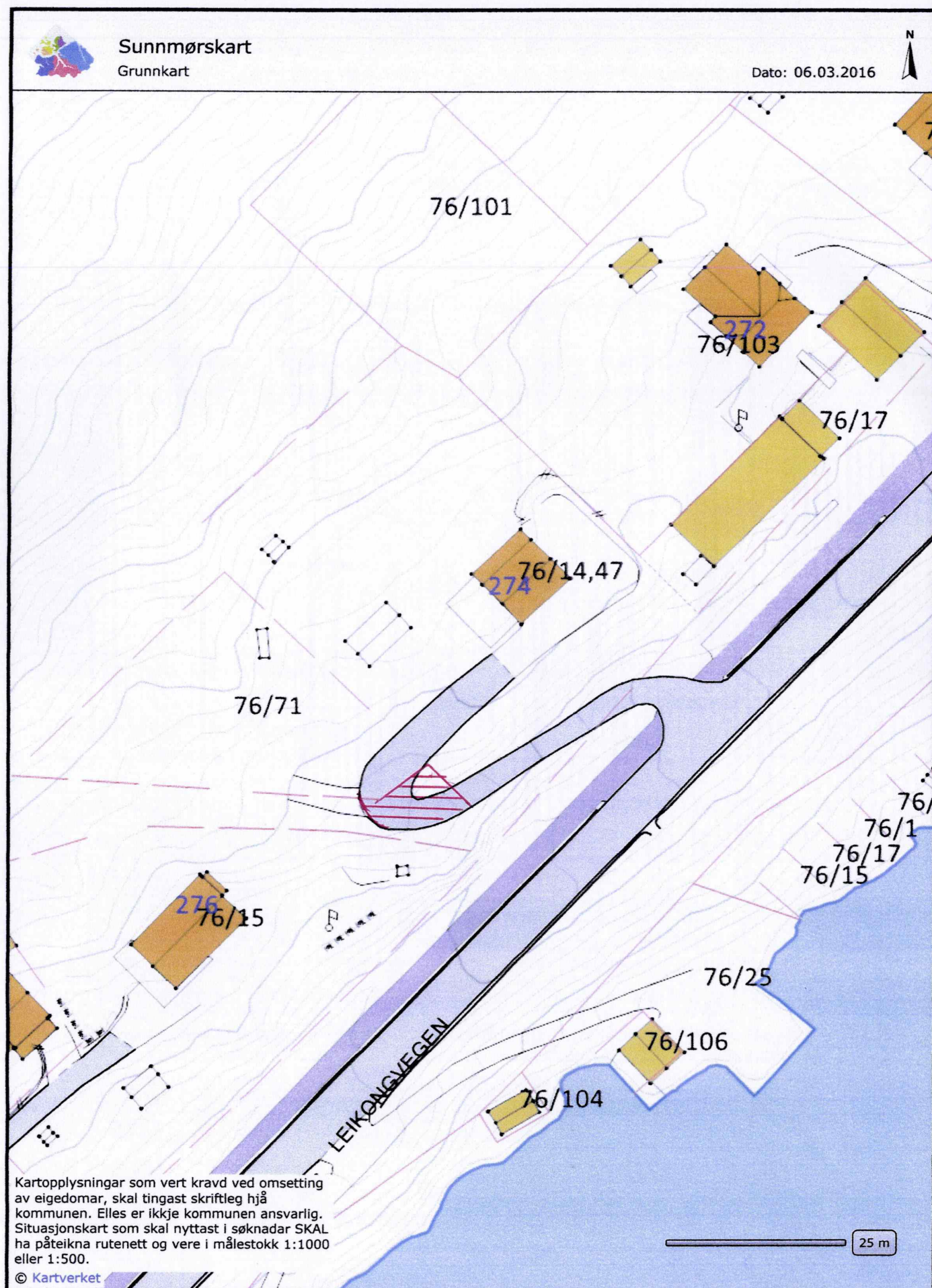
3. Rettshavar – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1515	Herøy	76	14/47/71		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)					
	Namn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 17.08.2016	Heimelshavar si underskrift ⁵ 	Sølvi Alise Nykrem
---------------------------	---	---------------------------

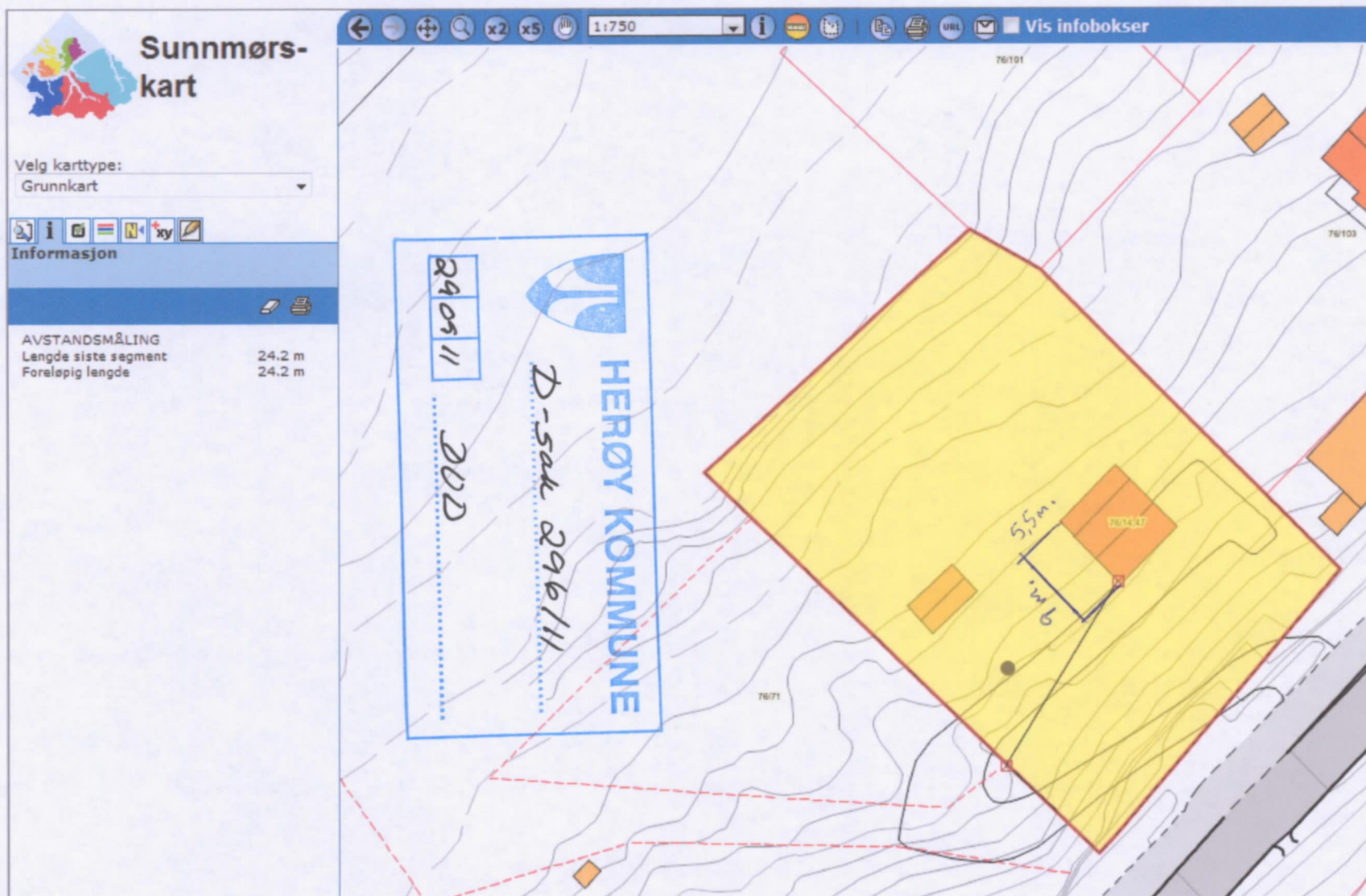
4. Skildring av kva retten går ut på⁶	
Den delen av Gnr. 76, Bnr. 1/6 som privatvegen frå FV61 (Leikongvegen) til Gnr. 76, Bnr. 14/47/71 (Leikongvegen 274) er lagt over. (skravert på vedlagt kart)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn (OBS! Viktig dersom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)⁷	
6. Underskrifter	
Stad og dato GURSØY 17.08.2016	Heimelshavar si underskrift ⁸ 

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
- 3) Eigedom der retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom skal han stadfestast, og han bør teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv



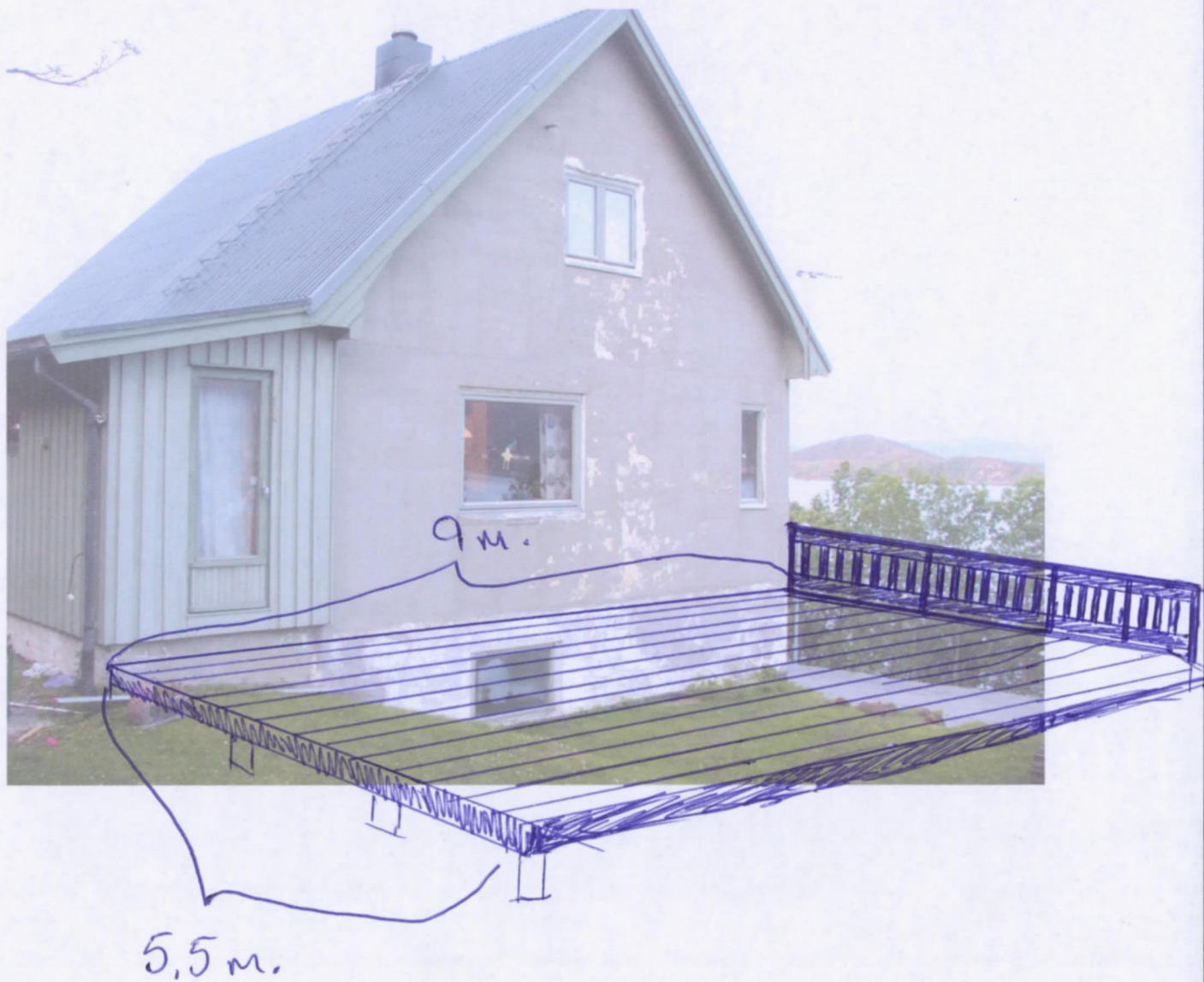
01



05



	HERØY KOMMUNE			
	<i>D-Sak 29611</i>			
<table border="1"><tr><td>29</td><td>09</td><td>11</td></tr></table>	29	09	11	<i>JUD</i>
29	09	11		



	HERØY KOMMUNE
	D-sak 296/11
290911	DUD

07



HERØY KOMMUNE

D-sak 29611

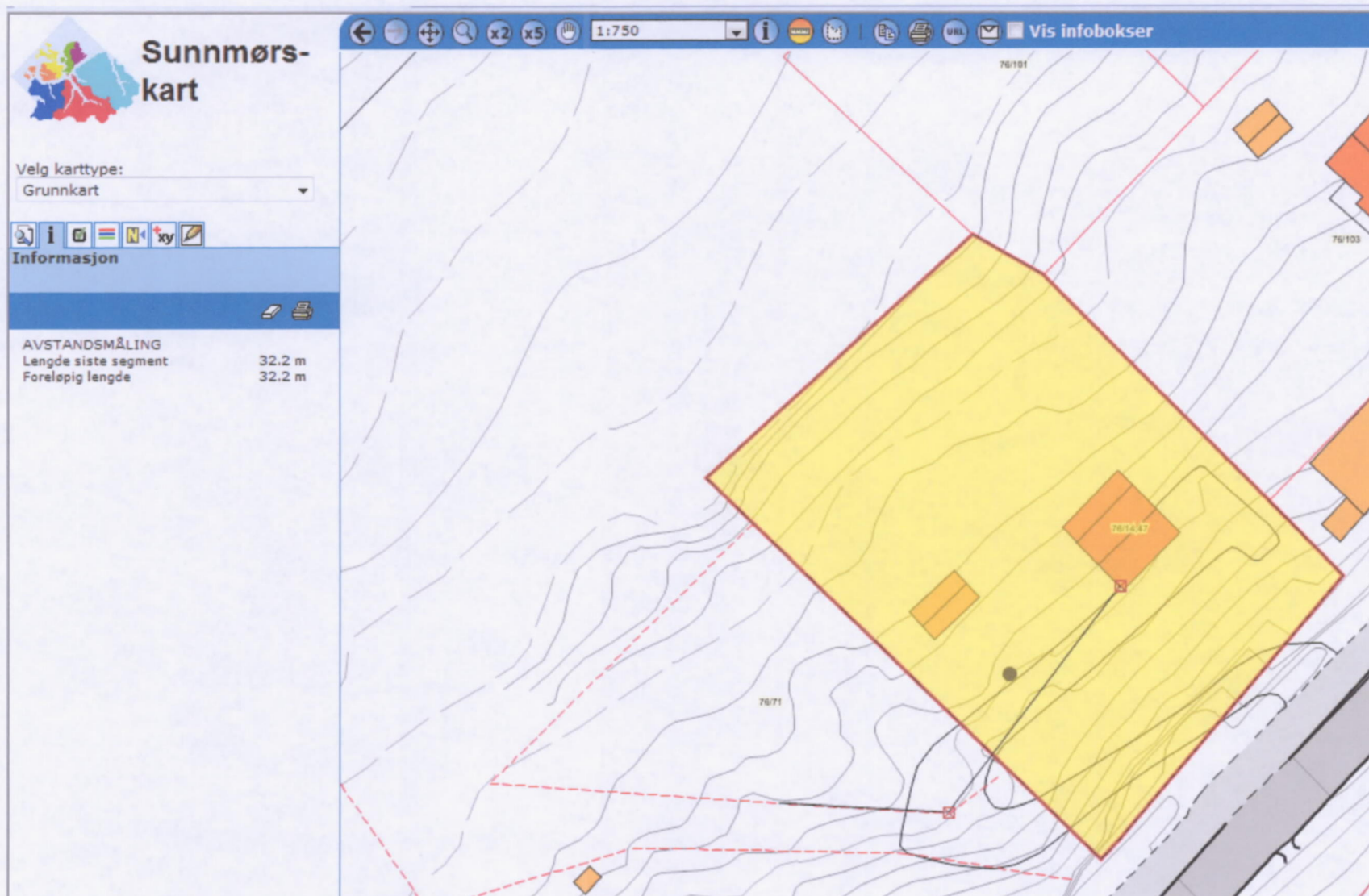
2905 11

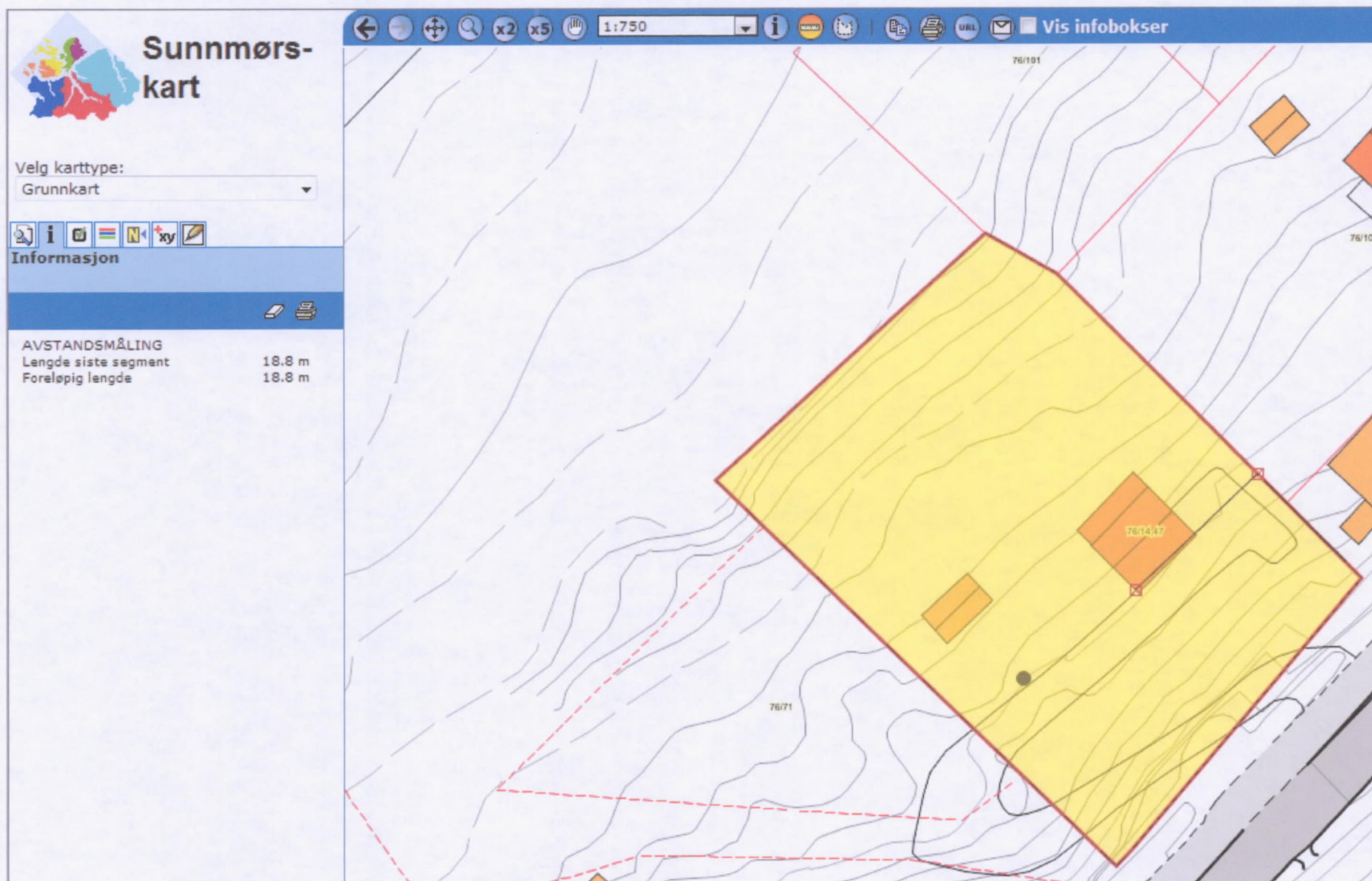
DUD

08

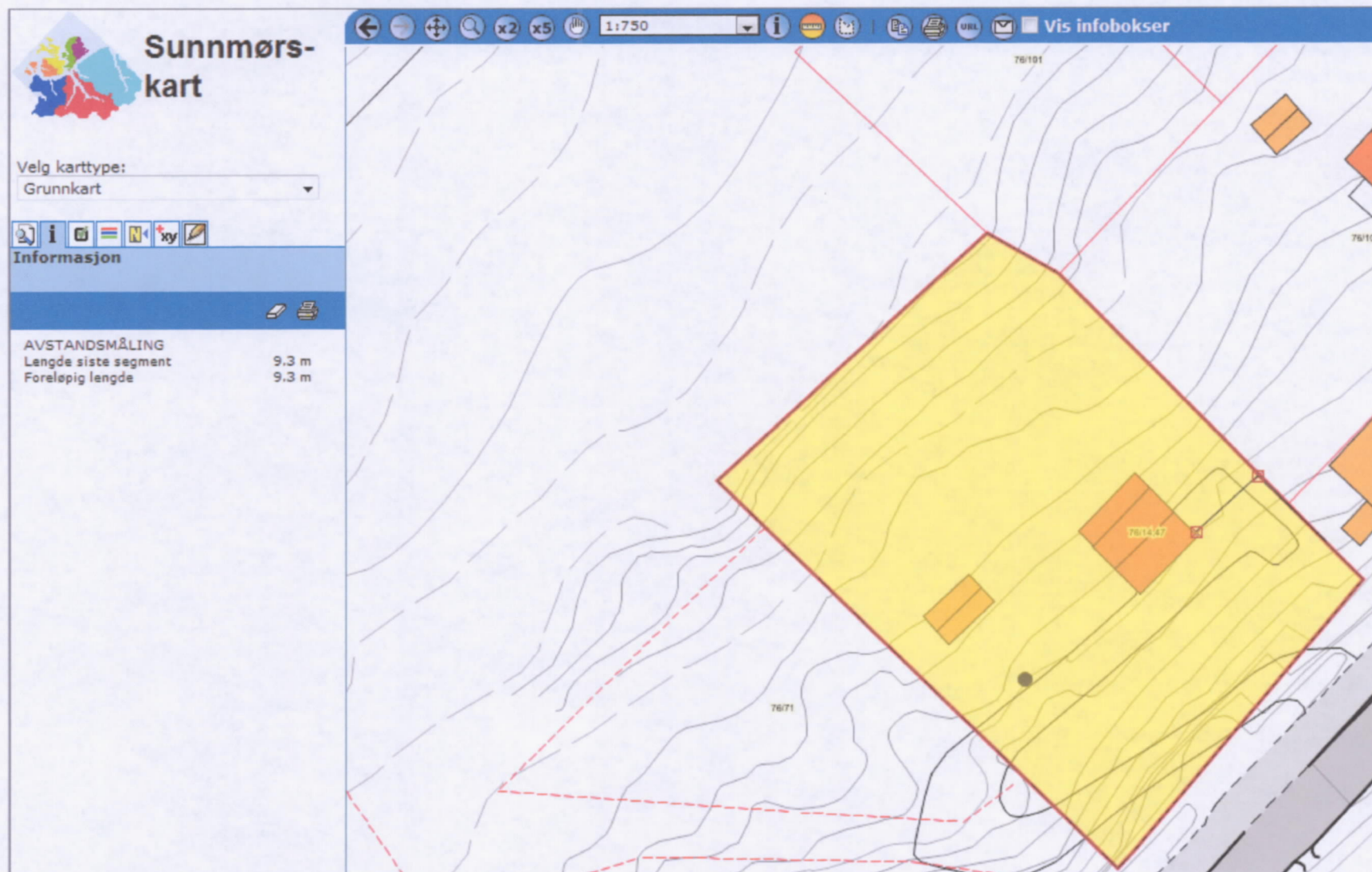


02





04







HERØY KOMMUNE
Utviklingsavdelinga

(E)

HERØY KOMMUNE RÅDMANNEN	
Høyr nr. 2012/ 740	Saksbeh. EKA
30 NOV. 2012	
Ark.kode P	76/14
Ark.kode S	
Klassasjon	Dok.nr. 5

**Erklæring om ferdigstilling av tiltak utan
ansvarsrett, jfr. plan- og bygningslova § 20-2**

Søknad om ferdigattest

Denne erklæring må sendast inn før tiltaket kan takast i bruk

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf Plan- og bygningsloven § 21-10.

Gnr. 76

bnr. 14

Delegert vedtak nr. 296/11

Tiltakshavar: ASLAUG MARIA SKJØNBERG

Telefon: 95934611

Adresse: NYKREM

Postnr: 6080 Stad: GURSKØY

Tiltak:

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| ☐ Driftsbygning | ☐ Mur | ☐ Nybygg | ☐ Tilbygg |
| ☐ Levegg | ☐ Bruksendring | ☒ Terrasse | ☐ Bod |
| ☐ Naust | ☐ Riving | ☐ Uthus | ☐ Anna |

Kort skildring av kva som er utført:

HAR BYGD VERANDA. SEÅ BILDER VEDLAGT.

(Foto kan nyttast som tilleggskokumentasjon til denne søknaden)

Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og reglane gitt i eller i medhald av denne lov, jf. Plan- og bygningsloven § 24-10

- ☒ Eg stadfestar at det omsøkte tiltaket er utført i tråd med delegert vedtak nr. 296/11 og at tiltaket er i samsvar med SAK (byggesaksforskrift) og TEK (Teknisk forskrift) gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Tiltakshavar søker Herøy kommune om utsteding av ferdigattest, jf SAK § 8-1

Leikang 28.11.12 Aslaug Maria Skjønberg

Stad / Dato
LEIKONG 28.11.12

Søknad sendast til:

Herøy kommune, utviklingsavdelinga, Pb 274, 6099 Fosnavåg

Underskrift

Aslaug Maria Skjønberg

ei-båtlengd-bøne



HERØY KOMMUNE

UTVIKLINGSAVDELINGA

Aslaug Maria Skjønberg

6080 GURSKØY

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova § 21 – 10

Sakshandsamar: EFLÅ
Utvalssaksnr: 422/12

Saksnr. 2011/740
Arkiv: 76/14
Vedtaksdato: 03.12.2012

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

Ferdigattest - 76/14

Med heimel i Herøy kommune sitt delegasjonsreglement – "Delegasjon til rådmannen" pkt. 2, vedteke K-sak 79/12, og intern delegasjon frå rådmannen, vert det gjort slikt;

Delegert vedtak om ferdigattest for følgjande tiltak:

Søknad, dato	Vedtak, dato	Vedtaksnr.	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
17.07.2011	29.09.2011	296/11	Nybygg pbl § 20-2	Veranda

Følgjande dokumentasjon danner grunnlag for ferdigattest:

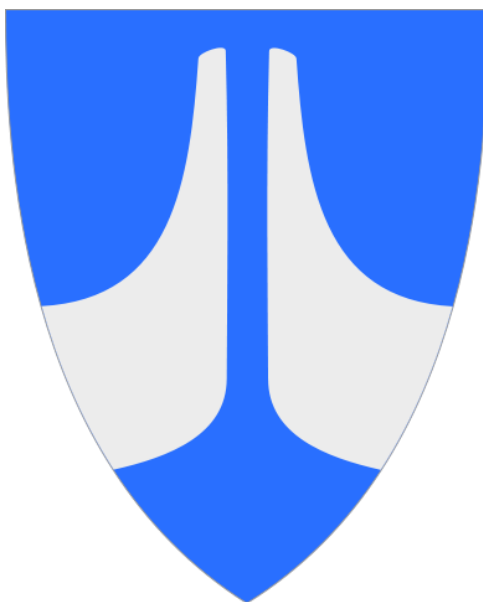
1. Fotodokumentasjon, datert 23.11.2012			
Har kommunen utført tilsyn i samband med utskriving av ferdigattest ?			
Nei			
Merknader			
- Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR). - Ev. montering av eldstad skal meldast til Utviklingsavdelinga. - Det skal monterast husnummer, kontakt Servicetorget for å få tildelt korrekt adressenummer. - Ein minner om at røykvarslar og slökkjeutstyr skal vere montert før innflytting.			
Følgjande arbeid må fullførast			Frist dato
Stad	Dato	Signatur / stempel	
Fosnavåg, 03.12.2012		Jarl Martin Møller Utviklingsleiar	Eivind Flåskjer Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og er utan signaturer.

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	Sentrumsføresmål (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 anleggsføresmål (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 friluftsføresmål (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 leggst 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 – avkøyrslø, 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 retningslinjer 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 mikrotelsla.

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 m³ 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 Utbyggingsavtaler (jf. Pbl § 11-9 nr. 2)

Det kan i alle større plan- og byggjesaker utarbeidast utbyggingsavtaler 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 påvirke 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 søknadspliktige 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 støysonekart 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 breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidda 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 oljeskallar. 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 leggjast 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 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

Rorbu kan førast opp i to (2) etasjar med bruksareal (BRA) inntil 80 m² 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 m².

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 m² 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 m². 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 m². 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 m² 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. byggt teknisk forskrift § 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.

Når naustgrupper får større samla areal enn 480 m², 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 m² 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.

Vindauga 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 m² 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 m².

Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

2.19 Kombinert bygg- og anleggsføremål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

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

Innanfor sentrumsområde bør 1.etasje/gateplan avsettast til forretning eller kontor som er publikumsretta. Bustad/leiligheiter 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 leggjast 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 leggjast, 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 frådelling 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 vegtrafikkstøyt (jf. rettleiar T-1442) og skredfare, og eventuelle tiltak etablerast.

Innanfor desse nummererte områda kan spreidd bustad-, fritidshus tillatast. Det kan gjerast frådelling 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
	Nye område	
23.	Goksøyra 2	2
25.	Runde	10
27.	Espeset 2	5
28.	Måløya	4
29.	Røyra	4
31.	Myrvåg	4
32.	Langeneset	4
Totalt antal frådelingar tillate i kommuneplanen		159

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 turveg/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 leggst 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 tilleggjast 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 lokalisast nærare enn 200 meter frå friluftsområde og badeplassar, jf. Pbl § 11-11 nr.6. Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast 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 drikkevatn H110 (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatn 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 byggjeområde, 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 byggjeområde, 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, steinsatte 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 utvalgte A-lokaliteter for biologisk mangfold i Herøy:

- Mulevika
- Kalddalsbukta
- Skorpa
- Goksøybeita

Innanfor områda skal biologisk mangfold ivaretaast, og det skal leggjast stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold. I og inntil områda skal omsyn til biologisk mangfold tilleggjast 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 mellomalderkyrkjested (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 liggje 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

Ikrafttreding	PlanID	Plannamn
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	Fiskerihamn 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



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	Vålneet 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 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 m² 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 m² brutto golvflate BTA. For bilverkstader og servicestasjon er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m² 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 kyrkjer, 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 fastsetjast 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 76, Bruksnr 14	Kommune:	1515 Herøy
Adresse:		Grunnkrets:	307 Leikong
Veiadresse:	Leikongvegen 274, gatenr 3315	Valgkrets:	3 Myrvåg
Oppdatert:	12.04.2014	Kirkesogn:	8020602 Leikanger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tyritun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	17.08.1945	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	57,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealkilde:	Noen fiktive grenser				
Areal teig med flere matrikkelenheter:	2 459,4 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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:	14.10.2016	Berørt	1515/76/1	0,0
	Matrikkelført:	14.10.2016	Berørt	1515/76/6	0,0
			Berørt	1515/76/14	0,0
			Berørt	1515/76/31	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.05.2016	Berørt	1515/76/1	0,0
	Matrikkelført:	25.05.2016	Berørt	1515/76/14	0,0
			Berørt	1515/76/47	0,0
			Berørt	1515/76/111	0,0
Feilretting	Forretning:	12.06.2009	Berørt	1515/76/1	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2009	Berørt	1515/76/14	0,0
Feilretting	Forretning:	12.06.2009	Berørt	1515/76/1	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2009	Berørt	1515/76/14	0,0
			Berørt	1515/76/101	0,0
			Berørt	1515/76/111	0,0
Feilretting	Forretning:	12.06.2009	Berørt	1515/76/14	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2009	Berørt	1515/76/47	0,0
			Berørt	1515/76/71	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.08.1945	Avgiver	1515/76/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/76/14	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.08.1945	Avgiver	1515/76/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/76/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leikongvegen 274	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	179398117			Antall etasjer:		1

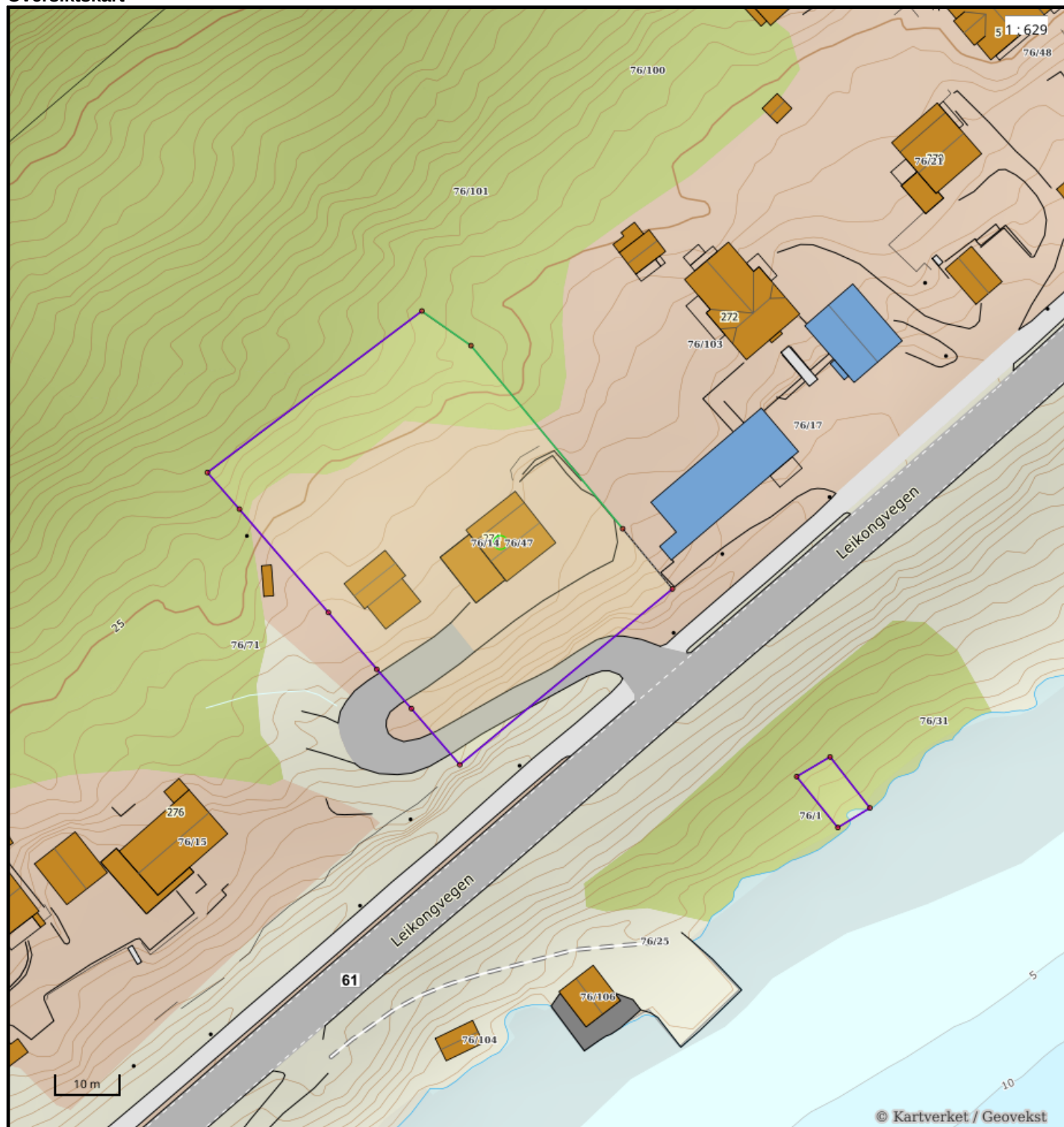
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

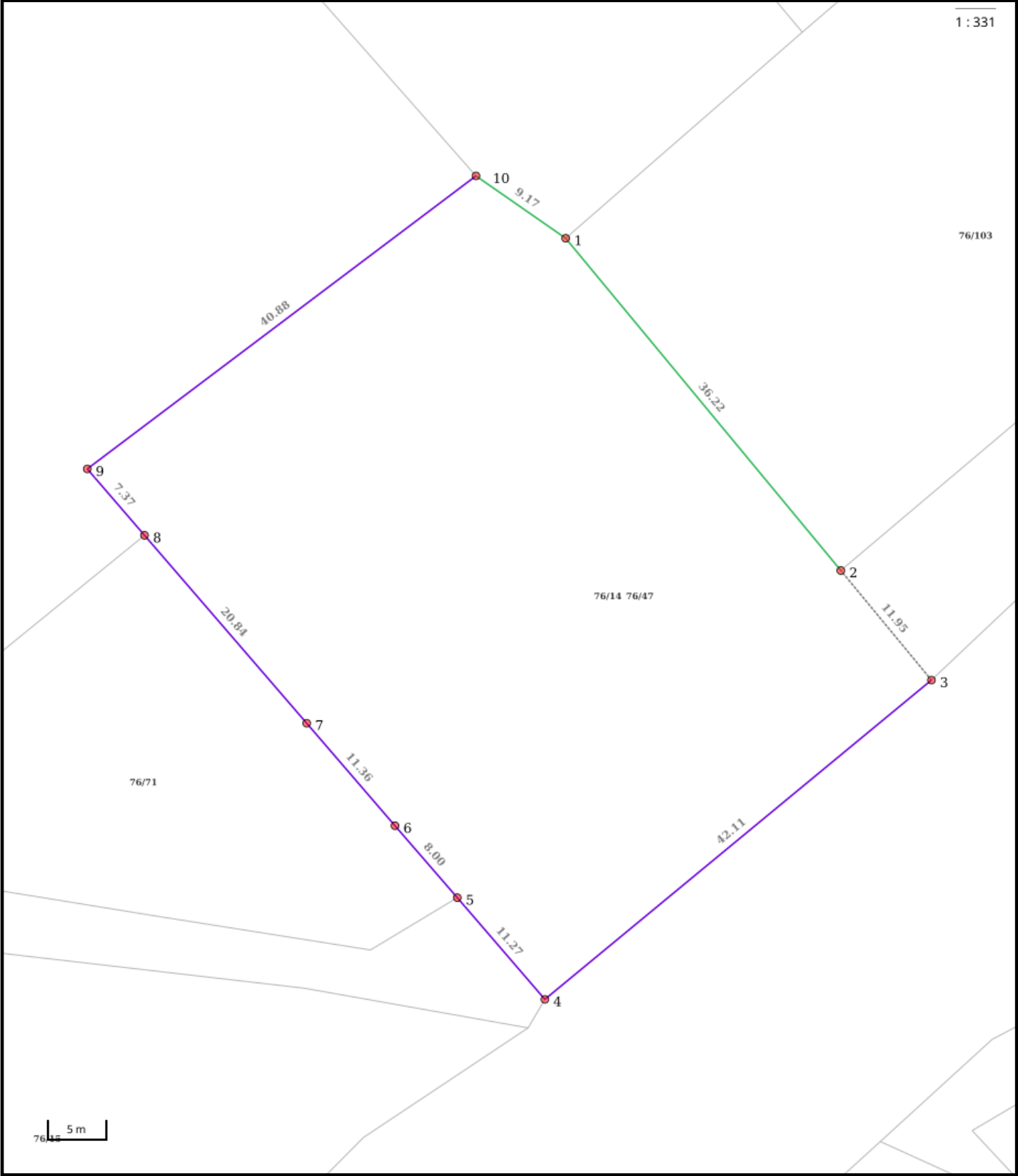
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

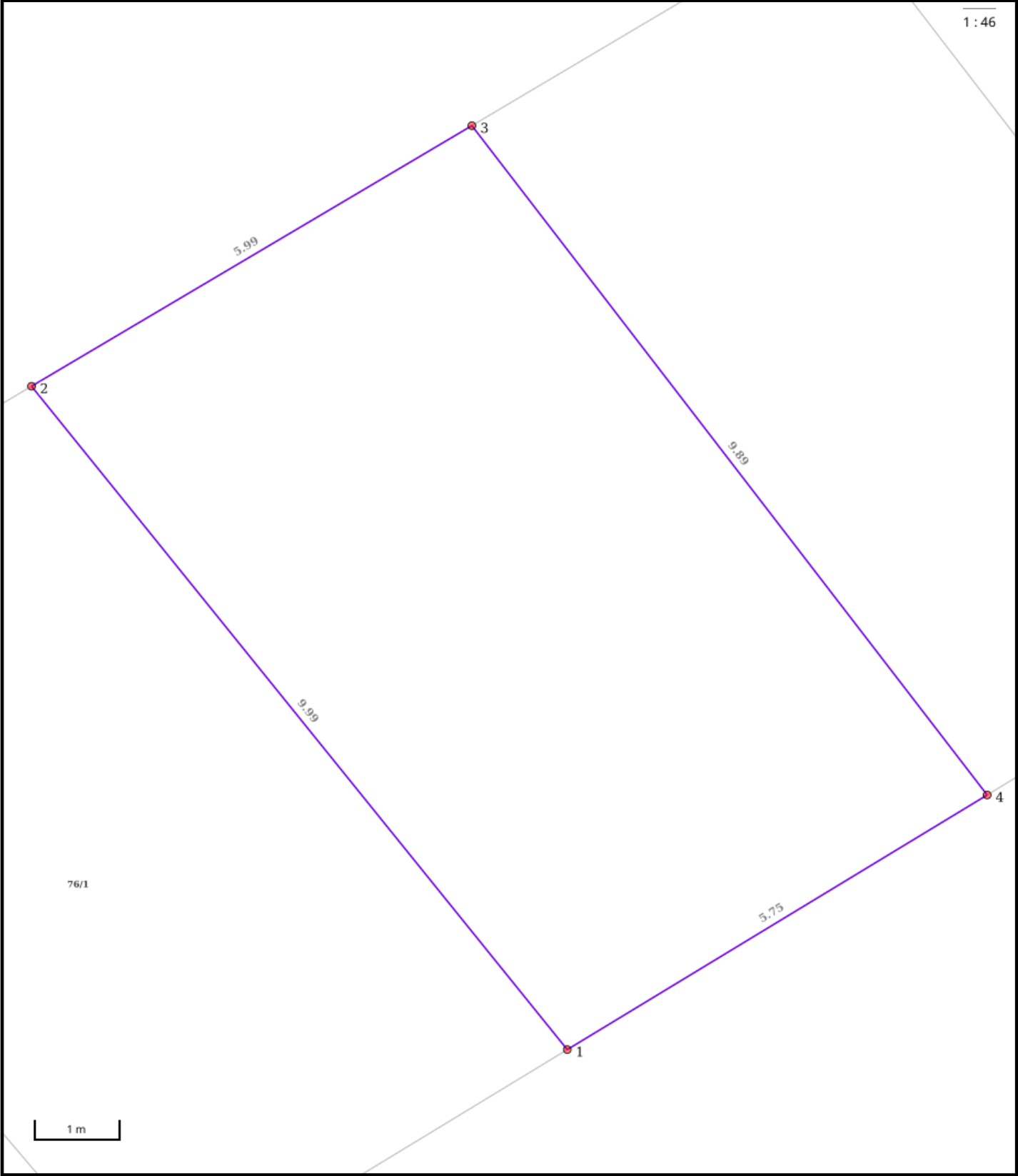
Areal: 2 459,40m² Arealmerknad: Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 906 730,49	333 381,72	36,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
2	6 906 704,86	333 407,31	11,95m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 906 696,40	333 415,75	42,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 906 666,68	333 385,92	11,27m	Genererte data (interpolasjon)	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 906 674,50	333 377,80	8,00m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 906 680,04	333 372,03	11,36m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 906 687,92	333 363,85	20,84m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 906 702,37	333 348,83	7,37m	Beregnet	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 906 707,48	333 343,52	40,88m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 906 735,01	333 373,74	9,17m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater**Areal:** 57,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 906 662,47	333 444,21	9,99m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 906 669,62	333 437,24	5,99m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 906 673,14	333 442,09	9,89m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 906 665,90	333 448,83	5,75m	Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	56		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

SKJØNBERG ARILD STIAN Nykrem		Anleggs-/Bedriftsnr. 1211501000-000	Saksnr. 239368
6080 GURSKØY		Målnummer 5706567277515597	Pinkode 6322
		Gnr/Bnr/Fnr/Snr /	
Inspektør Britt Brekke	Kontrolltype PERIODISK	Anleggsadresse Leikong Ytre, 6080 GURSKØY	Dato 13.07.2021
Tilstade v/kontroll Arild	Dato kontrollert 08.04.2021		

AVSLUTTA TILSYN

Vi har motteke rettemelding på dette pålegget, og kan informere om at saka er avslutta frå vår side.

For ordens skuld attgir vi rapporten frå installatøren her og.

Rettemelding frå installatør

Retting av avvika vart utført av:

TUSSA INSTALLASJON AS AVD ULSTEIN, 6065 ULSTEINVIK

Nr.	Stad	Beskriving
1	Stue	Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21 <i>Sjekk jordforbindelse på stikkontaktene under vindu og videre til neste stue.</i>
	08.07.2021 15:57	Kontakt på stue var laus jording, kontinuitetstestet ok.
	TUSSA INSTALLASJON AS AVD	
	09.07.2021 09:51	ok
	ELTILSYNET i Mørenett AS: Johan	
2	Sikringsskap	Utstyr for jordfeilvarsling var feilkoblet/virket ikke. Jf. fel § 21 <i>Jordfeilvarsling fungerte ikkje.</i>
	08.07.2021 15:59	Heile anlegget er tilkoblet 30mA jordfeilbrytar.
	TUSSA INSTALLASJON AS AVD	
	09.07.2021 09:51	ok
	ELTILSYNET i Mørenett AS: Johan	

Du finn elsikkerhetsinformasjon på internett, www.mnelsikker.no.
Om det skulle vere spørsmål i saka så kan underteikna kontaktast.

Venleg helsing
ELTILSYNET i Mørenett AS

Hans Magne Muren
Seksjonsleder DLE
Tlf: 70040890
E-post: dle@morenett.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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 garderobeskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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.

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.

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.