

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Toftestøvegen 69

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport



Enebolig m/sokkeleilighet



Toftestøvegen 69, 6092 FOSNAVÅG



HERØY kommune



gnr. 36, bnr. 75

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 12285-1590

Eiendomsverdi ref nr: UT1305

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov

Vår ref: TBV-26-55



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov

Uavhengig Takstingeniør

lars.olav@oseing.no

908 91 944



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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 med hybelleilighet med 3 etasjeplan, oppført i 1998. Bygningen/boligen bærer preg av alder/slitasje og lite vedlikehold de siste årene og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Vi nevner her spesielt ventilasjonsaggregat, kjøkkenventilator i kjeller, bereder og takrenner som lekker over carport. (Med disse konstruksjonene må det gjøres noe umiddelbart.)

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Enebolig m/sokkeleilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong takstein fra byggeår med Brettex undertak. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og ut gjennom vindu på karnapp. Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Takrenner og nedløpsrør av plast, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Velux takvindu fra byggeår i bad i 2. etg.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende enkeltfalset bordkledning fra byggeåret. Huset ligger værhardt til og er eksponert for vind fra vest/storhavet, noe som medfører at bygget må males og vedlikeholdes hyppigere enn normalt. I carport uisolert lettvegg med ståltak over.

Takkonstruksjon av A - takstoler med undertak av trefiberplater type Brettex, lufting mellom isolasjon og undertak vha. luftekassetter.

Der det ikke er PVC-vindu er det malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, dette gjelder i hovedsak fasade mot øst og mot nord. Alle vinduer på eneboligens frontfasade og vindu i gavlvegg mot vest er utskiftet i 2019 med nye pvc vinduer siden opprinnelig byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etg. og malt balkongdør i tre i 2. etg. fra byggeår. Bygningen har PVC balkongdør mot vest i 1. etg. og i leiligheten.

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av

terrassebord, rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

På veranda er det takoverbygg med glasstak. Veranda på loft i bjelkelag konstruksjon med malt glassfiberdekke og rekkverk av tre i malt utførelse.

Utenfor leilighet er det en stor markterrasse.

Utvendig betongtrapp fra kjeller og opp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat, varierende alder.

Veggene er i hovedsak med malt tapet og malte panelplater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen i 1. etg.

Lakkert tretrapp mellom 1. etg. og loftsetasjen med tette trinn og spilerekker i stål.

Lakkert kjellertrapp, men rekkverk og håndlist er demontert og støtte til intern trappeheis står igjen.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører inn til bad, kjøkken og soverom i 1. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasjen ble oppusset etter dagens eier overtok boligen i 2019-2020 og ble utført av innleid hjelp. Malte takplater i himling, våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Varmekabler i gulv. Baderomsinnredning fra byggeår, wc og dusjhjørne med nye glassdører.

Badet i hovedetasjen er oppusset i 2009 i regi av forrige eier og har malte takplater, våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulvet. Varmefolie under sponlater/belegg.

Det er baderomsinnredning, vask, wc og det er plass til et badekar, demontert på befaringen.

Baderom i øverste etasje har blitt overflateoppusset med maling av belegg og vegger og tak. Det er malte takplater, vinyltapet/-belegg på vegger og gulv fra byggeår.

Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk og varmfolie i gulv. (Termostat montert på vegg.) Våtromsbelegg ligger på sponplategulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hovedetasje har nyere innredning med finerte og malte skapfronter med takhøye overskap. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp, på vegger mellom benkeplater og overskap er det montert våtromplater.

Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin, dampovn, komfyr og kjøleskap. Uttrekkelig ventilator er montert over platetoppen.

Underetasje har kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt av vask av stål, på vegger mellom benkeplater og overskap er det montert fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ventilator er montert over utsparing for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Det er avløpsrør av plast, lufting via durgventil på raftekott.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra byggeår plassert i vaskerom.

Luft til luft varmepumpe i stue i 1. etg., er montert i 2022 med innedel i stuen. I kjellerleiligheten står det en eldre varmepumpe. (Usikkert om virker.)

Varmtvannstanken fra 1997 er på ca. 200 liter tilknytt strømforsyning via stikkontakt

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Eget sikringsskap og måler i kjelleren
Det var el.-kontroll på o hoveddelen anlegget 16.11.2023 uten at det ble funne avvik dengang, jfr. vedlegg, men det ble funnet avvik i leiligheta og avvik har ikke blitt retta, jfr vedlagt purring av 11.06.2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1998. Nytt avløp på dreneringen og ut til gaten i 2022.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig kledd med steni fasadeplater. Pusset mur
Forstøtningsmurer er av naturstein utenfor leiligheten.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknytt offentlig nett via private stikkledninger og er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	4 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/sokkeleilighet

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

Boligen er registrert med sokelleilighet/hybel i matrikkelen. Det foreligger bruksløyve på boligen, begge husvære av 06.04.1998

Plantegninger for 1. etg. og loftsetasjen stemmer med dagens bruk.

I kjeller så er det satt inn trapp mellom 1. etg. og kjeller, forøvrig stemmer rominndelingen også for kjelleren.

Garasje

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

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, men garasjen er sammenbygd med bolighuset via åpen carport og det forutsetter at garasjen da er byggemeldt samtidig med huset og viser på tegning.

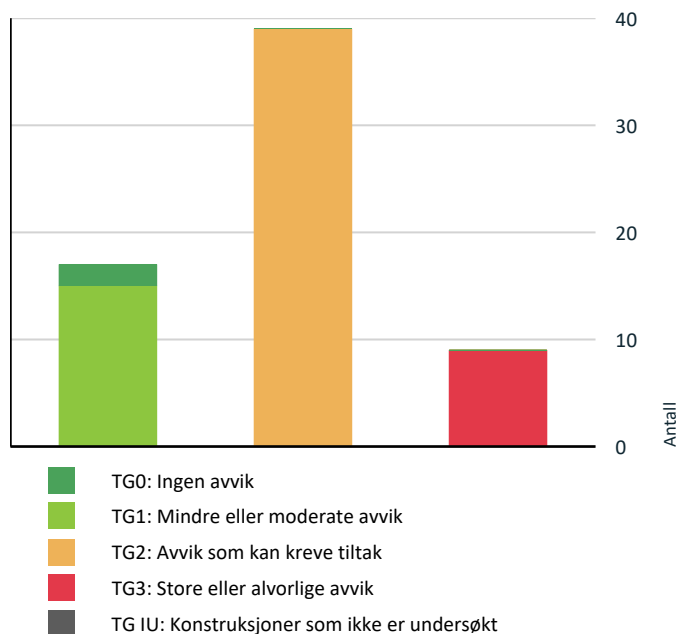
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

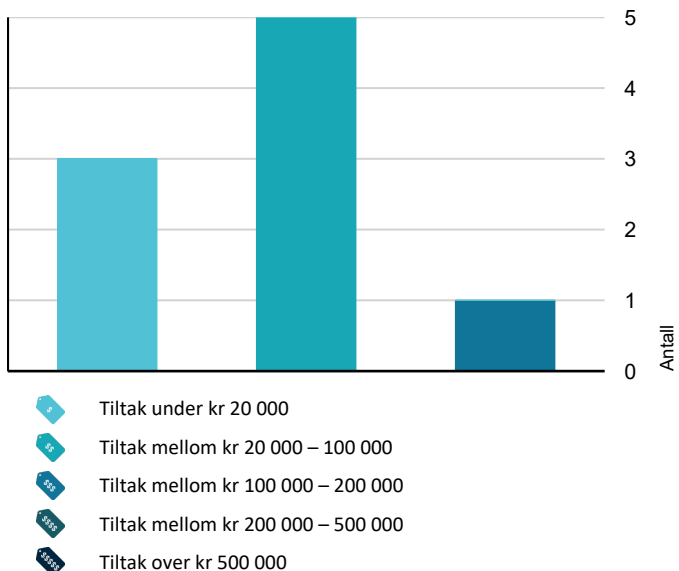
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Meglerpakke er ikke innhentet/mottatt før tilstandsrapporten ble laget, og dokumentene er følgelig ikke gjennomgått av takstmann

Takstobjektet var ikke nedvasket og delvis møblert/full med gjenstander og rot ved befaringen, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaringen.

Bygget skulle vaskes ned av renholdsbyrå etter befaringen.

På befaringen av strøm i bygget avskrudd og tekniske installasjoner ble derfor ikke mulig å undersøke.

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/sokkeleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindskier

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader.

Vindski mot sørvestre hjørne var råteskadet på endene og må skiftes. Videre var vindskie malingsslitt. Det manglet også toppbeslag på ender på alle vindskiene som gjør de værutsatte og utsatt for råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er usikkert om taknedløpene er ført ned til drencsystemet eller i egne, separerte rør, noe som er å foretrekke for optimal bortledning av vann.

Takrennen over carporten har en stor, langsgående sprekk og lekker. Det ble også registrert punktlekkasjer ved enkelte skjøter. Takrenne er også full med rusk og må renskes.

Det anbefales nærmere kontroll av blykransbeslaget på pipe og overganger mot karnapp og takrenner, da blyet foran karnappet viste tegn til tæring i front.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Levegg i carport

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det ble observert råteskader i nedkant av leveggen i carporten.

Her ble det også registrert skade og oppsprekking på muren under leveggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Ytterdører i kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Boddøren er i svært dårlig stand, og døren inn til leiligheten tar i karmen og er slitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takoverbygg veranda

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Takbjelker har råteskader og glass er knust og punkterte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Laminatgulv i entre

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminat har store glipper i skjøter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er påvist rust i ventilasjonsaggregatet på grunn av tilstoppet kondensavløp.

Ventilasjonsfilteret har ikke blitt skiftet.

Det er mye støv i kanalene.

Kondensering under luftehett på raftekott.

MERK: Strøm var frakoblet og derfor var det ikke mulig og sjekk om dette virket. Tilstand er slik at aggregatet bør skiftes pga mye rust og alder er rep. ikke er tilrådelig gis aggregat TG 3

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irr og rust på berederen, noe som indikerer at den har betydelig slitasje og kan ha redusert funksjon eller levetid, ut fra dette gis bereder TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er avvik:

Avtrekk er kraftig tilgriset og brytere bendet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takstein har ru overflate og er værslitt og stedvis noe mosegrodd.

(Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.)



Utvendig > Takvindu

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er oppsprukke treverk og mose under tekkning.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling er værslitt og falmet og har flasket flere plasser.

Rekkverk er noe skjev. Liten klaring mellom terrassebord og yttervegg og mye rust på bjelkesko og beslag under veranda.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble konstatert skjolder nederst på Brettex mot rafter, spesielt mot sørvest i raftekott, inntil ark. Skjoldene vurderes å kunne ha sammenheng med for kort skvettbeslag i plast mot vest og manglende eller svekket dytting/porolontetting under takstein. Isolasjonen klemmer mot luftekassetten/papp, slik at det er liten klaring for lufting enkelte steder. Se også takrenner og ventilasjon.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Verandadør i 2. etg er treg og åpne, løst handtak og har irr tæring på håndtak utvendig og er vanskelig/treg og lukke. (Ble smurt opp ved ny befarig, slik den lot seg lukke.)

Det er rust på hengsler på ytterdørene.

! Utvendig > PVC-Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er trege å åpne og lukke, og dørstopperen er rustet.

Dørstopper på verandadør har falt av/løsnet og er rusten.

Pakningen har løsnet på kjellerdøren, og det er hakk i aluminiumsterskelen.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

! Utvendig > Veranda i 2. etg. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

! Utvendig > Markterrasse [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt treverk på dekke og levegg.

Levegg er ganske slitt og det vokser gress/planter opp gjennom dekket.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trinn er slitt.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hagen/plen bærer preg av lite stell de siste årene, og det forutsettes at det gjennomføres en opprydding på tomten for å fjerne diverse skrot, bildeler m.m.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del bruksslitasje og merker på vegger, listverk og dører.

Det er skruerull i beleg i trappegang etter trappeheis.

En del påbegynte oppussingsarbeider er ikke ferdigstilt.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Siste tilsyn utført 06.02.2019 og feiing 08.11.2019.

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

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Rekkverket på topp av trappen er løst fra veggen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er betydelig knirk i trapp.

Rekkverk eller spilevegg må monteres. Håndlist på vegg står i bygget.

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

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

Døren inn til stuen tar nedi laminatgulvet. Dørkarmer og dørblad har slitasjemerker. Enkelte dører kniper i kjeller.

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjeller [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er mye støv på innedelen, og anlegget fremstår som gammelt.

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

Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Overflaten har fuktskade

Det er antydning til svelling i nedre del av plateskjøter.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på skapdører på innredningen.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mye støv i avtrekkskanal, usikkert om vifte virker. (Strøm frakoblet ved befaringen.)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var for mye gjenstander lagret i den utvendige boden slik en kunne foreta hulltaking her ved befaringen.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning er tilgriset og har slitte fronter og må rengjøres.

Det er skade på sokkel.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badekar er demontert og eventuelt dusj/dusjkabinett mangler.

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

Det er avvik:

Kanal er full med støv. Se ventilasjon

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på belegg ved sluk og på veggplate i våtsone uten at det ble registrert utslag.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er løse hengsler på oppvaskbenken og på fronten til oppvaskmaskinen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksvifte er tilsmusset med fett.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er utett overgang mellom gulv og ytterdør, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.
Belegg har skjolder.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Filter på balansert ventilasjonsanlegg er av eldre dato.

Mye støv i avtrekkskanal.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på belegg ved sluk og veggplate under skyllekum uten en fikk utslag.

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det er glipper i tapetskjøter

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
 - ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 - ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappelepet.
 - ! Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
 - ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Pulverapparat i huset er eldre enn 10 år og røykvarsler er frakoblet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/SOKKELEILIGHET



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har nå en god del vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betong takstein fra byggeår med Brettex undertak. Takteking er besiktiget fra bakkenivå og ut gjennom vindu på karnapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takstein har ru overflate og er værslitt og stedvis noe mosegrodd.

(Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taksteinen kan overflatebehandles for å forlenge levetiden.

Konsekvensen av å ikke utføre tiltak er at taksteinen svekkes raskere, med økt risiko for vanninntrenging og fuktskader. Taktekingen har begrenset gjenværende brukstid om en ikke behandler denne.

Tilstandsrapport



Vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vindskier i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Vindski mot sørvestre hjørne var råteskadet på endene og må skiftes. Videre var vindskie malingsslitt. Det manglet også toppbeslag på ender på alle vindskiene som gjør de værutsatte og utsatt for råte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Vindskier med råteskader må skiftes ut, og det bør monteres toppbeslag på endene for å beskytte mot videre fukt- og råteskader.

Malingsslitte vindskier bør overflatebehandles for å hindre ytterligere nedbrytning.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er usikkert om taknedløpene er ført ned til drens-systemet eller i egne, separerte rør, noe som er å foretrekke for optimal bortledning av vann.

Takrennen over carporten har en stor, langsgående sprekk og lekker. Det ble også registrert punktlekkasjer ved enkelte skjøter. Takrenne er også full med rusk og må renskes.

Det anbefales nærmere kontroll av blykransbeslaget på pipe og overganger mot karnapp og takrenner, da blyet foran karnappet viste tegn til tæring i front.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og skvettbeslag bør skiftes på hele boligen for å hindre videre lekkasjer og vannskader på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på bygningsdeler, spesielt ved carport og langs raft, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

Det bør sjekkes om taknedløp går til drens eller i egne avløpsrør. Dersom de går til drens, bør det etableres egne tette rør som leder vannet bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder nye skvettbeslag og nye takrenner på hele huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takvindu

Beskrivelse

Velux takvindu fra byggeår i bad i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er oppsprukke treverk og mose under tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold av treverket på vindusrammen og kontroll av beslagløsningene rundt takvinduet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende enkeltfalsket bordkledning fra byggeåret. Huset ligger værhardt til og er eksponert for vind fra vest/storhavet, noe som medfører at bygget må males og vedlikeholdes hyppigere enn normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling er værslitt og falmet og har flasket flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det anbefales å skrape, grunne og male alle utvendige flater med værslitt eller avflasket maling for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av treverket. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



Levegg i carport

Beskrivelse

I carport uisolert lettvegg med ståltak over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Det ble observert råteskader i nedkant av leveggen i carporten.
Her ble det også registrert skade og oppsprekking på muren under leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet trekledning og eventuelle skadede deler av veggkonstruksjonen bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fremtidige råteskade. Påregnelig og støpe en ny mursokkel som øker avstand til terreng.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene forverres og føre til svekket konstruksjon og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A - takstoler med undertak av trefiberplater type Brettex, lufting mellom isolasjon og undertak vha. luftekassetter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble konstatert skjolder nederst på Brettex mot rafter, spesielt mot sørvest i raftekott, inntil ark. Skjoldene vurderes å kunne ha sammenheng med for kort skvettbeslag i plast mot vest og manglende eller svekket dytting/porolontetting under takstein. Isolasjonen klemmer mot luftekassetten/papp, slik at det er liten klaring for lufting enkelte steder. Se også takrenner og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Isolasjon og lufting bør gjennomgås slik at det blir tilstrekkelig klaring mellom isolasjon og luftekassetter/papp i raftekott.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være utvikling av råte, sopp og redusert tetthet i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Der det ikke er PVC-vindu er det malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, dette gjelder i hovedsak fasade mot øst og mot nord.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Vi anbefaler utvendig vedlikehold av vinduene, inkludert skraping og maling, for å forlenge levetiden.

Det anbefales også å etablere avstand mellom utvendig listverk og vindusbeslag for å hindre fuktopptrekk i treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av treverket, som kan føre til råteskader og behov for utskifting av vinduene på sikt.



TG 1 PVC-vinduer

Beskrivelse

Alle vinduer på eneboligens frontfasade og vindu i gavlvegg mot vest er utskiftet i 2019 med nye pvc vinduer siden opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etg. og malt balkongdør i tre i 2. etg. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Verandadør i 2. etg er treg og åpne, løst handtak og har irr tæring på håndtak utvendig og er vanskelig/treg og lukke. (Ble smurt opp ved ny befaring, slik den lot seg lukke.)

Det er rust på hengsler på ytterdørene.

Konsekvens/tiltak

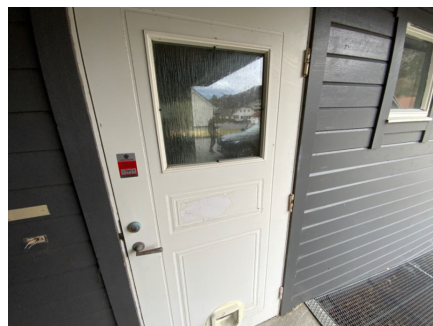
- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Verandadøren bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å sikre normal funksjon.

Irr og tæring på håndtaket bør utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på døren.

Rust på hengsler på ytterdørene bør fjernes og behandles for å hindre videre korrosjon og funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, funksjonssvikt og behov for utskifting.



TG 2 PVC-Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør mot vest i 1. etg. og i leiligheten.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er trege å åpne og lukke, og dørstopperen er rustet.

Dørstopper på verandadør har falt av/løsnet og er rusten.

Pakningen har løsnet på kjellerdøren, og det er hakk i aluminiumsterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning må skiftes/refestes, dørstopper utbedres/skiftes og dørlåser smøres/vedlikeholdes.

Tilstandsrapport



Ytterdører i kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet og enkel tredør til bod i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Boddøren er i svært dårlig stand, og døren inn til leiligheten tar i karmen og er slitt.

Konsekvens/tiltak

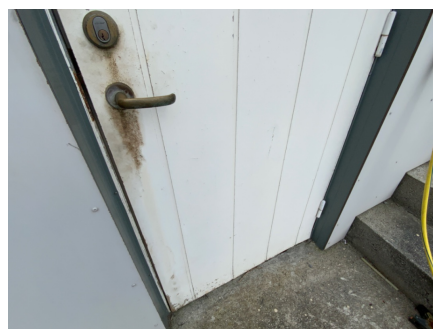
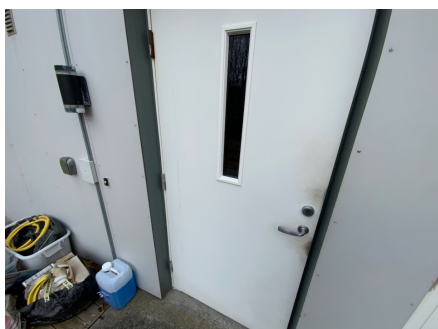
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Boddør bør skiftes ut, og hovedytterdør til leilighet bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og tetthet.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre værslitte karmen, sprekker i treverk og rustskader på metalleder, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader.

Vi tilrår at det bygges takoverbygg over dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord, rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er noe skjev. Liten klaring mellom terrassebord og yttervegg og mye rust på bjelkesko og beslag under veranda.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Oppretting av skjevheter bør vurderes for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Manglende beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør overflatebehandles eller skiftes ut for å redusere risikoen for råte og forringelse av materialene.

Rust på bjelkesko og beslag under veranda bør utbedres for å forhindre svekkelse av bærende konstruksjoner og redusere risikoen for fremtidige skader.



Veranda i 2. etg.

Beskrivelse

Veranda loft i bjelkelag konstruksjon med malt glassfiberdekke og rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av glassfibertekkingen for å avdekke og utbedre eventuelle riss eller utettheter.

Videre bør det vurderes å oppgradere eller skifte tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette er viktig for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i underliggende boligrom.

Tilstandsrapport



Takoverbygg veranda

Beskrivelse

På veranda er det takoverbygg med glasstak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Takbjelker har råteskader og glass er knust og punkterte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Takbjelker med råteskader må skiftes ut, og knust glass må erstattes.

Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, redusert bæreevne og fare for vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Markterrasse

Beskrivelse

Utenfor leilighet er det en stor markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt treverk på dekke og levegg.

Levegg er ganske slitt og det vokser gress/planter opp gjennom dekket.

Konsekvens/tiltak

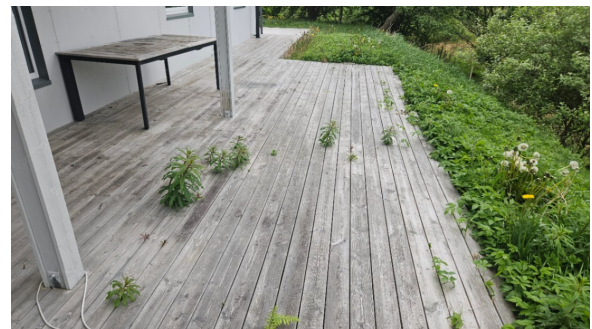
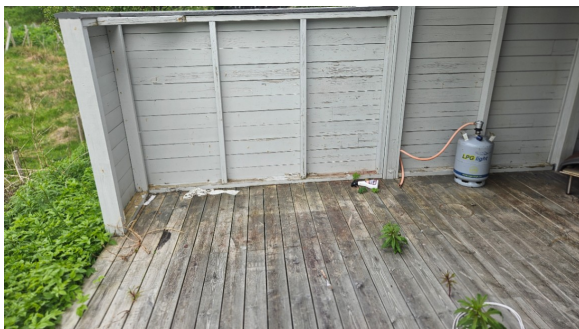
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold av terrassedekket og leveggen for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Vegetasjon som vokser opp gjennom dekket bør fjernes for å unngå fuktskader og ytterligere nedbrytning av materialene.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betontrapp fra kjeller og opp.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trinn er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trinnene bør lokalutbedres og pusses for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Hagen/plen bar preg lite stell de siste åra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hagen/plen bærer preg av lite stell de siste årene, og det forutsettes at det gjennomføres en opprydding på tomten for å fjerne diverse skrot, bildeler m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nødvendig stell av hage og opprydding av tomten, inkludert fjerning av skrot og bildeler.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert estetisk verdi, økt risiko for skadedyr og forringelse av uteområdets kvalitet.



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat, varierende alder. Veggene er i hovedsak med malt tapet og malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del bruksslitasje og merker på vegger, listverk og dører.

Det er skruer hull i belegget i trappegang etter trappeheis.

En del påbegynte oppussingsarbeider er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det vil være behov for generell overflateoppussing av overflater i boligen for å utbedre slitasje, merker og uferdige arbeider.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflater over tid.

Laminatgulv i entre

Beskrivelse

I entre/hall ligger det laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminat har store glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulv i entre må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Måling er utført på følgende rom: stue i 1. etasje, her er det målt ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I trappegang i 2. etasje, her er det målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde i topp av trappen. Lokal skjevet her. Forøvrig i 2. etg. ble det målt her er det målt ca. 3-5 mm gjennom hele rommet i midsoverom og soverom sørvest.



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Siste tilsyn utført 06.02.2019 og feiing 08.11.2019.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på at det er 7 år siden pipen har blitt feiet, tilrår vi at feievesen blir kontaktet og feiing blir utført.



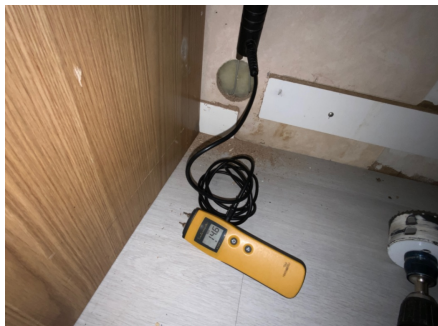
Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bakvegg i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6 %, dvs. tørt treverk.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapper mellom etasjene med tette trinn og spilerekkverk i stål opp til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Rekkverket på topp av trappen er løst fra veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør festes forsvarlig til veggen for å sikre stabilitet og hindre risiko for fall og personskader.



TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller, men rekkverk og håndlist er demontert og støtte til intern trappeheis står igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.

Rekkverk eller spilevegg må monteres. Håndlist på vegg står i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Rekkverk må monteres. Se også HMS

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører inn til bad, kjøkken og soverom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Døren inn til stuen tar nedi laminatgulvet. Dørkarmen og dørblad har slitasjemerker. Enkelte dører kniper i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til stuen bør justeres slik at den ikke tar nedi gulvet, og slitasjemerker på dørkarmen og dørblad bør utbedres. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjon og mulig skade på både dør og gulv over tid.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasjen ble oppusset etter dagens eier overtok boligen i 2019-2020 og ble utført av innleid hjelp. Malte takplater i himling, våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Baderomsinnredning fra byggeår, wc og dusjhjørne med nye glassdører.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Overflaten har fuktskade

Det er antydning til svelling i nedre del av plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i veggflaten føre til ytterligere oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Plateskjøter bør fuges eller forsegles bedre for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

I en utleieleilighet anbefales det å montere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegg- og takoverflater, og dermed forebygge utvikling av svertesopp og ytterligere fuktskader.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

Tilstandsrapport

membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm..

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på skapdører på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skapdører med svelling for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av innredningen.

Det er påregnelig og skifte innredning og montere dusjkabinett.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekksvifte i taket på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mye støv i avtrekkskanal, usikkert om vifte virker. (Strøm frakoblet ved befaringen.)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekkskanalen bør renses, og viften bør kontrolleres for å sikre at den fungerer som den skal. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var for mye gjenstander lagret i den utvendige boden slik en kunne foreta hulltaking her ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.
- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen når det blir fysisk mulig. Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, noe som gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

Overflate målinger viste ingen forhøya fuktverdier ved befaringen på våtromsplatene i dusjhjørnet. Se bilder.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen er oppusset i 2009 i regi av forrige eier og har malte takplater, våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulvet. Varmefolie under sponlater/belegg.

Det er baderomsinnredning, vask, wc og det er plass til et badekar, demontert på befaringen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har belegg på gulv med varmefolie i gulv, det er målt intet fall på gulvet, dvs. flatt gulv, og ingen terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

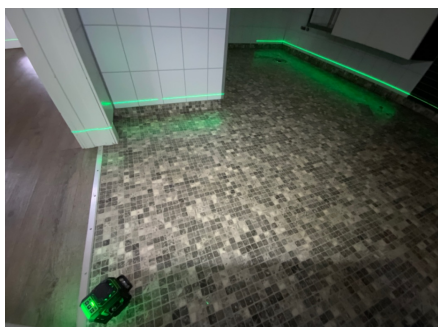
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til luket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres terskel med oppbrett ved døråpning for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende fall og terskel øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og toalett, samt opplegg for duskabinett, men badekar/kabinett er frakoblet/tatt vekk.

Vurdering av avvik:

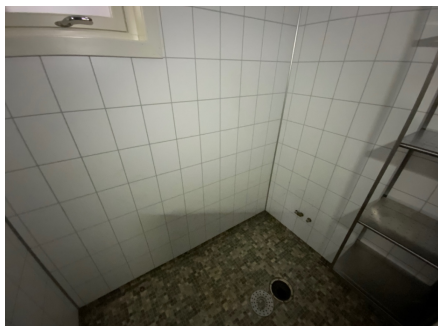
- Det er avvik:

Badekar er demontert og eventuelt dusj/dusjkabinett mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett må innkjøpes og monteres.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanal er full med støv. Se ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kanalene bør rengjøres for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, dårlig innneklima og økt risiko for helseplager.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da bade/våtsone ligger mot vaskerom og yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på belegget ved sluk og på veggplate i våtsone uten at det ble registrert utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen dersom det blir fysisk mulig i fremtiden. Når hulltaking ikke er utført, vil det alltid være en viss risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, selv om overflatemålinger ikke viser indikasjoner på fukt. Vi tilrår dusjkabinett monteres.



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i hovedetasje fra byggeår og med malte takplater, vinyltapet og -belegg. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin, bereder og tørketrommel. To plastsluker i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket. Manglende eller redusert fall kan føre til stående vann på gulvet, økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og redusert sklisikkerhet.

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to plastluker i rommet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er utett overgang mellom gulv og ytterdør, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Belegg har skjolder.

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.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør fuges eller tettes overgangen mellom gulv og ytterdør for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Filter på balansert ventilasjonsanlegg er av eldre dato.

Mye støv i avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

- Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.
- Tiltak:

Ventilasjonskanaler bør renses for å fjerne oppsamlet støv, da dette kan redusere luftkvaliteten og anleggets effektivitet, samt øke risikoen for dårlig innneklima.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Samme som for badet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på blegg ved sluk og veggplate under skyllekum uten en fikk utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking har ikke vært mulig å gjennomføre, og det er derfor en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, noe som medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i øverste etasje har blitt overflateoppusset med maling av belegg og vegger og tak. Det er malte takplater, vinyltapet/-belegg på vegger og gulv fra byggeår. Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk og varmemefolie i gulv. (Termostat montert på vegg.) Våtromsbelegg ligger på sponplategulv.



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. (Tak og vegger malt i 2025.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er glipper i tapetskjøter

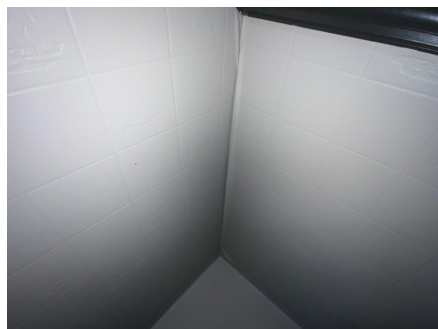
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Glipper i tapetskjøter bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader.

Påregnelig med oppgradering av tettesjikt på vegger.



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har belegg på gulv med varmefolie i gulv, det er målt lite/intet fall på gulvet, dvs. flatt gulv, terskel ved dør med oppbrett på belegg bak tåstøt på ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, og dermed redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk, da manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og øker faren for fuktskader over tid.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig malt vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har oppigjenmalt innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør. (Se ventilasjon)

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom sørvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,5 %, dvs. tørt treverk.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Underetasje har kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt av vask av stål, på vegger mellom benkeplater og overskap er det montert fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Uttrekkbar ventilator er montert over utsparing for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

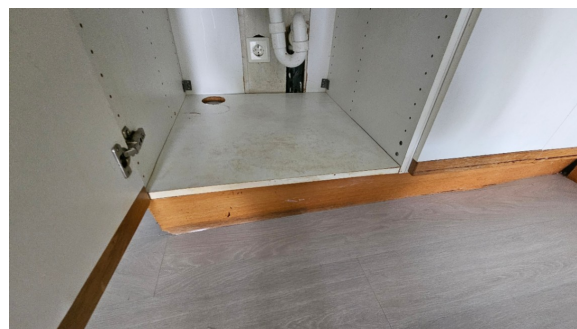
Innredning er tilgriset og har slitte fronter og må rengjøres.

Det er skade på sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen bør rengjøres, og slitte fronter samt skadet sokkel bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere kjøkkenets levetid og brukskvalitet.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette over komfyr ut gjennom vegg fra byggeår.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk er kraftig tilgriset og brytere bendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket bør skiftes for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og forhindre opphopning av fett og smuss, som kan medføre brannfare og redusert funksjon på kjøkkenet.

Konsekvensen av å ikke utbedre avtrekket er økt risiko for dårlig inneklima, brannfare pga. benda brytere/fett og redusert effektivitet ved matlaging.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hovedetasje har nyere innredning med finerte og malte skapfronter med takhøye overskap. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp, på vegger mellom benkeplater og overskap er det montert våtromplater. Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin, dampovn, komfyr og kjøleskap. Utrekkelig ventilator er montert over platetoppen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er løse hengsler på oppvaskbenken og på fronten til oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Løse hengsler på oppvaskbenken og fronten til oppvaskmaskinen bør festes eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader på innredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar ventilatorhette ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er tilsmusset med fett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør rengjøres for å sikre god funksjon og redusere risiko for brann som følge av oppsamlet fett.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, lufting via durgoventil på raftekott.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er påvist rust i ventilasjonsaggregatet på grunn av tilstoppet kondensavløp.

Ventilasjonsfilteret har ikke blitt skiftet.

Det er mye støv i kanalene.

Kondensering under luftehatt på raftekott.

MERK: Strøm var frakoblet og derfor var det ikke mulig og sjekk om dette virket. Tilstand er slik at aggregatet bør skiftes pga mye rust og alder er rep. ikke er tilrådelig gis aggregat TG 3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilasjonsskanalene må isoleres.

Aggregatet tilrås utskiftet grunnet omfattende rust og alder, da reparasjon ikke anses som tilrådelig.

Ventilasjonsfilteret bør skiftes, og kanalene bør rengjøres for å sikre god luftkvalitet og forhindre opphopning av støv, som kan gi dårlig innneklima og økt risiko for helseplager.

Kondensering under luftehatt på raftekott bør utbedres for å unngå fuktskader og mulig muggdannelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mye støv i ventilasjonskanaler, som bør renses i hele huset.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue i 1. etg., er montert i 2022 med innedel i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med bakgrunn i at det ikke er avholdt service og anlegget ikke har vært brukt på en stund, bør det gjennomføres service på varmepumpen. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.

Varmepumpe i kjeller

Beskrivelse

I kjellerleiligheten står det en eldre varmepumpe. (Usikkert om virker.)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er mye støv på innedelen, og anlegget fremstår som gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen og rengjøre innedelen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for redusert effektivitet, høyere energikostnader og plutselig driftsstans.

Ut fra alder er det påregnelig å skifte varmepumpen.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 1997 er på ca. 200 liter tilknytt strømforsyning via stikkontakt

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irr og rust på berederen, noe som indikerer at den har betydelig slitasje og kan ha redusert funksjon eller levetid, ut fra dtte gis bereder TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Rust og irr på berederen indikerer økt risiko for lekkasje eller svikt i nær fremtid.

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å unngå vannskader og driftsstans. Nye eredere er også mer energieffektive.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Eget sikringsskap og måler i kjelleren

Det var el.-kontroll på o hoveddelen anlegget 16.11.2023 uten at det ble funne avvik dengang, jfr. vedlegg, men det ble funnet avvik i leiligheta og avvik har ikke blitt retta, jfr vedlagt purring av 11.06.2024.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Anlegget er i all hovedsak fra byggeår. I forbindelse med nytt bad i kjeller ble det gjort noe el.-arbeid, men ukjent om det foreligger samsvarserklæring. Se eventuelt boligmappen.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det ble funnet avvik ved kontroll i leiligheta den 16.11.2023 og avvik har ikke blitt retta, jfr vedlagt purring av 11.06.2024.
Det som ble avdekket var to feil:
1. Jordfeilvarsling virker ikkje ved bruk av testknappen. Feilen medfører en økt risiko for brann og strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
2. Det var en varmepumpe som ble strømforsynt fra en stikkontakt uten jord. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

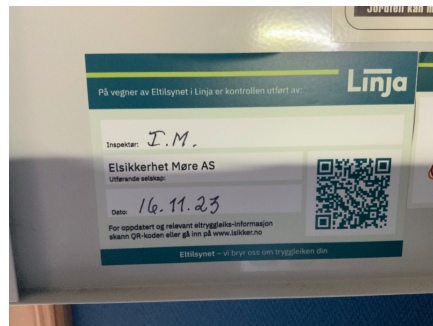
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

I og med det var foretatt el.-kontroll i 2023 i 1. etg., uten avvik så skal anlegget være i orden i hovedetasjen og ytterligere kontroll skulle således her ikke være nødvendig, men i leiligheten må påviste avvik rettes.

Men strømmen var frakoblet på 2. gangs befaring, så takstmann fikk derfor ikke sjekket om elektrisk tilkoblet utstyr virket.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998. Nytt avløp på dreneringen og ut til gaten i 2022.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig kledd med steni fasadeplater. Pusset mur på øvrige deler.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein utenfor leiligheten.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett regulert byggefelt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger og er fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor.

Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Pulverapparat i huset er eldre enn 10 år og røykvarslere er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslertutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og forhindre fall.

Tiltak bør iverksettes for å redusere radonnivået dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisisiko.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering. det er krav om radonmåling på utleieleighet.

Røykvarslertutstyr bør utbedres eller suppleres slik at det tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade eller tap av liv.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

I følge eier

Standard

Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov, slik som huset.

Beskrivelse

Garasje oppført, med støpte betongsoler og støpte golv, vegger med betongsokkel og bordkledd uisolert bindingsverk. Tak av takstoler tekket med betongstein som bolighuset. Garasjeport av stål med automatisk åpner.

Innlagt lys/strøm.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår omtrentlig og er usikkert.

Standard

Enkel usiolert bod

Vedlikehold

Bygget er bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bla så kniper ytterdøren og bygget er malingsslitt.

Beskrivelse

Resdkapsbod med saltak tekket med takshingel og vegger med uisolert stenderverk og kledd. Tregulv og ikke innlagt strøm og lys.

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

233 m²/227 m²

Enebolig m/sokkeleilighet: Entré, 2 Gang,
Bad/vaskerom, 6 Soverom, Trapperom, Stue/kjøkken,
3 Bod, Hall, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kott

Andre bygg: Garasje, Redskapsbod

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 850 000

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

Markedsvurdering

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

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

Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

At denne boligen har en flott beliggenhet og har utleiemulighet er forhold som er med og drage opp verdien på eiendommen, til tross for boligen har en del oppgraderingsbehov/vedlikeholdsetterslep.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	6 351
Kommunale avgifter, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	7 767
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/sokkeleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/sokkeleilighet	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 850 000

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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

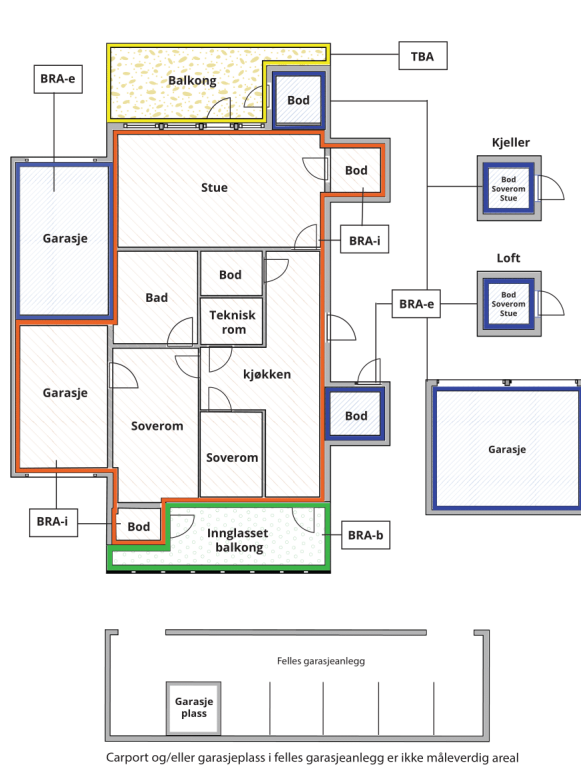
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m/sokkeleilighet

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)				
Kjeller	79	6		85	67		85
1. Etasje	93			93	30		93
Loft	55			55	3	7	62
SUM	227	6			100	7	240
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, trappegang, stue/kjøkken	Utv. bod	
1. Etasje	Hall/gang, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom/grovkjøkken, bod		
Loft	Loftsgang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, raftekott, 4 stk, bod		

Kommentar

I tillegg kommer overbygd areal til carport mellom huset og garasjen på ca. 31 m², dette arealet er ikke medregnet i boligens bruksareal. Raftekott er ikke medregnet i areal med lav himlingshøyde, da her kun ligger provisoriske gulv mm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er registrert med sokkeleilighet/hybel i matrikkelen.
Det foreligger bruksløyve på boligen, begge husvære av 06.04.1998

Plantegninger for 1. etg. og loftsetasjen stemmer med dagens bruk.

I kjeller så er det satt inn trapp mellom 1. etg. og kjeller, forøvrig stemmer rominndelingen også for kjelleren.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Badet i kjeller ble pusset opp i 2020, videre har eier i 2025 malt bla. badet i 2. etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, men garasjen er sammenbygd med bolighuset via åpen carport og det forutsetter at garasjen da er byggemeldt samtidig med huset og viser på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapsbod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da eventuelle tegninger ikke er kontrollert, har ikke takstmann forutsetninger til å kunne vurdere dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/sokkeleilighet	224	9
Garasje	0	0
Redskapsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
09.3.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Pawel Berg	Rekvirent
29.5.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	36	75		0	828.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toftestøvegen 69

Hjemmelshaver

Berg Kristin Snorradottir, Berg Pawel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger åpent til lengst mot vest med åpen utsikt mot storhavet i enden av i Tøftestøfeltet i Fosnavåg med adkomst direkte fra offentlig veg, med stor biloppstillingsplass på egen grunn.
Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, tur- og rekreasjonsområder m.v.
Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Fosnavåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har utsikt mot fjord og fjell, opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt/utfyllt av eier. Undertegnede takstmann har derfor ingen spesielle kommentarer til denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2026	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke innhentet eller fremvist/tilsendt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.05.1997	Tegninger gjennomgått 08.06.2026	Gjennomgått		Nei
Purring på El.-kontroll og manglende utbedring 1. etg./leilighet	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
El.-kontroll hovedetasje, ingen avvik	17.11.2023	Litt usikkert om det er hoveddelen dette gjelder for, da takstmann ikke har notert målnummer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	Rapport gjennomgått og godtatt av kunde pr e-post 11.06.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT1305>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TYSSE KRISTIN SNORRADOTTIR
Toftestøvegen 69

6092 FOSNAVÅG

Inspektør
Ingmar Mork

Tilstede v/kontroll
TYSSE KRISTIN

Kontrolltype
PERIODISK

Dato kontrollert
16.11.2023

Anleggs-/Bedriftsnr.
1115121780-000
Målnummer
5706567277363754
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
36 / 75 / /

Anleggsadresse
Toftestøvegen 69,
6092 FOSNAVÅG

Saksnr.
260219
Pinkode
2919

Dato
11.06.2024

Purring om manglende utbetring

Vi viser til tidlegare utsendt vedtak og påminning, saksnr. 260219.

Det vart under kontrollen avdekt følgjande avvik:

AVVIK

Nr.	Stad	Beskriving	
1	Sikringsskap Første etasje	Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9 Jordfeilvarsling virker ikkje ved bruk av testknappen. Feilen medfører en økt risiko for brann og strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	Ny
2	Stue Første etasje	Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21 Det var en varmepumpe som ble strømforsynt fra en stikkontakt uten jord. Feilen medfører en risiko for strømgjennomgang ved feil på utstyr/anleggsdel.	Ny

KOMMENTAR

Vi gjer merksam på at kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikkje sjå vekk frå at anlegget kan ha feil eller manglar som ikkje har vorte avdekt.

Det er ditt ansvar, som eigar og bruker av det elektriske anlegget å sørgja for at det til ei kvar tid er i forskriftsmessig stand, FEL §9. Til orientering er det ditt ansvar dersom det skulle oppstå brann eller berøringsskadar på menneske, dyr og eigedom som følgje av manglande vedlikehald av det elektriske anlegget ditt. Dersom påviste avvik ikkje er retta vil dette bli liggjande som hefte på det elektriske anlegget ditt og kan få konsekvensar i forhold til forsikringsutbetaling dersom det skulle oppstå ein brann.

Dersom du har fått utbetra avvika, men likevel får dette brevet, må du kontakta elektroverksemda å be dei om å senda inn rettemelding i saka.

Denne og eventuelt tidlegare rapportar finn du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi tilrår at du sjølv gjennomfører ein årleg eigenkontroll av det elektriske anlegget ditt, sjå korleis på: www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finn oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennlig hilsen

Lasse Sunde
DLE Ingeniør
70050100
dle@linja.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

SNORRASON BRYNJOLFUR
TOFTESTØVEGEN 69

6092 FOSNAVÅG

Anleggs-/Bedriftsnr.
1115121781-000
Målarnummer
5706567277363778
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
36 / 75 / /

Saksnr.
260220
Pinkode
9893

Inspektør
Ingmar Mork

Kontrolltype
PERIODISK

Anleggsadesse
Toftestøvegen 69,
6092 FOSNAVÅG

Dato
17.11.2023

Tilstade v/kontroll
Kristin Tysse Snorradottir

Dato kontrollert
16.11.2023

KONTROLLRAPPORT

Vi viser til gjennomgang av det elektriske anlegget i/ved: Toftestøvegen 69, 6092 FOSNAVÅG den 16.11.2023

Kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det er gledeleg å kunngjera at det ikkje vart avdekt avvik under kontrollen.

Vi gjer merksam på at kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikkje sjå vekk frå at anlegget kan ha feil eller manglar som ikkje har vorte avdekt.

Denne og eventuelt tidligere rapporter finner du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi tilrår at du kvart år gjennomfører ein årleg eigenkontroll av det elektriske anlegget ditt, www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finn oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennleg helsing

Ingmar Mork
Tilsynsingeniør
413 13 683
ingmar.mork@eltilsyn.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontrollen vart utført på vegne av Eltilsynet i Linja AS, i samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med heimel i denne lova. Vi viser vidare til Forskrift om lågspenningsanlegg, §7.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Eiendomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
47-0043/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pawel Berg	Kristin Snorradottir Berg

Gateadresse	
Toftestøvegen 69	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6092

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppussing av kjellerbad
Arbeid utført av	Ståle Berge as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ståle berge
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2024 ble utbedret. Forsikring
-------------	---------------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll når vi fikk feil.
Arbeid utført av	Moldskred og ståle berge

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

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 skjevgkre 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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vært kontroll. Usikker på dato
-------------	--------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller har vært utleid

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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

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
Pawel Berg	ffee5ab178b584e9754bc 4c35c719ed692d770e9	04.07.2026 10:02:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Snorraddottir Berg	531fae1c52b77fa74eab7e b194976ebbff225a67	10.07.2026 12:09:58 UTC	Signer authenticated by One time code

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

FRÅSEGN

OM

DAGBUK NR.	DAGBUK FØRT
01889	24.6.70
SPEL SUNDMØLE SØMNSKRIVAMØRTE	

grunnavståing til vassleidning for overføringsanlegget
Mørkevatn - Ytre Herøy.

Underskrivne, som har tinglyst heimel til nedanfor nemnde eigedomar i Herøy kommune, gjev med dette Fosnavåg Vasslag og Eggesbønes Vasslag vederlagsfri rett til å leggje ned overføringsleidning frå Mørkevatn til Ytre Herøy.

Vasslaga har rett i å ha vassleidninga liggjande på min eigedom så lenge dei vil. Dei har rett til å gjere dei anleggsarbeid som trengs på eigedomen for nedlegging av leidninga og for reparasjon og vedlikehald av ho.

Vilkåret er at det vert gjort slik at det vert minst mogleg skade på eigedomen.

Alle dei rettar som vasslaga har fått ved denne fråsegna er vederlagsfrie. Rettane kan overdragast til andre vasslag eller til Herøy kommune om det vert aktuelt.

Denne fråsegna kan tinglysast som hefte på eigedomane våre.

Eggesbønes, den 2/12-69.

Gnr. 36 bnr. 3	(Andreas Myklebust)	Andreas Myklebust
" 37 " 4	(Kåre Nedreberg)	Kåre Nedreberg
" 37 " 7	(Oluffa Nybø)	Oluffa Nybø
" 37 " 10	(Joakim Myklebust)	Joakim Myklebust
" 37 " 11	(Kristoffer Myklebust)	Kristoffer Myklebust
" 37 " 11	(Mikal ")	Mikal Myklebust
" 37 " 11	(Nikolai ")	Nikolai Myklebust
" 37 " 11	(Karen ")	Karen Myklebust
" 37 " 11	(Gunvor ")	Gunvor Myklebust
" 36 " 2	(Karolius Paulsen)	Karolius Paulsen
" 36 " 4	(Ragnar Vike)	Ragnar Vike
" 36 " 9	(Gustav Vike)	Gustav Vike
" 36 " 10	(Kåre Vike)	Kåre Vike
" 38 " 105	(Arne B. Sollid)	Arne Sollid
" 38 " 119	(Asbjørn Nedreberg)	Asbjørn Nedreberg

Til vitne:

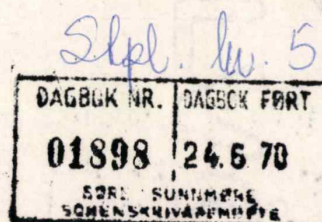
Hans Haugen (s)
Ragnar Myklebust (s)

Underteknede eigar av gnr. 37 bnr. 3 i Herøy
santykker med dette i at fråsegna tinglysast som hefte på
eigedomen min.

.....den, 1970.

X

som eigar av gnr. 37 bnr. 3 i
Herøy.



F r å s e g n .

Eg erkjenner med dette å ha mottatt kr. 300,-
Til Heil og Full Dekning For Mitt Krav Mot Fosnavåg Bygnings-
kommune og Eggesbønes Vasslag i høve skjønn over grunn og vass-
rettar i og ved Igesundsvatnet. Betalinga gjeld erstatning for
dei rettar eg pliktar å avgi i samhøve med skjønsslutning
20. august 1960/overskjønsslutning frå 20. desember 1960 -.

Eg overleverar med dette dei rettar som etter skjønnet
skal avgivast for min eigedom
gnr. 36 bnr. ^{2, 4, 10 og 9} i Herøy, og gjev Fosnavåg Bygningskommune
og Eggesbønes Vasslag rett til å tinglyse retten på foliet til
min eigedom.

Eggesbønes/Fosnavåg, den 1961.

Kåre P. Vike, (s.) Karolius Paulsen (s.) Gustav Vike (s.)

Ragnar Vike (s.)

Me vitnar at Kåre P. Vike, Karolius Paulsen, Gustav Vike
Ragnar Vike
Kåre egenhendig har underskreve denne fråsegn i vårt nær-
var og at dei er over 21 år.

d.u.s.

1. Reidar Solheim (s.)

2. Berta Johannessen (s.)

Rett avskrift:

Underskrivne Karolius Paulsen
har den 7.4.1961 gjeve min
halvpant av beløpet kr. 150,-

Karolius Paulsen (sign)

✓

1998

SNORRASON BRYNJOLFUR
TOFTESTØVEGEN 69

6092 FOSNAVÅG

Inspektør
Ingmar Mork

Tilstade v/kontroll
Kristin Tysse Snorradottir

Kontrolltype
PERIODISK

Dato kontrollert
16.11.2023

Anleggs-/Bedriftsnr.
1115121781-000
Målarnummer
5706567277363778
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
36 / 75 / /

Anleggsadesse
Toftestøvegen 69,
6092 FOSNAVÅG

Saksnr.
260220
Pinkode
9893

Dato
17.11.2023

KONTROLLRAPPORT

Vi viser til gjennomgang av det elektriske anlegget i/ved: Toftestøvegen 69, 6092 FOSNAVÅG den 16.11.2023

Kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det er gledeleg å kunngjera at det ikkje vart avdekt avvik under kontrollen.

Vi gjer merksam på at kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikkje sjå vekk frå at anlegget kan ha feil eller manglar som ikkje har vorte avdekt.

Denne og eventuelt tidligere rapporter finner du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi tilrår at du kvart år gjennomfører ein årleg eigenkontroll av det elektriske anlegget ditt, www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finn oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennleg helsing

Ingmar Mork
Tilsynsingeniør
413 13 683
ingmar.mork@eltilsyn.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontrollen vart utført på vegne av Eltilsynet i Linja AS, i samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med heimel i denne lova. Vi viser vidare til Forskrift om lågspenningsanlegg, §7.



HERØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT
6090 FOSNAVÅG

INNFLYTTINGSATTEST (BRUKSLØYVE)

JOURNAL NR.

8/1998

SISTE KONTROLL HALDE:

26.3.98

ARBEIDSSAD:	Gnr 36 Bnr 75 i Herøy kommune.
ARBEIDETS ART:	Nybygg
BYGNINGENS ART:	Bustadbygg
BYGGHERRE:	Bente Sylte og Gunnar Larsen, 6092 Eggesbønes
BYGGEMELDAR:	D.s.
ANSVARSHAVENDE:	Geir Myklebust, 6090 Fosnavåg

NEMNDE BYGGEARBEID ER UTFØRT I SAMSVAR MED VILKÅRA FOR BYGGELØYVET.

- ☐ Privat kloakk
- ☒ Kommunal kloakk, avgift frå1.4.98.....
- ☒ Avfallsgebyr frå1.4.98.....(2.abb.)

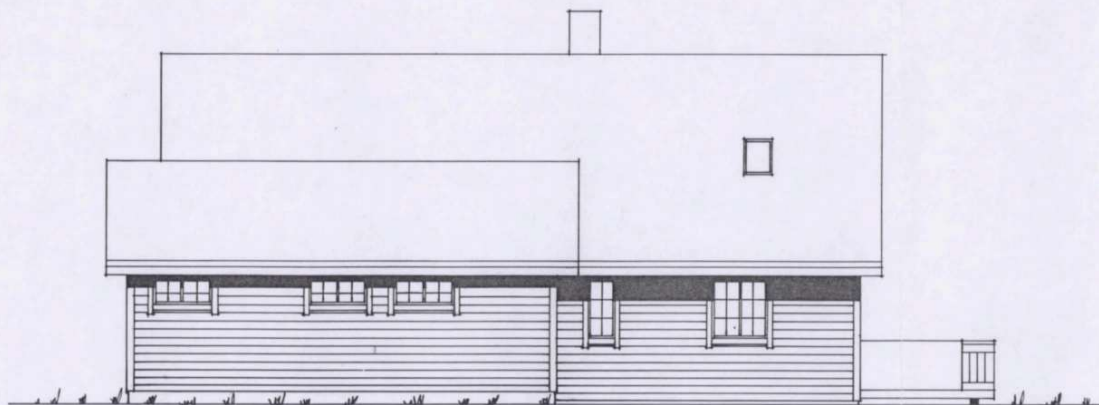
MERKNADER:

1. Eldstadmontering gjort.
2. Det bør oppsettjærtsikring frå inngangsparti hovedplan mot planlagt kjellartrapp (utv.)
3. Innflyttingsløyvet gjeld begge husvære.

Fosnavåg

den 6. april 1998


Roger Myklebust



Godkjent i samsvar med reglane i plan- og
bygningslova med forskrift
... i fullm. sak 068/97
Herøy kommune, Teknisk utv.
6090 Fosnavåg, den 14.5.1997
Oscar Remøyholmen

Byggherre: GUNNAR LARSEN

Dato: 040297

Leverandør: FOSNAVÅG TREVAREFABRIKK

Skala: 1:100

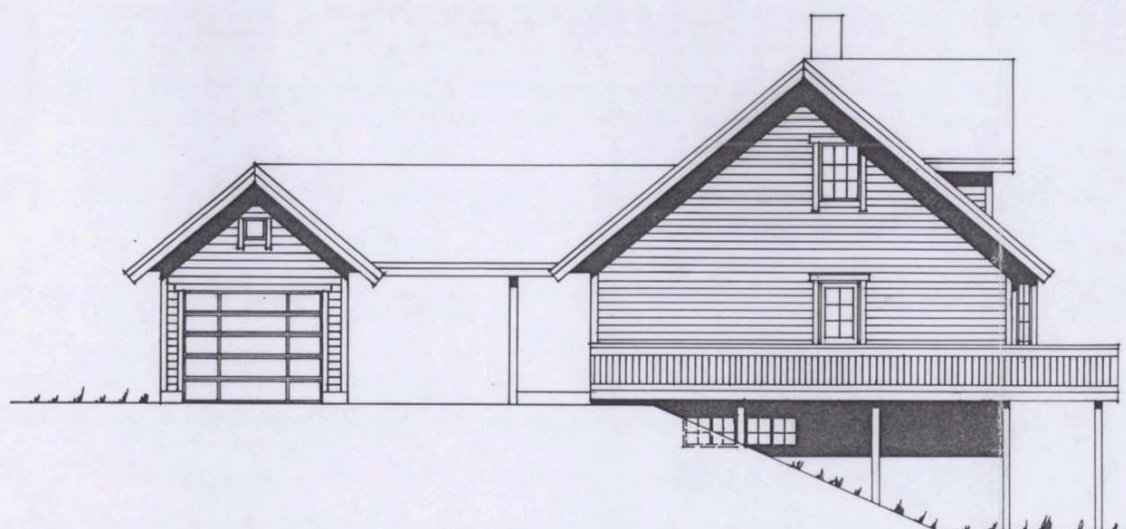
Type: SPESIAL

FASADER



VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN PÅ HVISSEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM VESTLANDSHUS EKS. MEDVIRKER I.



Godkjent i samsvar med reglane i plan- og
bygginglova med forsk. 068/87
... i fullm. sak 068/87
Herøy kommune, Teknisk 14.5 87
6090 Fosnavåg, den 19. 87
Char Remøyholen

Byggherre: GUNNAR LARSEN

Dato: 040297

Leverandør: FOSNAVÅG TREVAREFABRIKK

Skala: 1:100

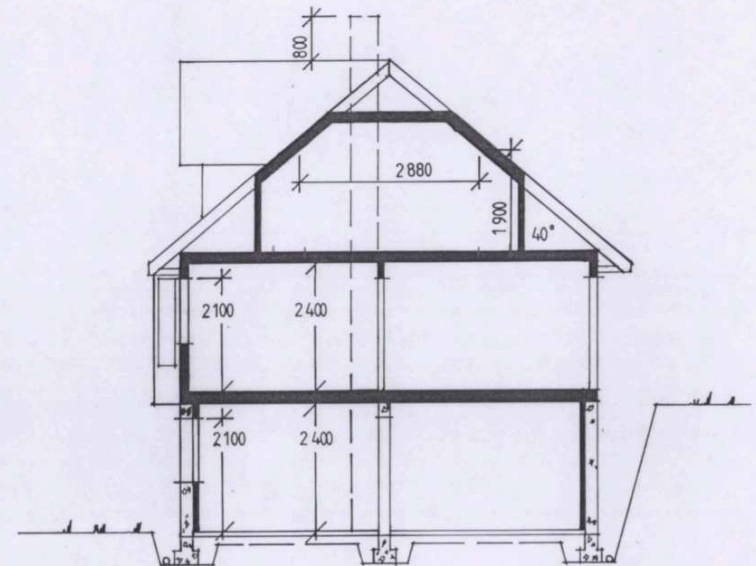
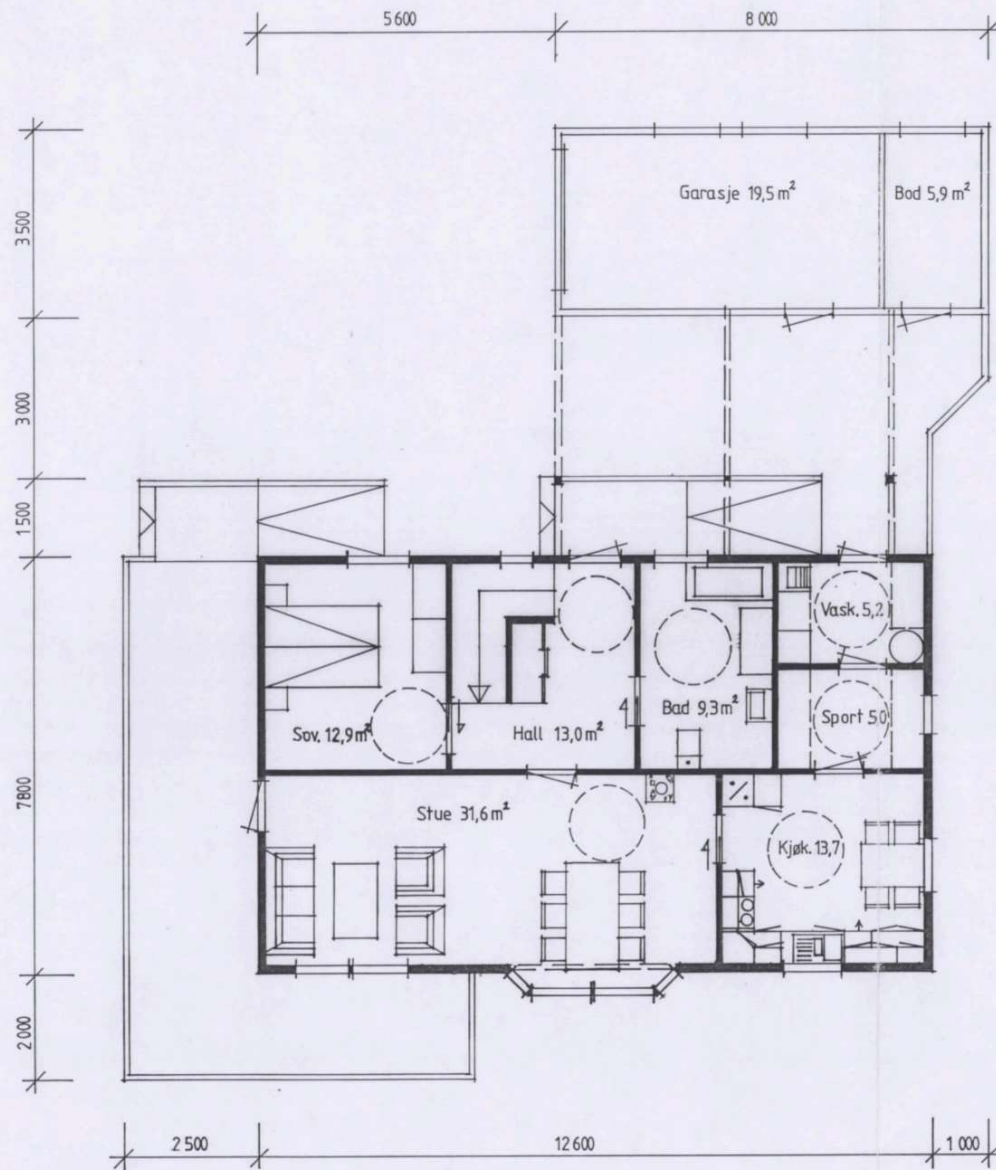
Type: SPESIAL

FASADER



VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN MÅ HVEMKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



SNITT

Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskoten

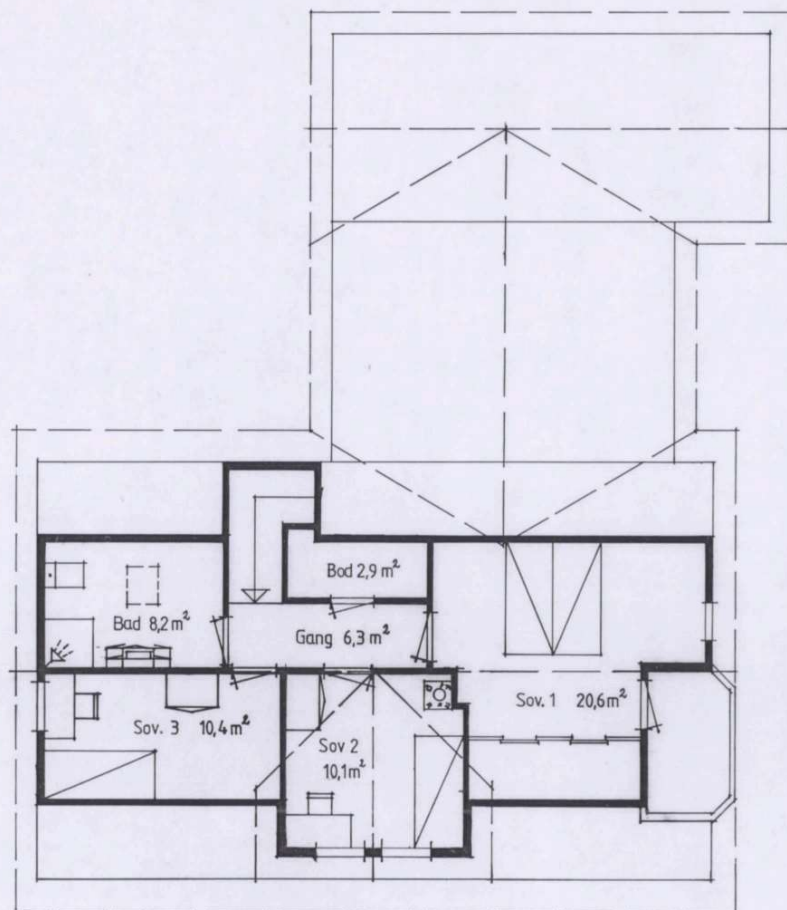
i fullmakt 06/8/97

Herøy kommune, Teknisk stat 19.97

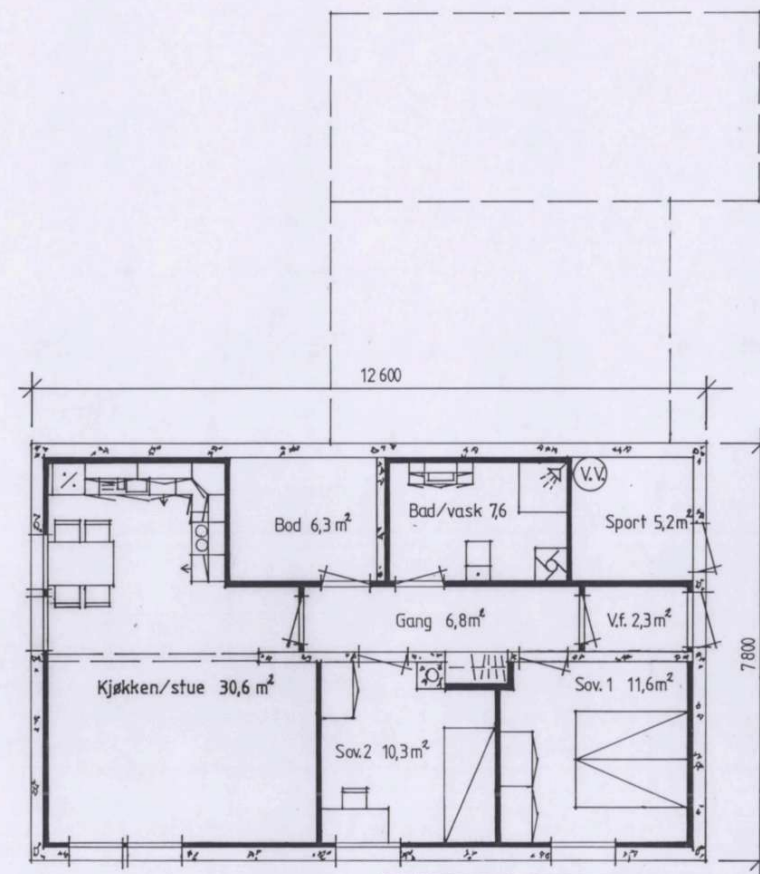
6090 Fosnavåg, den 19.97

Arne Remøy

Byggherre: GUNNAR LARSEN	Dato: 040297
Leverandør: FOSNAVÅG TREVAREFABRIKK	Skala: 1:100
Type: SPESIAL	PLANER OG SNITT
 VestlandsHus a.s.	
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM VESTLANDSHUS IKS MEDVIRKER I	



LOFTSPLAN



Godkjent i samsvar med reglene i plan- og
KJELLERPLAN

... 2. fullm. sak 068/97
Herøy kommune, Teknisk stat
6090 Fosnavåg, den 14.5.1997

Char Remøyholm

BEREGNA AREAL: Hovedplan: 93.3 m2 Loftsplan: 34.1 m2 Totalt: 127.4 m2	Byggherre: GUNNAR LARSEN Leverandør: FOSNAVÅG TREVAREFABRIKK Type: SPESIAL PLANER	Dato: 040297 Skala: 1:100
Leilighet: 80.7 m2 BRUKSAREAL: Hovedleilighet: 149.2 m2 Kjellerleilighet: 80.7 m2	 VestlandsHus a.s. TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM VESTLANDSHUS EKE MEDVIRKER I.	

Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/36/75/0/0

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: 5.6.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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: 1515/36/75/0/0

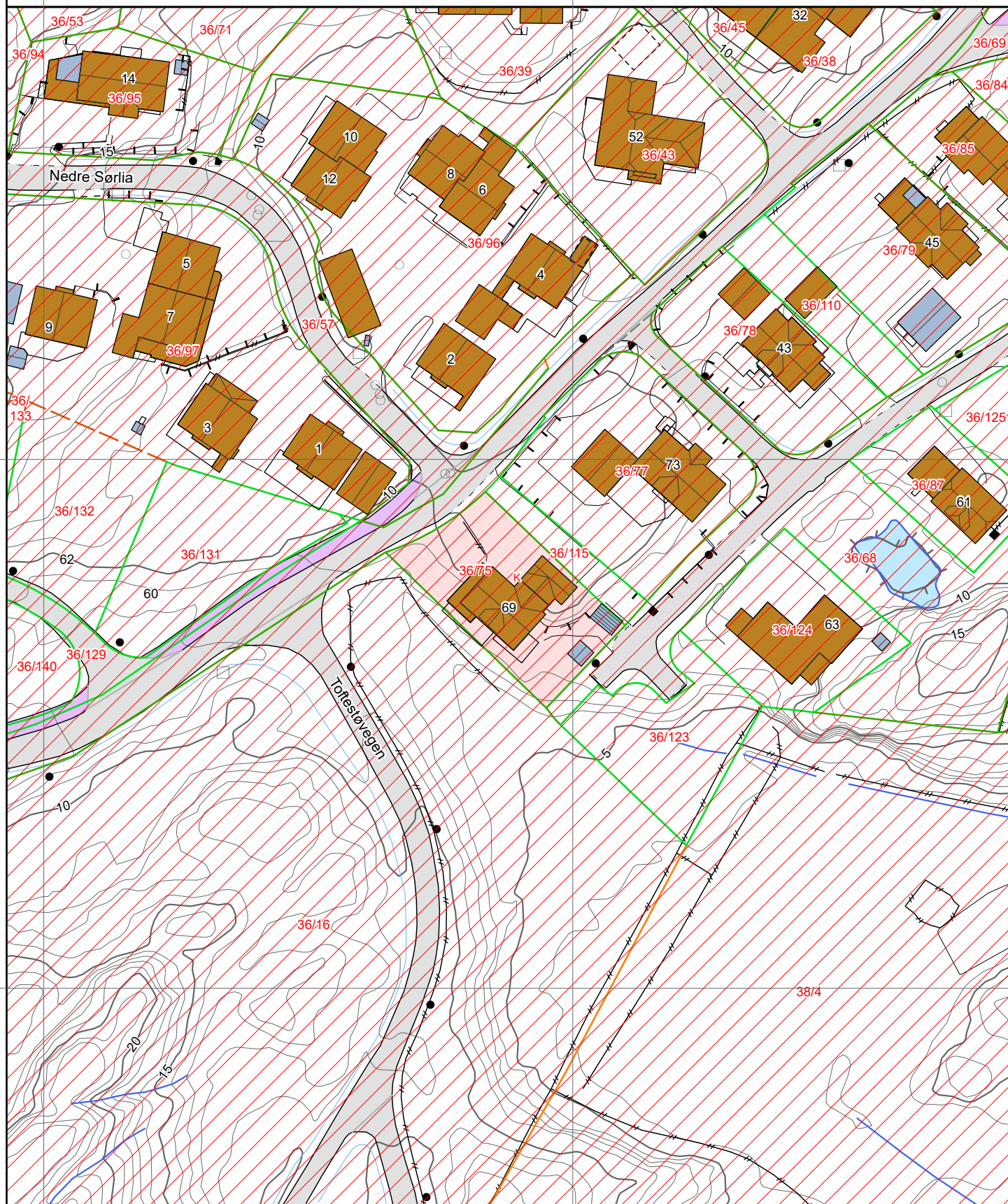
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — 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: 5.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

**REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR
VIKANE; HERØY KOMMUNE**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

I

Byggeområde for
- frittliggende bustadar

II

Trafikkområde for
- Køyrevegar

III

Spesialeområde for
- friluftsområde

IV

Fellesareal for fleire eigedomar
- felles avkøyrslar / parkeringsplass
- felles leikeplass

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

FØRESEGNER FOR OMRÅDE MED FRITTLIGGANDE BUSTADER

§ 6

Bygningsrådet skal sjå til at husa får ei god form med høveleg materialbruk, og at det harmonerar med husa og terrenget ikring. Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Bygningsrådet skal sjå til at ikkje utbygde delar av tomte får ei god og naturleg utforming. Det må ikkje plantast tre eller busker som kan verte til ulempe for ei avkøyring til offentleg veg.

§ 10

I området skal det byggjast frittliggande bustadhus i 1.etasje. Der terrengtilhøva gjer det naturleg, kan bustadhus innreist med bustadrom i underetasjen. Høgder til gesims skal ikkje vere over 3.5 meter for hus med ei høgd og 6 meter for hus med ei høgd + underetasje. Gesimshøgda vert målt frå høgstliggande ferdigplanert terreng. Bygningsrådet kan tillate mindre endringar av høgdene.

§ 11

Det skal utarbeidast utbyggingsplan etter § 28-2 i plan- og bygningslova for husplassering og garasje- plassering.

§ 12

Med byggemelding skal det sendast situasjonskart som også skal vise:

Plassering av uthus eller garasjetilbygg, sjølv om desse ikkje vert bygde samstundes med bustadhuset.

Planering av tomta med høgder på terrenget og naudsynte støttemurarar og markerte skråningar.

§ 13

Ved sida av garasje skal planleggast ein oppstillingsplass for bil på eigen tomt. Dersom det vert ordna med besøksparkering for fleire tomter, skal kravet vere minimum 0,25 oppstillingsplass pr. bustadeining. Einskilde garasjer og uthus skal berre byggast i tilknytning til hovudhuset som tilbygg eller underetasje.

Bygningsrådet kan, dersom terrengtilhøva gjer ei slik løysing vanskeleg eller urimeleg kostbar, gjere unntak. Frittstående garasjer kan med samtykke av bygningsrådet byggast nærare nabo og veg enn byggegrensa viser, likevel ikkje nærare enn 5 m frå garasje med utkøyringa mot vegen og 3 meter for garasje parallelt med vegen.

FØRESEGN FOR FELLESAREALA

§ 14

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

Den innteikna leikeplassen skal opparbeidast i takt med opparbeidinga av resten av bustadfeltet.

FØRESENG FOR KØYREVEGAR

§ 15

Områda o_V1 og o_V2 er regulert til offentleg køyreveg, open for ålmenta. Innanfor området er det tillate etablert med køyrebane, vegskulder og naudsynte grøfteareal. Vegbana skal opparbeidast med fast dekke.

Det vert tillate med framføring av leidningar for vatn og avlaup, samt naudsynte el- og telekablar. Innanfor vegarealet kan det også nedsetjast kummar for naudsynt kontroll / vedlikehald av tekniske anlegg. Innanfor området vert tillate med etablering av punkt for gatebelysning.

FØRESEGN FOR ANNAN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

§ 16

Området som er regulert til AVT og annan veggrunn – tekniske anlegg, skal kunne nyttast til lagring av snø / brøyting og skal vere naudsynt areal for drift og vedlikehald av køyrveg o_Veg.

Det vert tillate med framføring av leidningar for vatn og avlaup, samt naudsynte el- og telekablar. Innanfor vegarealet kan det også nedsetjast kummar for naudsynt kontroll / vedlikehald av tekniske anlegg. Innanfor området vert tillate med etablering av punkt for gatebelysning.

ME VIKE TOFTEDAL – PlanID: 199401

Tilgrensande eigedomar som i dag har etablert tilkomst, får vidareført sine tilkomst over områda som er regulert til annan veggrunn – tekniske anlegg.

FØRESENG FOR BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGJANDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 17

Innanfor området kan det førast opp frittliggjande småhusbebyggelse. I området skal det byggjast frittliggjande bustadhus i 1.etasje. Der terrengtilhøva gjer det naturleg, kan bustadhus innreiast med bustadrom i underetasjen. Høgder til gesims skal ikkje vere over 3.5 meter for hus med ei høgd og 6 meter for hus med ei høgd + underetasje. Gesimshøgda vert målt frå høgstliggjande ferdigplanert terreng. Bygningsrådet kan tillate mindre endringar av høgdene. For området gjeld også øvrige føresegn for planområdet.

FØRESEGN FOR OMSYNSSONE – FRISIKT (PBL § 12-6)

§ 18

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

HERØY KOMMUNE

Teknisk Etat

15.11.86

****Sist revidert av utviklingsavdelinga 14.09.2012 ****



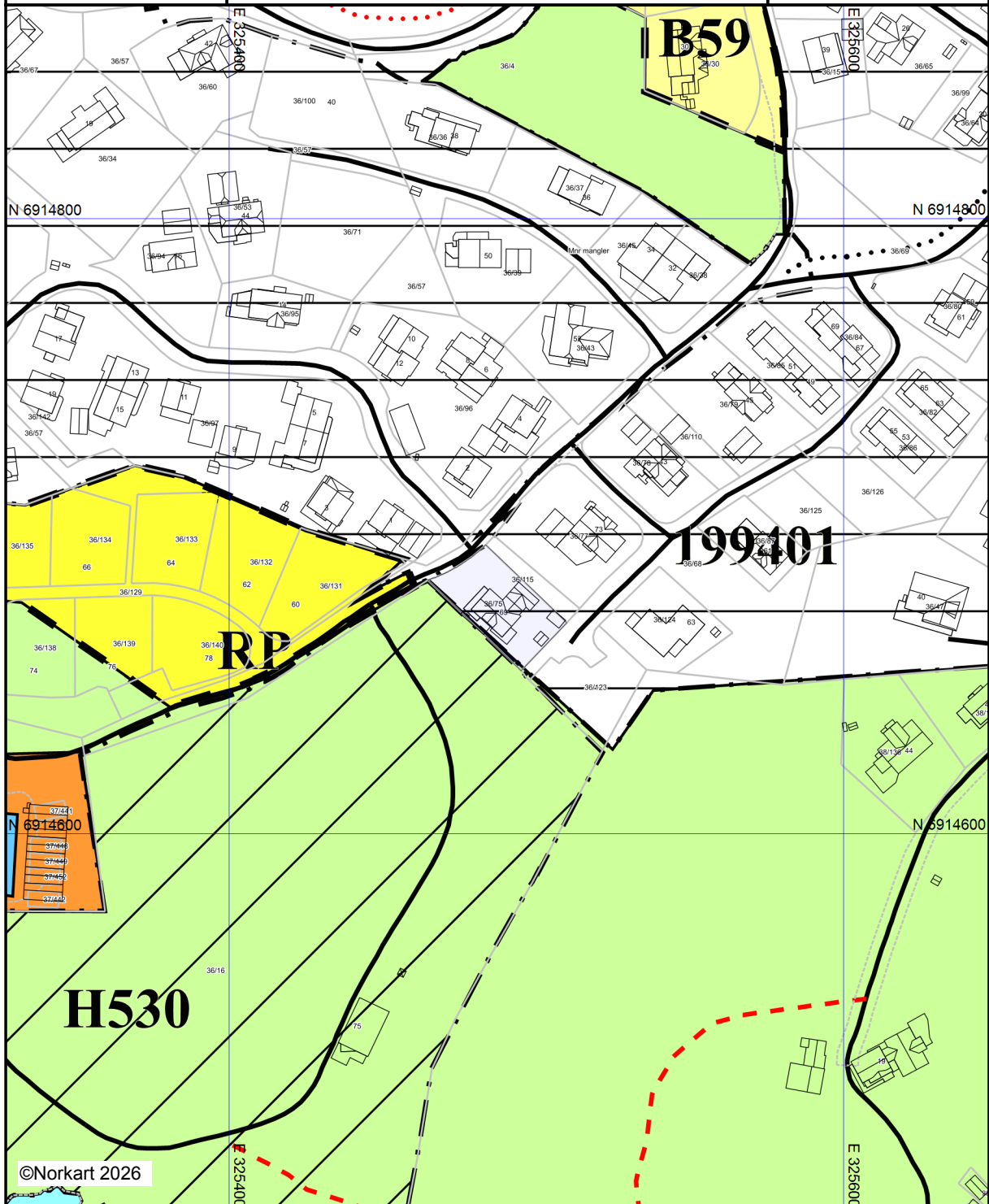
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/75
Adresse: Toffestøvegen 69
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealmål
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



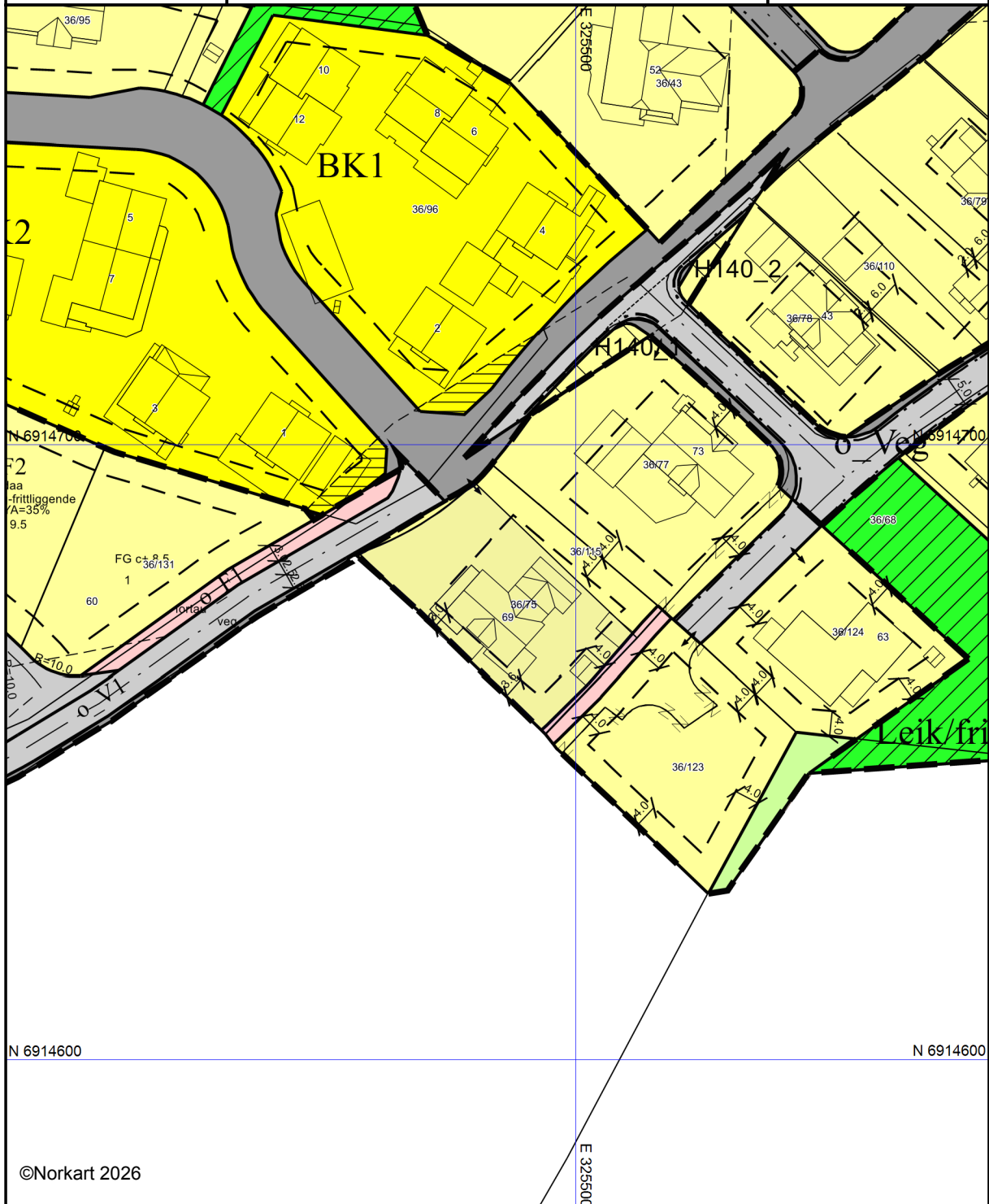
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/75
Adresse: Toffestøvegen 69
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

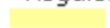
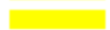


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjørevei
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Frisiktsone ved veg

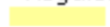
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

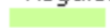
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjørevei
-  Fortau
-  Gang-/sykkelvei
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR

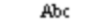
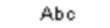
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

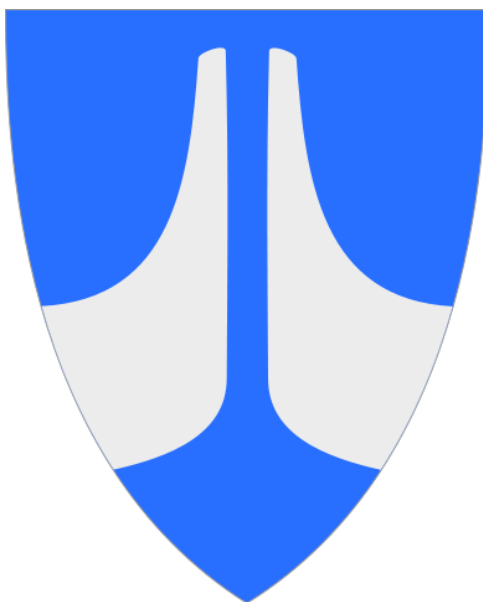
-  Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

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 leggjast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

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

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

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, offentlig 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 byggjegrense ikkje går spesifikt fram av plankartet er byggjegrensa lik føremålsgrensa.

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

Vilkår for nyetablering og utviding av havner

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med 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 fylkesvegar 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 gangvegar 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 turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 9) I alle frådelingssaker skal det innhenta 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 tilleggast 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 tilleggast 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 tilleggast 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 ivaretakast, 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 utvalgte 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 godkjende 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	Vålneset hyttefriluftsområde
07.09.2007	200204	Fosnavåg sentrum Huken ved Fosnavåg Brygge
22.11.2007	200703	Straumane småbåthamn
11.12.2008	200801	Kvalsund - Teige
05.03.2009	200901	Skotholmen
11.06.2009	200902	Torvik Resort
11.06.2009	200903	Huldal
22.10.2009	200904	Fosnavåg sentrum aust - parkeringsanlegg
10.12.2009	200905	Joakim-Marka sjukeheimsområde Bergsøy
28.01.2010	201001	Hestholmen
25.02.2010	201002	Vågsholmen
25.02.2010	201003	FV18 Leine-Remøyholm
19.05.2011	201103	Budaneset
25.08.2011	201101	Gnr 34 Bnr 99,374-Sentrumsteigen m.fl
15.12.2011	201102	Gang og sykkelveg Torsethøgda-Kalveneset
26.01.2012	201201	Hotell og Konsertsal i Fosnavåg sentrum
26.01.2012	201202	Aspevika
23.02.2012	201205	Espeset 22/2
23.02.2012	201209	Myklebustvatnet vest gnr.37 bnr.380 mfl.
23.02.2012	201256	Hjelmeset 4
19.03.2012	201203	Rådhuskvartalet
22.03.2012	201204	Bustadfelt på gnr.37 bnr.12 og 17 mfl.
26.04.2012	200911	Campus Fosnavåg, del av gnr. 29 og 37
26.04.2012	201206	Gang og sykkelveg Hjelmeseth
26.04.2012	201207	Gnr 45 bnr 9 i Dragsund
26.04.2012	201208	Eggesbøjorda gnr. 382 m.fl
30.08.2012	201280	Koparstad 34-11
27.09.2012	201255	Tovågen bustadfelt
25.10.2012	201253	Feriesenter Røyra
25.10.2012	201279	Herøysenteret 37/384 mfl.



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



8.2 Parkeringsvedtekt for Herøy kommune.

1. På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande antal biloppstillingsplassar:
 - a. Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire 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.

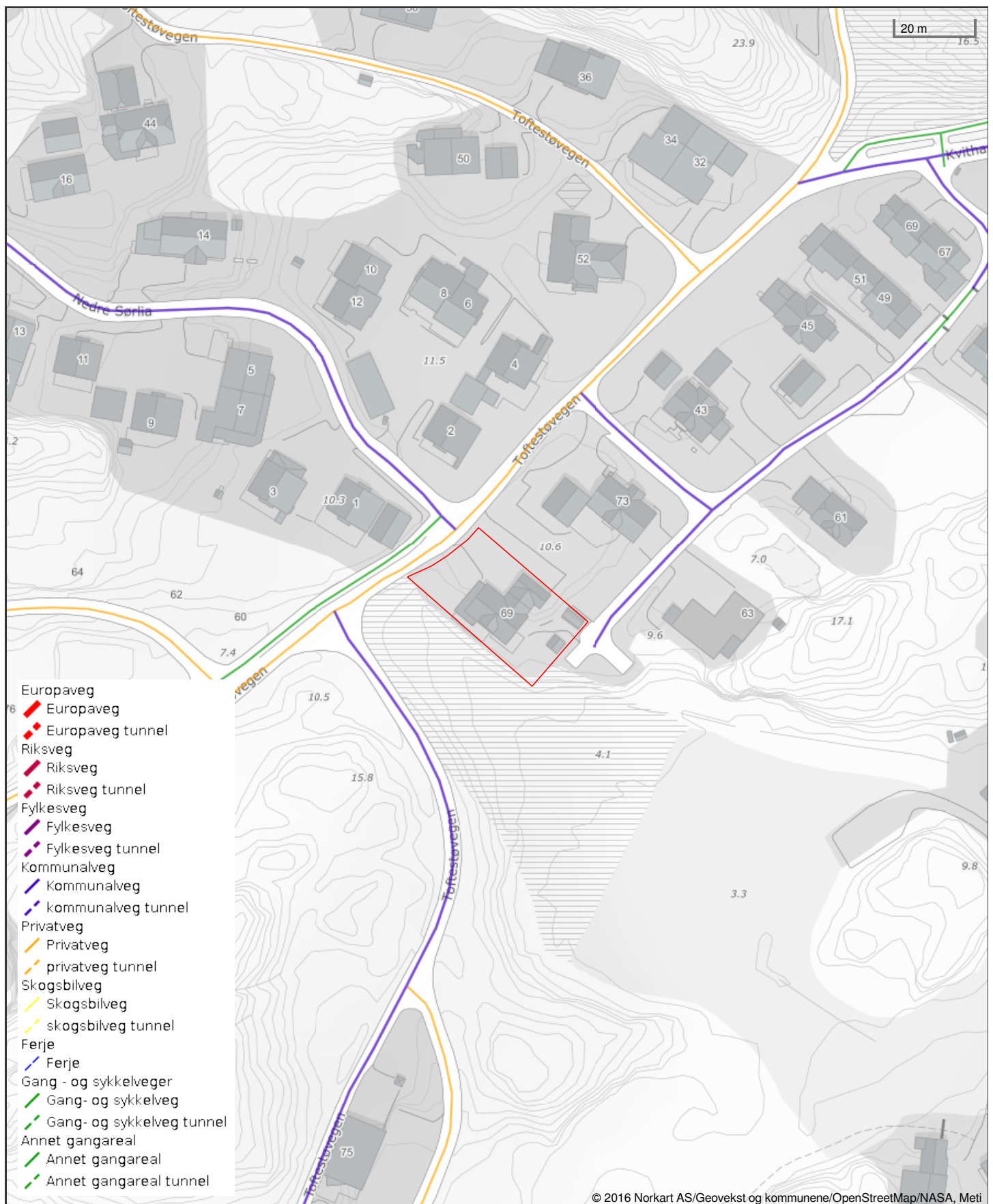
Skal bygninga eller ein del av bygninga, etter hovudombygging eller delvis ombygging, nyttast til anna formål enn tidlegare, må det sikrast areal for nye biloppstillingsplassar dersom det nye bruksformålet, jfr. punkt 2, gjerdet naudsynt med fleire biloppstillingsplassar enn det tidlegare bruksformålet. 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.



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 36/75//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 75	Kommune:	1515 Herøy
Adresse:		Grunnkrets:	109 Eggesbønes
Veiadresse:	Toftestøvegen 69, gatenr 2430	Valgkrets:	1 Bergsøy
	6092 Fosnavåg	Kirkesogn:	8020601 Herøy
		Tettsted:	6043 Fosnavåg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.04.1997	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	828,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 21.02.2018	Berørt	1515/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 21.02.2018	Berørt	1515/36/2	0,0
		Berørt	1515/36/16	0,0
		Berørt	1515/36/51	0,0
		Berørt	1515/36/57	0,0
		Berørt	1515/36/75	0,0
		Berørt	1515/36/97	0,0
		Berørt	1515/36/101	0,0
		Berørt	1515/36/102	0,0
		Berørt	1515/37/7	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 18.04.1997	Avgiver	1515/36/68	-846,3
	Matrikkelført:	Mottaker	1515/36/75	846,3
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1515/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1515/Vannteig(er)	0,0
		Mottaker	1515/16/3	0,0
		Mottaker	1515/16/4	0,0
		Mottaker	1515/16/8	0,0
		Mottaker	1515/16/10	0,0
		Mottaker	1515/16/18	0,0
		Mottaker	1515/16/32	0,0
		Mottaker	1515/16/36	0,0
		Mottaker	1515/16/53	0,0
		Mottaker	1515/17/1	0,0
		Mottaker	1515/17/2	0,0
		Mottaker	1515/17/4	0,0
		Mottaker	1515/17/11	0,0
		Mottaker	1515/17/14	0,0
		Mottaker	1515/17/31	0,0
		Mottaker	1515/25/2	0,0
		Mottaker	1515/35/3	0,0
		Mottaker	1515/35/4	0,0
		Mottaker	1515/35/6	0,0
		Mottaker	1515/36/1	0,0
		Mottaker	1515/36/2	0,0
		Mottaker	1515/36/4	0,0
		Mottaker	1515/36/6	0,0
		Mottaker	1515/36/8	0,0
		Mottaker	1515/36/9	0,0
		Mottaker	1515/36/10	0,0
		Mottaker	1515/36/12	0,0
		Mottaker	1515/36/13	0,0
		Mottaker	1515/36/14	0,0
		Mottaker	1515/36/16	0,0
		Mottaker	1515/36/17	0,0
		Mottaker	1515/36/18	0,0
		Mottaker	1515/36/20	0,0
		Mottaker	1515/36/24	0,0
		Mottaker	1515/36/35	0,0
		Mottaker	1515/36/44	0,0
		Mottaker	1515/36/57	0,0
		Mottaker	1515/36/59	0,0
		Mottaker	1515/36/68	0,0
		Mottaker	1515/36/69	0,0
		Mottaker	1515/36/71	0,0
		Mottaker	1515/36/75	0,0
		Mottaker	1515/36/92	0,0
		Mottaker	1515/36/93	0,0
		Mottaker	1515/36/100	0,0
		Mottaker	1515/36/113	0,0
		Mottaker	1515/37/7	0,0
		Mottaker	1515/37/10	0,0
		Mottaker	1515/37/11	0,0
		Mottaker	1515/38/2	0,0
		Mottaker	1515/38/4	0,0
		Mottaker	1515/38/39	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Toftestøvegen 69	K0101	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	1
Toftestøvegen 69	H0101	Bolig	157,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.05.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	255,0	Igangset.till.:	01.11.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	255,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.03.1998
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10191076			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		108,0		108,0				
H01	1		93,0		93,0				
L01			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.05.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1997
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1997
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	10191068			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

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 |

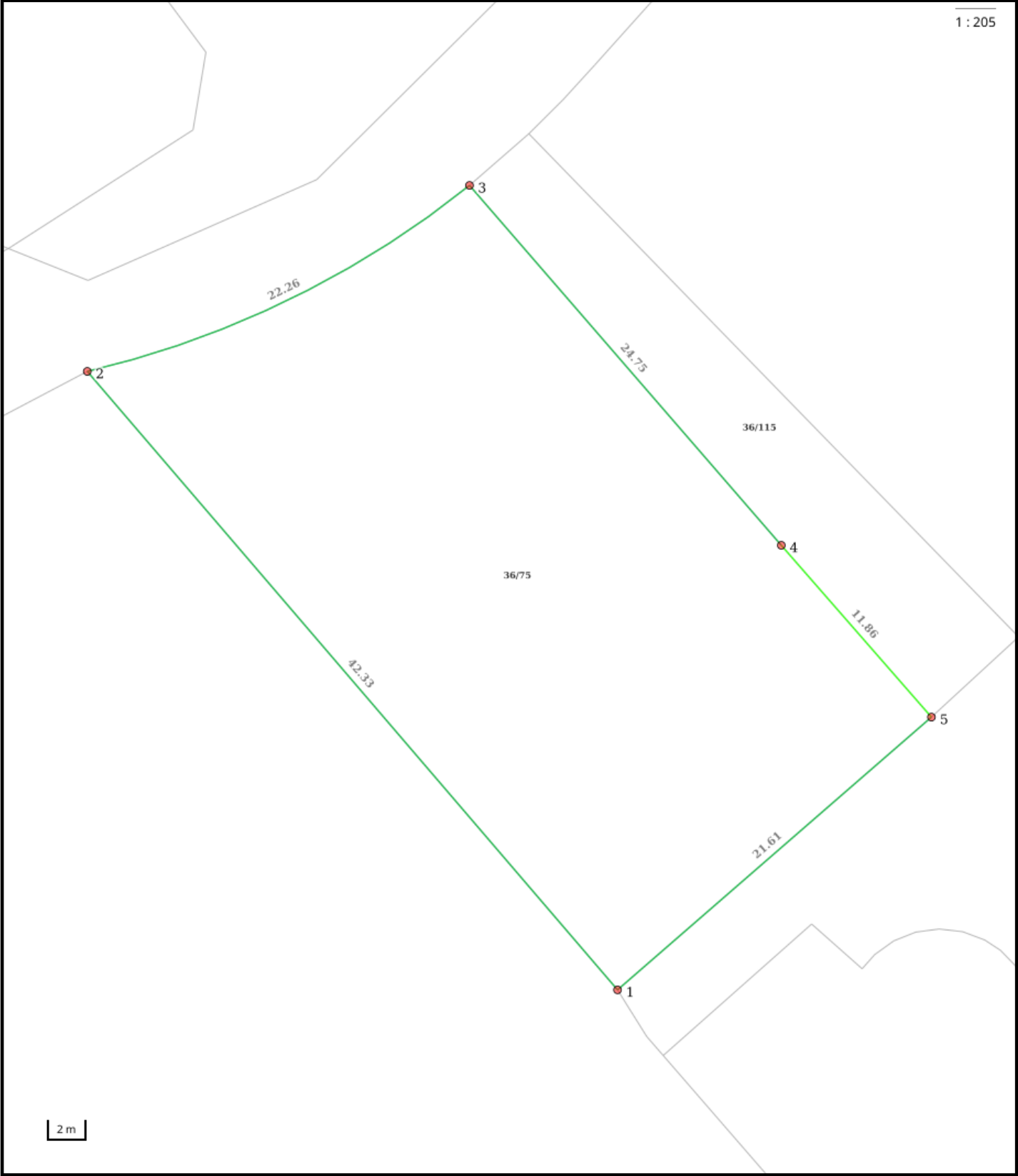
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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: 828,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 914 652,99	325 495,03	42,33m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 914 682,43	325 464,62	22,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 914 693,90	325 483,49	24,75m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 914 676,78	325 501,36	11,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 914 668,61	325 509,96	21,61m	Terrengmålt	10		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.

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.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

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

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

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

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

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

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).