

NÆRØYA - LEINEVEGEN 11

Sjarmerande enebolig over 3 plan med fin beliggenheit!



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL LEINEVEGEN 11



FAKTA

Adresse Leinevegen 11,
6094 LEINØY

Prisantydning Kr 1 490 000,-

Omkostninger Kr 39 320,-

Totalpris kr 1 529 320,-

BRA/P-rom 214/160kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 1936

Tomt 1102.1 kvm eiet

Parkering Parkering på egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Leinevegen 11

Her finn du denne sjarmerande eneboligen over 3 plan beliggande fint til i etablert boligområde på Nærøya.

Kort avstand til barneskule og barnehage. I noko lenger avstand finn du ungdomsskule, vidaregåande skule, idrettsanlegg, svømmehall og ulike butikkar.

Eigar har sidan 2019 gjort nokre oppgraderingar som å skifte vindu i boligen, delvis etterisolert, nytt el.skap, fornying av baderom, og ein del nye overflater som vegg, tak og golv.

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

Oppdrag

01003623

Eiendom

Leinevegen 11, 6094 LEINØY

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 53 i Herøy (M. og R.) kommune.

Eier

Jan Agnar Nærø

Prisantydning

Kr 1 490 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 39 320,-

Prisantydning kr. 1 490 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift av prisantydning
 - 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-
 - 3) Tinglysingsgebyr kr. 1 035,-
 - 4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)
- Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 529 320,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er ikkje inkludert Boligkjøperforsikring,
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer

Total kjøpesum

Prisantydning 1 490 000,-

+ Totale omkostn. kr. 39 320,-

= sum kr. 1 529 320,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 400 000,-

Boligtype

Enebolig

Eierform

Eiet

Innhold

Boligen er over 4 plan og inneholder følgende:

Kjeller:

Entré, gang, 2 kontorer, bod og annet rom med sluk.

1.etasje:

Entré, gang, stue, kjøkkeninngang, kjøkken og bad.

2.etasje:

Gang og 4 soverom.

Loft:

Bodareal

Overstående info. er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 214kvm

P-rom 160kvm

Bruksareal

1. etasje: 55 kvm

Entré, gang, 2 kontorer, bod og annet rom med sluk.

2. etasje: 79 kvm

Entré, gang, stue, kjøkkeninngang, kjøkken og bad.

3. etasje: 59 kvm

Gang og 4 soverom.

4. etasje: 21 kvm

Bod.

Primærrom

1. etasje: 22 kvm

Entré, gang og 2 kontorer.

2. etasje: 79 kvm

Entré, gang, stue, kjøkkeninngang, kjøkken og bad.

3. etasje: 59 kvm

Gang og 4 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 33 kvm

Bod og annet rom med sluk.

4. etasje: 21 kvm

Bod.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve

bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

4

Byggeår

Byggeår: 1936

Standard

I hovedetasje er det laminatgulv og belegg på gulv. På veggene er det malte plater, malt duk/tapet, dekorpus og tapet. I innvendig tak er det malt duk, malte slette flater og plater med trestruktur i overflate(ferdig malte plater). I andre etasje er det malte gulvbord, laminat i gang. På veggene er det malte plater, maltduk/tapet og dekorpus(gang). I innvendig tak er det plater med trestruktur i overflate(ferdig malte plater), malt panel og malt duk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er gulv på grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er feieluke på mørkeloft. I andre etasje er det to vedovner. I hovedetasje er vedkamin og oljekamin med tank på kamin. Gulvet på rom i under terreng er av betong, har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Bygningen har trolig krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg nord.

KJØKKEN:

Eldre kjøkken med klassiske overskap med skyvefronter/dører. Det er glatte/malte fronter på innredning, som er delt mellom nordvegg og sørvegg på kjøkken. På nordvegg er det høyskap, plass for komfyr, ventilator, arbeidsbenk, skuffeseksjon og overskap. På sørvegg er det benkeskap med dobbel kum med siddebeslag. Plass for oppvaskmaskin ved siden av benkeskap. Kjøkkentet har belegg på gulv, tapet på vegg, flis på parti mellom benk og overskap.

BAD:

Badet har flis på gulv, baderomsplater/våtromspanel på vegg og malte plater med trestruktur i tak. Det er servantinnredning med servant, speilskap, lys. Badet

har dusjkabinett og gulvmontert toalett. Oppvarming med panelovn. Avtrekk med elektrisk vifte. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte.

VASKEKJELLER:

Vaskekjeller av eldre type, viser til egne pkt "rom under terreng" og "drenering" for informasjon om fukt etc. For fremtidig bruk som våtrom må vaskekjeller påregnes å fornye.

Overstående info. er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra altan i andre etasje. Det er takrenner, nedløp og beslag av jern og aluminium. Veggene har liggende (maskin) tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vinduer med kombinasjon av PV (det meste av hovedetasje og andre etasje), malte vindu med to lags glass, malte vindu med kobla glass og malte vindu med enkle glass. Boligen har ytterdør i lakkert tre, kjøkkeninngang har verandadør med glass, verandadør med glass til altan første etasje. PVC dør til altan andre etasje. Boligen har altan i andre etasje over stue, og altan i første etasje på deler av sør og vestfasade.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av jern og plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. Det er en tilluftsventil i kjøkkenskap, utover dette er all tilluft ved hjelp av åpning av vindu. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Boligen har inntak på mørkeloft med inntakssikringer(skrusikringer). Det er nyere sikringsskap i trappegang mellom første og andre etasje. Det er automatsikringer/jordfeilautomater, overbelastningsvern og strømmåler i skapet. Boligen har en del nyere installasjon, i følge eier installert i perioden etter 2017. En del av dette har skjult kabling, men også en del synlig kabling, dette gjelder også for eldre installasjoner og nyere installasjon på eksisterende overflater. Deler av installasjonen (utover sikringsskap) må påregnes være gammelt. Belysning med tak/veggpunkt/koblingsbokser, det er innlagt 3 spoter i belysning himling tilbygg sør hovedetasje. Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

I følge eier et boligen bygd på fjellgrunn. I følge eier er det steingrøfter, til kum sør for hus, steingrøft videre. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er i følge eier av keramiske rør Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL), tilkoblet privat vannverk(Herøy Vasslag) med private stikkledninger. Septiktanken er i følge opplysninger fra eier av betong.

Overstående info. er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Etasje

4

Beliggenhet

Enebolig på selveiet tomt på Nærøya i Herøy kommune. Fra boligen er det ca 900 meter til barneskole, ca 2,5-3 km til skole/barnehage på Bergsøya og ca 5,5 km til Fosnavåg med sentrumsfunksjoner forøvrig. Fra boligen er det kort vei til sjø og det er kort vei til nærliggende turterreng. Det er idrettsanlegg og badeanlegg på Bergsøya.

Adkomst

Det er adkomst til privat veg via offentlig veg. Naboeigedomen bak boligen har vegtilkomst gjennom tomta til selger. Dei har tinglyst vegrett på eksisterande veg

Grunnarealer

Tomta er i skrånende terreng vendt mot sør, øvre del av tomta har flatere parti. Tomta er opparbeida med gjerder, asfaltert oppkjørsel, plen, busker og større trær.

Tomteareal: 1102.1 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Boligen har to vedovner i andre etasje. I hovedetasje er vedkamin og oljekamin med tank på kamin. Boligen har luft-til-luft varmpumpe.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Boligen er ikke bebodd, og megler har ikke fått opplysninger fra kommunen om stipulert kostnad for kommunale avgifter.

Takstmann har stipulert en pris for kommunale avgifter og vannavgift på ca. kr. 13 000,- pr år. Interessenter bes derfor om å sjekke evt endringer om dette med Herøy kommune.

Renovasjonsgebyrer kjem også i tillegg.

Pris for dette avhenger av kva type abonnement kunden velger. Meir info om dette kan ein få via heimesida til SSR. www.reinhaltsverket.no

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

Tilbehør

Hvitevarer og brunevarer medfølger ikkje i handelen med mindre det tydelig framgår i salsoppgava.

Diverse

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

Boligen er fra 1936, plan og bygningslova kom i 1965. Det foreligger derfor ikke ferdigattest jf. opplysninger fra Herøy kommune. I følge Herøy kommune kan likevel boligen regnes som godkjent for det formålet de har vært brukt til(bolig).

Overflater fra varierende tidspunkt, en del er fornyet etter år 2017 med laminatgulv, ferdig malte plater etc, men det er også overflater fra ukjent men eldre årstall, også fra byggeår eller nærme byggeår.

Boligen fra ca 1930 har en alder som tilsier at skjulte feil og mangler må påregnes. Det har vært gjort en del påkostninger de senere årene(eksempelvis nyere vindu, overflateoppussing, påkostninger el.anlegg osv, se egen oversikt), men det vil være behov for fortsatt påkostninger til renovering og oppgraderinger om man ønsker å lukke avvik, stette dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner, etc.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3. Viser til gjennomgang under de enkelte konstruksjoner for mer informasjon. Utover avvik er det i boligen også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår ca 1936 og

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

Takstmann sin kommentar til areal:

Tegninger er ikke mottatt for gjennomgang/kontroll, det er usikkert om tegninger eksisterer, jf. byggeår ca 1930.

Boligen har innvendige takhøyder ca:

Hovedetasje: ca 2,5-2,55m, Tilbygg har innvendig takhøyde ca 2,15 m og er under dagens krav til rom for varig opphold. Andre etasje: Tahøyde ca 2,55, samt skråtak. Kjeller: ca 2,3-2,35 m.

Følgende konstruksjoner har fått TG3:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Generell > Annet rom med sluk
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Drenering

Følgende konstruksjoner har fått TG2:

- Utvendig > Taktekkning
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
- Våtrom > Ventilasjon > Bad
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
- Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Innvendig > Radon

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Innvendig > Kryp kjeller

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1515/24/53:

05.10.1961 - Dokumentnr: 2684 - Rettighet
Rettighetshaver: Svartevatn Vasslag A/I
Org.nr: 970 059 172
LEIEAVTALE

Diverse påtegning

Fusjonert til:

Herøy Vasslag BA org. nr. 956668824

19.06.2014 - Dokumentnr: 498738 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Nærø Jan Agnar

Fnr: 040245 41555

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1985 - Dokumentnr: 4432 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:24 Bnr:12

Vei, vann, avløp

Boligen har adkomst via privat felles vei (ca 50-60 m) fra Leinevegen. Naboieidomer nord for boligen (gnr./bnr. 24/30 - 24/12) har vegrett på eksisterende veg forbi på boligens vestsida.

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag) via private stikkledninger.

Informasjon fra Herøy kommune opplyser at det ikke er privat septikanlegg på eiendommen. I følge eier er det septiktank i bruk på eiendommen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Boligen er fra 1936, plan og bygningslova kom i 1965. Det foreligger derfor ikke ferdigattest jf. opplysninger fra Herøy kommune. I følge Herøy kommune kan likevel boligen regnes som godkjent for det formålet de har vært brukt til(bolig).

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til kommuneplanen for Herøy - arealdel,

plan-id 201250, datert 30.10.2014, er eiendommen regulert til boligbebyggelse.

Takst utført av

Storetind Takst og Rådgiving AS

Innbo og løsøre

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring.

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

- Ja, kun av faglært. Skiftet, innredning, fliser, ny vask, dusjkabinett, toalett nye rør i 2020, 2021.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja, lagt membrandt.

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

- Ja, det har vært for noen år siden, men ikke etter at det ble skiftet vindu og verandadør.

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

- Ja, kun av faglært. Installert automatsikringer. Mindor Berge.

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

- Ja.

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

- Ja, veien som går gjennom tunet kan brukes av naboeiendommen, har ikke tinglyst veirett.

Tillegskommentar:

- Skiftet nye vinduer i hovedetasjen, på loft og i vaskekjelleren i 2020.

Meglers vederlag

Fast provisjon kr 40 000,-

Markedsføring kr 13 500,-

Salgstilrettelegging kr 9 500,-

Oppgjørsgebyr kr 4 500,-

Visning kr 1 500,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Det einaste ein må betale for, og som blir fakturert ved markedsføringstidspunktet, er salgstilrettelegging. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmegler MNEF

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

Legal Egedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

02.10.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 04.09.2023.
- Tilstandsrapport datert 19.09.2023.
- Diverse kommunal informasjon.
- Energiattest datert 28.09.2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

For denne egedomen er det teikna boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal vere skriftlig på eit budskjema, påført budgivers signatur.

Her kan ein bruke budskjema vedlagt prospektet eller gå inn på annonsen på finn.no og trykke på Gi Bud-knappen.

I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.





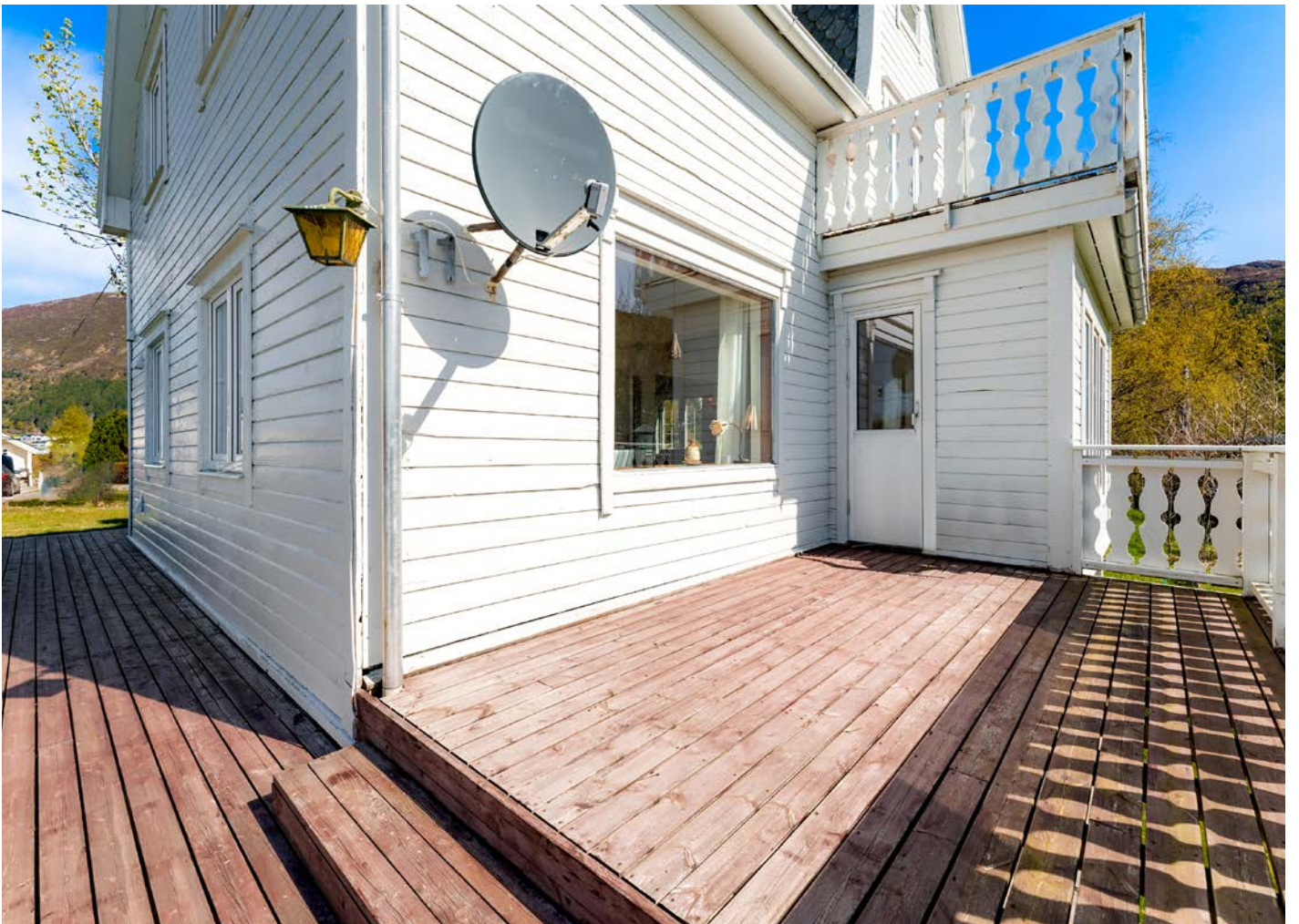












EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Legal Egedomsme kling AS

Oppdragsnr.

01003623

Selger 1 navn

Jan Agnar Nærø

Gateadresse

Leinevegen 11

Poststed

LEINØY

Postnr

6094

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 eiendommen?

År

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.

90198726

Document reference: 01003623

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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 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
- Beskrivelse
- 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 skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

veien som går gjennom tunet kan brukes av naboeiendommen, har ikke tinglyst veirett

Document reference: 01003623

Tilleggskommentar

skiftet nye vinduer i hovedetasjen, på loft og i vaskekjelleren i 2020

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jan Agnar Nærø	8023bd0ab5c4d6b2aa6ff2a 60a9a54778ab9d24f	04.09.2023 10:18:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01003623

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Leinevegen 11, 6094 LEINØY

🏠 HERØY kommune

gnr. 24, bnr. 53

Markedsverdi

1 400 000

Areal (BRA): Enebolig: 214 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 21552-1044

Referansenummer: HW8599

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref: KAB



Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på selveiet tomt.

Boligen er fra 1936, plan og bygningslova kom i 1965. Det foreligger derfor ikke ferdigattest jf. opplysninger fra Herøy kommune. I følge Herøy kommune kan likevel boligen regnes som godkjent for det formålet de har vært brukt til(bolig).

Overflater fra varierende tidspunkt, en del er fornyet etter år 2017 med laminatgulv, ferdig malte plater etc, men det er også overflater fra ukjent men eldre årstall, også fra byggeår eller nærme byggeår.

Boligen fra ca 1930 har en alder som tilsier at skjulte feil og mangler må påregnes. Det har vært gjort en del påkostninger de senere årene(eksempelvis nyere vindu, overflateoppussing, påkostninger el.anlegg osv, se egen oversikt), men det vil være behov for fortsatt påkostninger til renovering og oppgraderinger om man ønsker å lukke avvik, støtte dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner, etc.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3. Viser til gjennomgang under de enkelte konstruksjoner for mer informasjon. Utover avvik er det i boligen også tidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår ca 1936 og senere moderniseringer.

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

Enebolig: - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra altan i andre etasje.

Det er takrenner, nedløp og beslag av jern og aluminium.

Veggene har liggende (maskin) tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer med kombinasjon av PV (det meste av hovedetasje og andre etasje), malte vindu med to lags glass, malte vindu med kobla glass og malte vindu med enkle glass.

Boligen har ytterdør i lakkert tre, kjøkkeninngang har verandadør med glass, verandadør med glass til altan første etasje. PVC-dør til altan andre etasje.

Boligen har altan i andre etasje over stue ,og altan i første etasje på deler av sør og vestfasade.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hovedetasje:

I hovedetasje er det laminatgulv og belegg på gulv. På veggene er det malte plater, malt duk/tapet, dekkpuss og tapet. I innvendig tak er det malt duk, malte slette flater og plater med trestruktur i overflate(ferdig malte plater). I andre etasje er det malte gulvbord, laminat i gang. På veggene er det malte plater, malt duk/tapet og dekkpuss(gang). I innvendig tak er det plater med trestruktur i overflate(ferdig malte plater), malt panel og malt duk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er gulv på grunn av betong

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er feieluke på mørkeloft. I andre etasje er det to vedovner. I hovedetasje er vedkamin og oljekamin med tank på kamin.

Gulvet på rom i under terreng er av betong, har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Bygningen har trolig krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg nord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv, baderomsplater/våtromspanel på vegg og malte plater med trestruktur i tak. Det er servantinnredning med servant, speilskap, lys. Badet har dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Oppvarming med panelovn. Avtrekk med elektrisk vifte.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskekjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller av eldre type, viser til egne pkt "rom under terreng" og "drenering" for informasjon om fukt etc. For fremtidig bruk som våtrom må vaskekjeller påregnes å fornye.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eldre kjøkken med klassiske overskap med skyvefronter/dører. Det er glatte/malte fronter på innredning, som er delt mellom nordvegg og sørvegg på kjøkken. På nordvegg er det høyskap, plass for komfyr, ventilator, arbeidsbenk, skuffeseksjon og overskap. På sørvegg er det benkeskap med dobbel kum med siddebeslag. Plass for oppvaskmaskin ved siden av benkeskap.

Kjøkkentet har belegg på gulv, tapet på vegg, flis på parti mellom benk og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av jern og plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. Det er en tilluftsventil i kjøkkenskap, utover dette er all tilluft ved hjelp av åpning av vindu. Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Boligen har inntak på mørkeloft med inntakssikringer (skrusikringer). Det er nyere sikringskap i trappegang mellom første og andre etasje. Det er automatsikringer/jordfeilautomater, overbelastningsvern og strømmåler i skapet.

Boligen har en del nyere installasjon, i følge eier installert i perioden etter 2017. En del av dette har skjult kabling, men også en del synlig kabling, dette gjelder også for eldre installasjoner og nyere installasjon på eksisterende overflater. Deler av installasjonen (utover sikringskap) må påregnes være gammelt.

Belysning med tak/veggpunkt/koblingsbokser, det er innlagt 3 spoter i belysning himling tilbygg sør hovedetasje.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

i følge eier et boligen bygd på fjellgrunn. I følge eier er det steingrøfter, til kum sør for hus, steingrøft videre.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er i følge eier av keramiske rør. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL), tilkoblet privat vannverk (Herøy Vasslag) med private stikkledninger.

Septiktanken er i følge opplysninger fra eier av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²	Gå til side
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m ²	
Totalpris	1 400 000	

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig:			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	79	79	0
Andre etasje	59	59	0
Loft	21	0	21
Kjeller	55	22	33
Sum	214	160	54

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

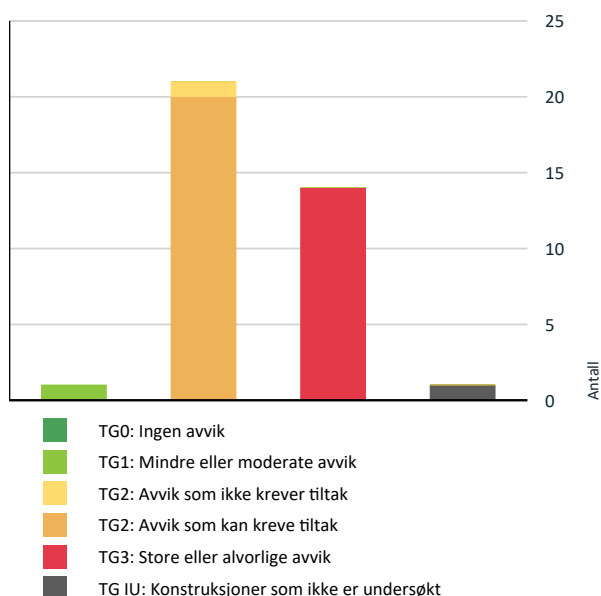
Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt for gjennomgang/kontroll, det er usikkert om tegninger eksisterer, jf. byggeår ca 1930.

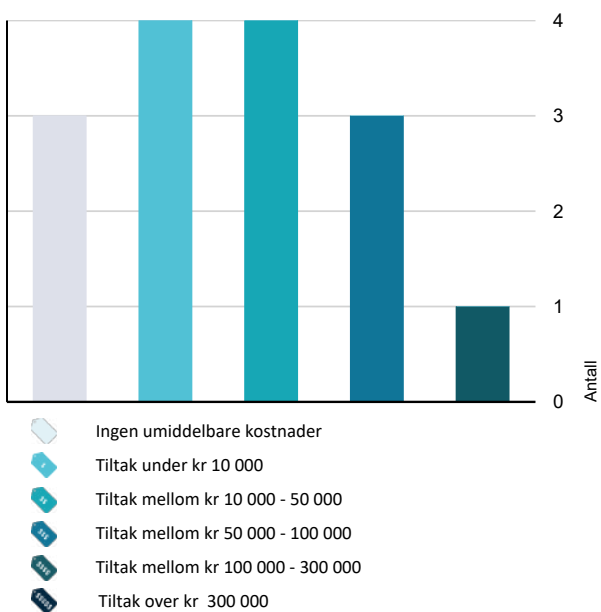
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er observert større lekkasjer fra takrenner (rusthull), takrenner som har koblet provisorisk nedløp til seg osv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er observert råteskade i vindskier. Loftet er delvis med innredet del og uinnredet del. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjon (vindu på gløtt i del som ikke er innredet). Det er fuktskjolder og målt forhøyet fuktnivå ved skorstein. Det er observert en del borebille("mott") i samme område. Det er tatt stikkprøver flere andre steder på loft med normale fuktverdier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik: Dører har råteskader.

Avvik altandør andre etasje: utforing i ubehandla treverk/malt, ikke beslag over dør, ikke beslag under dør. avslutning mot vinduer ved siden av. Vurdert til tilstandsgrad 2.

Dører nordside/drevvegg: Hovedinngangsdør kun visuelt vurdert(låst), har brist i et glass, tegn til fuktinntrenging, måler forhøyet fuktverdi. Tilsvarende på dør for kjøkkeninngang (fukt). Vestvendt altandør hovedetasje er fukt/råteskadet. Kjellerdør er av enkel/eldre type, på sørvegg og under tak, beskyttet for de største påkjenningene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er ikke synlig 4 sider av pipe i andre etasje.
Sprekk i pipe på loft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er synlig fuktighet på gulv i vaskekjeller. Det er målt forhøyet fuktnivå i trevegger, på et sted er det målt metning (trevirket er mettet med fuktighet)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

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



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Stoppekran mangler håndtak. Kobberrør har irr og store deler av kobberrør har trolig høy alder.



Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Det er rustskader på sluk i vaskekjeller. Avløpsrør har delvis høy alder og er i kombinasjon av jernrør og plastrør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Ingen ventilerings utover åpning av vindu.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligen har inntak på mørkeloft med inntakssikringer (skrusikringer). Det er nyere sikringsskap i trappegang mellom første og andre etasje. Det er automatsikringer/jordfeilautomater, overbelastningsvern og strømmåler i skapet.

Boligen har en del nyere installasjon, i følge eier installert i perioden etter 2017. En del av dette har skjult kabling, men også en del synlig kabling, dette gjelder også for eldre installasjoner og nyere installasjon på eksisterende overflater. Deler av installasjonen (utover sikringsskap) må påregnes være gammelt.

Belysning med tak/veggpunkt/koblingsbokser, det er innlagt 3 spoter i belysning himling tilbygg sør hovedetasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktighet/vann i kjeller, og det er målt forhøyete fuktverdier i trevegger kjeller, til del med metning (trefibrene er mettet med vann).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er forsøkt å åpne luke i spiserom kjøkken.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er enkelte knekte taksten.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra plassering på bakkenivå og på altan andre etasje er det observert noen knekte/sprukne takstein.

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

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

Bordkledning er vurdert fra bakkenivå og fra altan andre etasje. Det er observert partvis råteskade i kledning, bunnstokk, hjørnebord etc. Det er skiftet deler av kledning med vertikale skjøter på samme sted over flere bord - uheldig løsning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

De eldre vindua har slitasje, råteskader, sprekk i glass, mangler ved kitting osv. De nyere PVC-vindua har mangler ved innsettsdetaljer, som manglende beslag, svake detaljer ved overgang beslag/omramming for flere av vinduene. Nevner at det er brukt uhøvlet rektangulære bord som innvendige vindusforinger.

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

Konstruksjonene har skjevheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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.

Sørvestre del av altan hovedetasje har skjevhet/høydeavvik.

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

Det er påvist skader på overflater. Det er avvik:

Det er gulv som har slitasje/sprekker i malte overflater. det er stedvis malingsssøl, slitasje i beleggoverflate etc. I hovedetasje er det flater som delvis er umalte (entre). I kjeller er det overflater som står fuktige.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

Det er dører som har sår/slitasje i overflater, dører som tar i karm, slitasje i vrider/låskasse etc.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt bunnprofil på våtromsplater. En skjøt mellom plater som gliper.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [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 slukløsningen.

De er vannrør(trykkvann og avløp)som går gjennom tettesjikt, ikke forseglet rundt disse. Det er gjenbrukt en eldre stålsluk, det er ikke løsning med synlig mansjett og membran lagt i klemring. I følge opplysninger fra eier er det lagt smøremembran.

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

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

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

Det er avvik:

Jf. pkt under overflater og "sluk, membran og tettesjikt".

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

Det er påvist sprekker i overflater. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er sprekker i flisoverflater, slitasje/sår i overflater etc.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! **Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-
installasjoner er oppbrukt.
Ikke i bruk ved befaring, i følge eier i orden på
tidspunkt. Det er innvendig etterisolert/platekledd,
uten at innedel varmepumpe har vært fjernet.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert løs puss på muroverflater.
Stedvis løs puss,/maling etc.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og
dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3
meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å
lede bort overvann.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank.

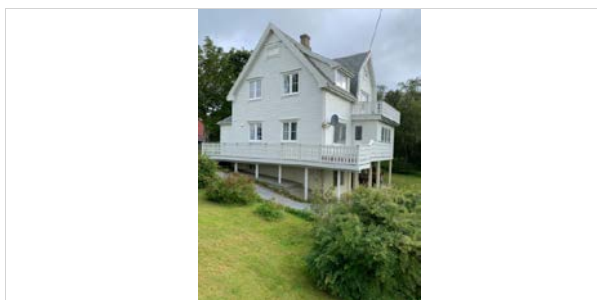
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG:



Byggeår
1936

Kommentar
Jf. opplysninger i tidligere
salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fra ca 1930 har fått noe påkostninger, men det er også
utsatt vedlikehold og behov for videre påkostning - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Åpna opp romløsning i det som nå er stue. Isolert innvendig, opprinnelig liggende tømmerkonstruksjon, kledd innvendig med ferdig malte plater. I innvendig tak er det isolert, malte plater. Laminatgulv i stue hovedetasje. Laminatgulv på kontor underetasje, malte plater på vegger. Jf. eieropplysninger.
2019	Modernisering	Fornya bad med nye overflater, membran, etc. nytt røropplegg, kobber. Jf. eieropplysninger.
2019	Modernisering	Soverom andre etasje overflateoppussa. Jf. eieropplysninger.
2019	Modernisering	Nytt sikringsskap, ny, delvis skjult installasjon på det som er oppussing, tilkobla eksisterande installasjonar. Jf. eieropplysninger.
2019	Modernisering	Skifte av vindu, se oversikt vindu, jf. eieropplysninger.
2011	Modernisering	Nyere terrasser/altaner, ca årstall, jf. eieropplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra altan i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra plassering på bakkenivå og på altan andre etasje er det observert noen knekte/sprukne takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det er behov for strakstiltak for enkeltstein. Taktekking som helhet gjøres nærmere undersøkelser på for fremtidig bruk. Tidspunkt for utskiftning/omlegging nærmer seg.

Nedløp og beslag

1 TG 3

Det er takrenner, nedløp og beslag av jern og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er observert større lekkasjer fra takrenner(rusthull), takrenner som har koblet provisorisk nedløp til seg osv.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

I forbindelse med vedlikehold og/eller skifte av takteking må det påregnes oppgradering/utskiftning av takrenner, nedløp, samt beslag tilhørende takteking. Kostnadsestimat gjelder nye takrenner, nedløp, beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har liggende (maskin)tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Noe av kledning er skiftet av eier, men det meste er av eldre/ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Bordkledning er vurdert fra bakkenivå og fra altan andre etasje. Det er observert partivis råteskade i kledning, bunnstokk, hjørnebord etc. Det er skiftet deler av kledning med vertikale skjøter på samme sted over flere bord - uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Anbefaler vask, deretter ny vurdering. Deler av fasader må påregnes å skifte, det kan ikke utelukkes at flere og hele fasader må skiftes. I tilfelle skifte av hele fasader bør etterisolering, lufting osv vurderes og planlegges. Etterfølgende forbehandling og maling av berørte flater må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert råteskade i vindskier. Loftet er delvis med innredet del og uinnredet del. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjon (vindu på gløtt i del som ikke er innredet). Det er fukttskjolder og målt forhøyet fuktnivå ved skorstein. Det er observert en del boremel etter det som trolig er stripet borebille("mott") i samme område. Det er tatt stikkprøver flere andre steder på loft med normale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er trolig fuktinntrenging ved skorstein, må undersøkes nærmere og utbedres. Forhold med symptom fra skadedyr må undersøkes nærmere. Ved eventuell skifting/omlegging av skifer/taktekking må forhold som ventilering/lufting tas med i vurderingene. Kostnader med nevnte avvik og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat gjelder undersøkelse og utbedring av utetthet ved skorstein, samt undersøkelse mtp skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Vinduer hovedetasje:

Mot nord er det på kjøkken malt trevindu med to lags glass og vindusventil fra 2007(produksjonsår vindu). I spisestue mot sør er det eldre teakvindu med nyere glass, usikkert årstal. Øvrige vindu i etasjen er PVC vindu fra 2017(produksjonsår produkt).

Vinduer andre etasje:

Det er PVC-vinduer fra 2017(produksjonsår på produkt)

På mørkeloft er det mot øst eldre trevindu med enkle glass. mot sør er det trevindu med enkelt glass. Mot vest er det eldre trevindu med kobla glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

De eldre vindua har slitasje, råteskader, sprekk i glass, mangler ved kitting osv. De nyere PVC-vindua har mangler ved innsettsdetaljer, som manglende beslag, svake detaljer ved overgang beslag/omramming for flere av vinduene. Nevner at det er brukt uhøvlet rektangulære bord som innvendige vindusforinger.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler nærmere undersøkelser og utbedring av detaljer på PVC-vindu. Om det blir aktuelt med skifte av bordkledning, må det sørges for gode detaljer rundt vindu.

Eldre vindu må påregnes vedlikehold og/eller skifte etter nærmere vurdering(også med tanke på fremtidig bruk, ref. enkle glass i kjeller for eksempel).

Dører

TG 3

Boligen har ytterdør i lakkert tre, kjøkkeninngang har verandadør med glass, verandadør med glass til altan første etasje. PVC-dør til altan andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har råteskader.

Avvik altandør andre etasje: utforing i ubehandla treverk/malt, ikke beslag over dør, ikke beslag under dør. avslutning mot vinduer ved siden av. Vurdert til tilstandsgrad 2.

Dører nordside/drevvegg: Hovedinngangsdør kun visuelt viurdert(låst), har brist i et glass, tegn til fuktinntrenging, måler forhøyet fuktverdi. Tilsvarende på dør for kjøkkeninngang (fukt).

Vestvendt altandør hovedetasje er fukt/råteskadet.

Kjellerdør er av enkel/eldre type, på sørvegg og under tak, beskyttet for de største påkjenningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse av skader og årsak. Altandør sørhovedetasje er uklart om det er vær/drev som har skadet, eller om mulig det kan være lekkasje fra altan over.

Dører på nordvegg må påregnes å skifte. Dør kjeller må påregnes noe vedlikehold hvis fortsatt brukt som enkel kjellerdør, alternativt skifte. Dør altan andre etasje bør gjøres mindre utbedringer på.

Kostnadsestimat omfatter skifte av dører første etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen har altan i andre etasje over stue,og altan i første etasje på deler av sør og vestfasade.

Beskrivelse altan andre etasje:

Altan med utgang fra soverom er ca 10 m2 og har terrassebordslemmer på gulv, folie/membran-tekking mot etasje under. Det er rekkverk i treverk, topprekke, takrenne.

Altan med rom for opphold under er en risikokonstruksjon.

Altan hovedetasje:

Altan er delvis på underliggende betongplate med folie/membran-tekking, og delvis på trekonstruksjoner(vest). Rekkverk i treverk m/topprekke, terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - 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.
- Sørvestre del av altan hovedetasje har skjevhet/høydeavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Membran/folietekking må undersøkes nærmere, e også pkt. vedrørende fuktkadet altandør og mulig sammenheng. Skifte av membran/folietekking kan ikke utelukkes. Normalt vedlikehold som vask, ny vurdering (eventuelt skifte av skadde deler), forbehandling og maling/behandling av rekkverk og terrassebord må påregnes.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Overflater hovedetasje:

I hovedetasje er det laminatgulv og belegg på gulv. På veggene er det malte plater, malt duk/tapet, dekor puss og tapet. I innvendig tak er det malt duk, malte slette flater og plater med trestruktur i overflate (ferdig malte plater).

I andre etasje er det malte gulvbord, laminat i gang. På veggene er det malte plater, malt duk/tapet og dekor puss (gang). I innvendig tak er det plater med trestruktur i overflate (ferdig malte plater), malt panel og malt duk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er avvik:

Det er gulv som har slitasje/sprekker i malte overflater. Det er stedvis malingsøst, slitasje i beleggoverflate etc. I hovedetasje er det flater som delvis er umalte (entre). I kjeller er det overflater som står fuktige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er gjort en del fornying, blant annet med ferdig malte plater og en del laminatgulv. Det er fortsatt behov for oppgradering/påkostninger, viser til eksempel under avvik. Se også eget pkt. rom under terreng.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er gulv på grunn av betong

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er feieluke på mørkeloft. I andre etasje er det to vedovner. I hovedetasje er vedkamin og oljekamin med tank på kamin. Årstall for de ulike ovnene er ukjent, men de er av eldre type og ikke rentbrennende.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke synlig 4 sider av pipe i andre etasje. Sprekk i pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler nærmere undersøkelse av pipe, det kan være alternativ å montere stålrør i pipe, da er kravet 2 synlige sider. Anbefaler gjennomgang av de ulike ovnene og røykrør, tiltak må påregnes. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje til oppvarming etter 01.01.20, oljekamin må eventuelt undersøkes for bruk med bioolje, ev. påregnes skiftes ut. Kostnadsestimat omfatter innsetting av stålrør og nærmere undersøkelse og utbedring med ildfaste plater på gulv og ev. vegg (for sikring mot brennbart materiale).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet på rom under terreng er av betong, har laminat og har beleg. Veggene har plater, panel og synlig betong.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fuktighet på gulv i vaskekjeller. Det er målt forhøyet fuktnivå i trevegger, på et sted er det målt metning (trevirket er mettet med fuktighet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Kostnader med drenering må påregnes, se eget pkt. Kostnader med utbedring av skadde overflater(ink. trepanel etc) må påregnes. Kostnadsestimat omfatter nærmere undersøkelser og utbedring av overflater (etter at fukttilsig er utbedret).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller



Bygningen har trolig krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg nord. I følge eier skal her være plassert vanntank, som samlet takvann til bruk i boligen, før boligen ble tilkoblet privat vassverk.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er forsøkt å åpne luke i spiserom kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å undersøke krypkjeller/rom for vanntank, spesielt ved eventuell renovering. Tiltak med utbedring av selve kjelleren, og konstruksjoner i tilknytning til denne, kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper



Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utover avvik er det normal bruksslitasje, trapper må påregnes normalt vedlikehold(maling etc).

Innvendige dører



Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er dører som har sår/slitasje i overflater, dører som tar i karm, slitasje i vrider/låskasse etc.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv, baderomsplater/våtromspanel på vegg og malte plater med trestruktur i tak. Det er servantinnredning med servant, speilskap, lys. Badet har dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Oppvarming med panelovn. Avtrekk med elektrisk vifte.

I følge eier overflateoppusset 2019.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Det er ikke brukt bunnprofil på våtromsplater. En skjøt mellom plater som gliper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra gulv ved dør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er brukt dusjkabinett som leder vann kontrollert til sluk. Det bør etableres terskel mot gang og forsegles rundt rørgjennomføringer, se eget pkt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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 slukløsningen.

De er vannrør(trykkvann og avløp)som går gjennom tettesjikt, ikke forsegle rundt disse. Det er gjenbrukt en eldre stålsluk, det er ikke løsning med synlig mansjett og membran lagt i klemring. I følge opplysninger fra eier er det lagt smøremembran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det blir brukt dusjkabinett, det er ikke rom under badet jf. eieropplysninger (støpt plate på grunn), risiko for skader/følgeskader på grunn av utetthet i membran/slukløsning er redusert ved at det blir brukt dusjkabinett og jevnlig rengjøring sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Badet er overflateoppussa seinere år, og med baderomsplater/panel på vegg, flis på gulv. Det er utenpåliggende røranlegg og det blir brukt dusjkabinett. Det er foretatt fuktøk(overflatesøk) uten funn. Det er påvist avvik i konstruksjoner(se egne pkt), hulltaking er etter samlet vurdering og eiers ønske utelatt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jf. pkt under overflater og "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

TG 3

Vaskekjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller av eldre type, viser til egne pkt "rom under terreng" og "drenering" for informasjon om fukt etc. For fremtidig bruk som våtrom må vaskekjeller påregnes å fornye.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se under "generell" for kostnadsestimat.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Tilstandsrapport

Eldre kjøkken med klassiske overskap med skyvefronter/dører. Det er glatte/malte fronter på innredning, som er delt mellom nordvegg og sørvegg på kjøkken. På nordvegg er det høyskap, plass for komfyr, ventilator, arbeidsbenk, skuffeseksjon og overskap. På sørvegg er det benkeskap med dobbel kum med siddebeslag. Plass for oppvaskmaskin ved siden av benkeskap.

Kjøkkentet har belegg på gulv, tapet på vegg, flis på parti mellom benk og overskap.



Oversiktsbilde kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er sprekker i flisoverflater, slitasje/sår i overflater etc.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran mangler håndtak. Kobberrør har irr og store deler av kobberrør har trolig høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat omfatter kontroll av fagperson, samt utbedring av strakstiltak som utbedring av stoppekran og ev. mindre tiltak (ikke fornying).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 3

Det er avløpsrør av jern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Det er rustskader på sluk i vaskekjeller. Avløpsrør har delvis høy alder og er i kombinasjon av jernrør og plastrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Anbefaler gjennomgang/utbedring av fagperson. Avløpsrør må påregnes å fornyes ved ev. renovering av våtrom etc.

Kostnadsestimat omfatter gjennomgang av fagperson og ev. strakstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 3

Boligen har avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. Det er en tilluftsventil i kjøkkenskap, utover dette er all tilluft ved hjelp av åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat omfatter montering av veggventiler. Ved eventuell renovering bør ventilasjonsanlegg vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Luft-til-luft varmepumpe

TG 2

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Ikke i bruk ved befaring, i følge eier i orden på tidspunkt. Det er innvendig etterisolert/platekledd, uten at innedel varmepumpe har vært fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler nærmere undersøkelse, skifte av luft-til-luftvarmepumpe må påregnes.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligen har inntak på mørkeloft med inntakssikringer (skrusikringer). Det er nyere sikringsskap i trappegang mellom første og andre etasje. Det er automatsikringer/jordfeilautomater, overbelastningsvern og strømmåler i skapet.

Boligen har en del nyere installasjon, i følge eier installert i perioden etter 2017. En del av dette har skjult kabling, men også en del synlig kabling, dette gjelder også for eldre installasjoner og nyere installasjon på eksisterende overflater. Deler av installasjonen (utover sikringsskap) må påregnes være gammelt.

Belysning med tak/veggpunkt/koblingsbokser, det er innlagt 3 spoter i belysning himling tilbygg sør hovedetasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2019
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 Det er lagt frem samsvarerklæring for nytt sikringsskap/arbeid i forbindelse med oppgradering 2020.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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?

Ukjent

6. Forekommer det 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?

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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

Anlegget er delvis fornyet og det er samsvarerklæring for disse arbeidene. Det er også installasjoner som har høy alder. Det er i et av kontorene i kjeller løs kabel m/stikkontakt tilkoblet lysbryter. Det skal være lav terskel for å anbefale en utvidet el.kontroll

Kostnadsestimat omfatter utvidet el.kontroll og ev. utbedring av mindre strakstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Ja Apparat fra 1991. Kostnad med service/nykjøp 300-700 kr.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Visuelt vurdert

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

i følge eier et boligen bygd på fjellgrunn.

Drenering

! TG 3

I følge eier er det steingrøfter, til kum sør for hus, steingrøft videre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktighet/vann i kjeller, og det er målt forhøyete fuktverdier i trevegger kjeller, til del med metning (trefibrene er mettet med vann).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Stedvis løs puss,/maling etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved dreneringsarbeid må terrenget tilpasses slik det blir fall ut fra bygningen/ev. montere renne eller lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er i følge eier av keramiske rør. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL), tilkoblet privat vannverk (Herøy Vasslag) med private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er i følge opplysninger fra eier av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

214 m²/160 m²

Enebolig:: Kjøkken, 3 Entré, Stue, 3 Gang, Bad, 5 Soverom, 2 Bod, 2 Kontor, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

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

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering <https://www.ivit.no/assets/images/icon/md-pdf-w.svg> og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eggesbøvegen 19 ,6092 FOSNAVÅG 183 m ² 1961 5 sov	24-11-2022	1 990 000	1 900 000	0	1 900 000	10 383
2 Borgarhaugvegen 1 ,6091 FOSNAVÅG 174 m ² 1957 5 sov		1 500 000	1 800 000	0	1 800 000	10 345
3 Hjelmesetvegen 29 ,6092 FOSNAVÅG 170 m ² 1900 2 sov	23-07-2023	1 890 000	1 650 000	0	1 650 000	9 706
4 Leitet 18 ,6094 LEINØY 133 m ² 1958 4 sov	31-05-2023	1 490 000	1 290 000	0	1 290 000	9 699
5 Reitane 16 ,6091 FOSNAVÅG 181 m ² 1967 6 sov	20-06-2023	1 790 000	1 500 000	0	1 500 000	8 287
6 Igesundvegen 59 ,6090 FOSNAVÅG 186 m ² 1960 4 sov	17-11-2022	1 890 000	1 500 000	0	1 500 000	8 065
7 Grønhaugvegen 6 ,6092 FOSNAVÅG 146 m ² 1955 3 sov	29-08-2023	1 290 000	1 150 000	0	1 150 000	7 877
8 Lisjebøvegen 9 ,6091 FOSNAVÅG 191 m ² 1939 3 sov	22-08-2023	750 000	500 000	0	500 000	2 618

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter Herøy kommune - stipulert	Kr.	8 000
Vannavgift - Herøy Vasslag - stipulert	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig:	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 400 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Hovedetasje	79	79	0	Kjøkken , Kjøkkeninngang, Stue , Gang , Entré 2, Bad	
Andre etasje	59	59	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang	
Loft	21	0	21	Soverom	Bod
Kjeller	55	22	33	Kontor , Kontor 2, Entré , Gang	Bod , Annet rom med sluk
Sum	214	160	54		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt for gjennomgang/kontroll, det er usikkert om tegninger eksisterer , jf. byggeår ca 1930.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt under eget pkt, og under "konstruksjoner".

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen har innvendige takhøyder ca:

Hovedetasje: ca 2,5-2,55m, Tilbygg har innvendig takhøyde ca 2,15 m og er under dagens krav til rom for varig opphold.
Andre etasje: Takhøyde ca 2,55, samt skråtak. Kjeller: ca 2,3-2,35 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Jan Agnar Nærø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	24	53		0	1102.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leinevegen 11

Hjemmelshaver

Nærø Jan Agnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på selveiet tomt på Nærøya i Herøy kommune. Fra boligen er det ca 900 meter til barneskole, ca 2.5-3 km til skole/barnehage på Bergsøya og ca 5,5 km til Fosnavåg med sentrumsfunksjoner forøvrig. Fra boligen er det kort vei til sjø og det er kort vei til nærliggende turterreng. Det er idrettsanlegg og badeanlegg på Bergsøya.

Adkomstvei

Boligen har adkomst via privat felles vei (ca 50-60 m) fra Leinevegen. Det er ikke lagt frem avtaler/informasjon om den private veien. Adkomstveien på egen tomt er også adkomstvei for Leinevegen 7 (se eget pkt tinglyste/andre forhold).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag) via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Informasjon fra Herøy kommune opplyser at det ikke er privat septikanlegg på eiendommen. I følge eier er det septiktank på i bruk på eiendommen, se mer informasjon under sjekkpunkt i tilstandsrapport.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Planidentifikasjon 201250 for oppslag.

Om tomten

Tomta er i skrånende terreng vendt mot sør, øvre del av tomta har flatere parti. Tomta er opparbeida med gjerder, asfaltert oppkjørsel, plen, busker og større trær.

Tinglyste/andre forhold

I følge opplysninger fra eier foreligger det tinglyst veirett der rettighetshaver er naboeiendom gnr/bnr 24/30 Leinevegen 7, som har sin veitilkomst over tomta til Leinevegen 11.

Det foreligger tinglyst rettighet for Svartevatn Vasslag senere fusjonert til Herøy Vasslag, denne rettigheten kan være tilhørende hovedbruket som eiendommen er fradelt. Se grunnbok/kontakt eier for mer informasjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
750 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Ambita.no			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Grunnboksutskrift			Gjennomgått	1	Nei
Status tegninger, Herøy kommune			Gjennomgått	1	Nei
Status ferdigattest/brukstillatelse, Herøy kommune			Gjennomgått	1	Nei
Oversikt kommunale gebyr		Kr 0, ikke bebodd	Gjennomgått	1	Nei
Veistatuskart		Privat vei, veirett for nabo	Gjennomgått	1	Nei
Status Vann/avløp, Herøy kommune			Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelkart og -rapport			Gjennomgått	6	Nei
Søknadstegninger, utvidelse altan			Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

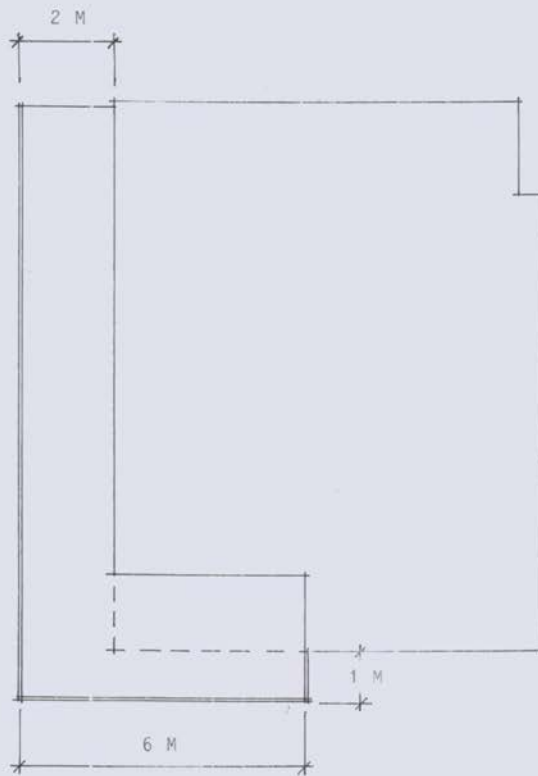
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW8599>

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



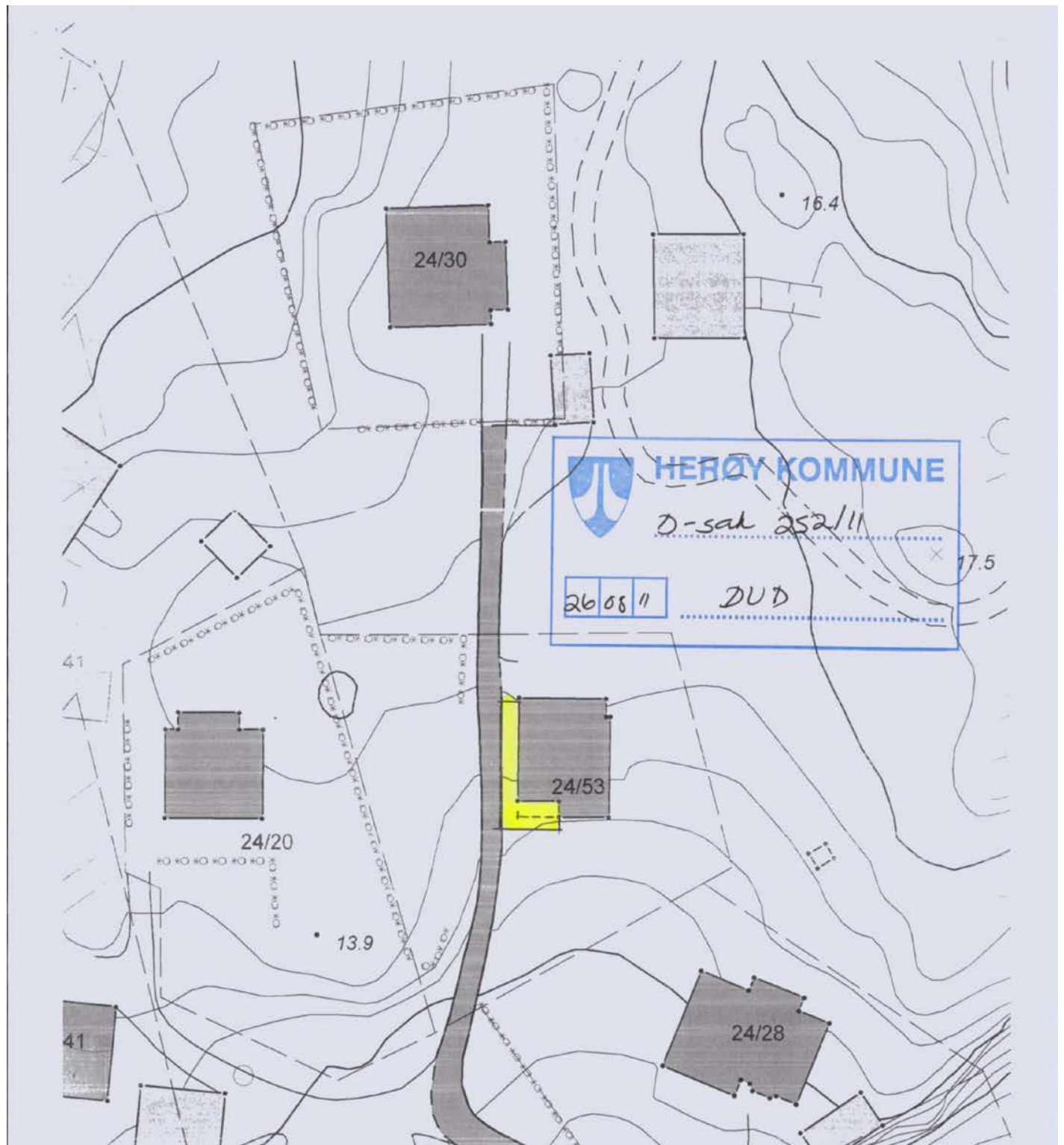
UTVIDELSE AV ALTAN - GNR. 24 BNR. 53

FOR JAN NERØ - 6094 LEINØY

PLAN

MÅL 1:100
DATO: 15.07.2011





24/30

16.4



HERØY KOMMUNE

D-sak 252/11

26	08	11
----	----	----

DUD

17.5

41

24/20

13.9

24/53

41

24/28

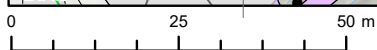
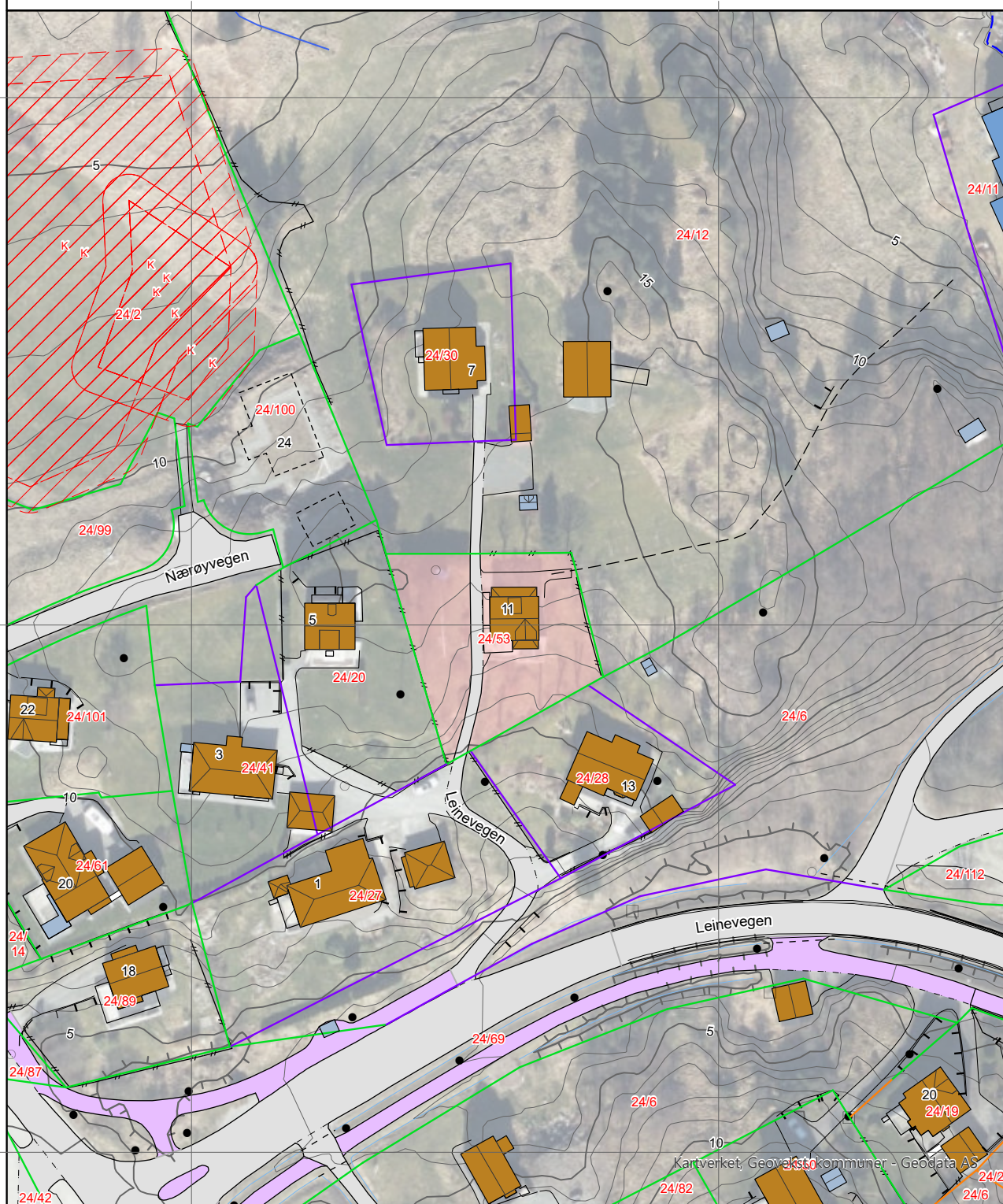
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/24/53/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2023



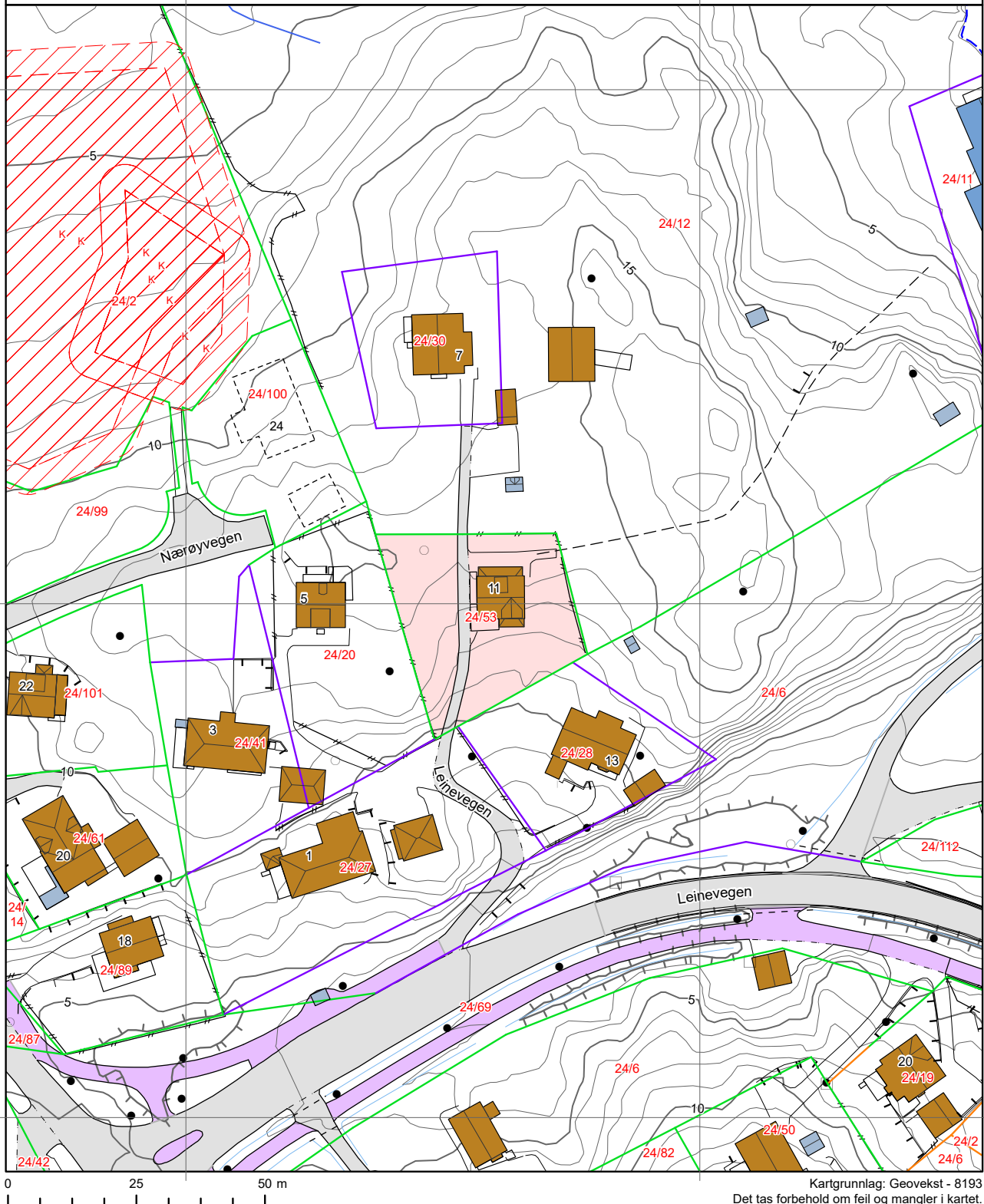
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/24/53/0/0

Eiendomsgrenser








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







Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2023








Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



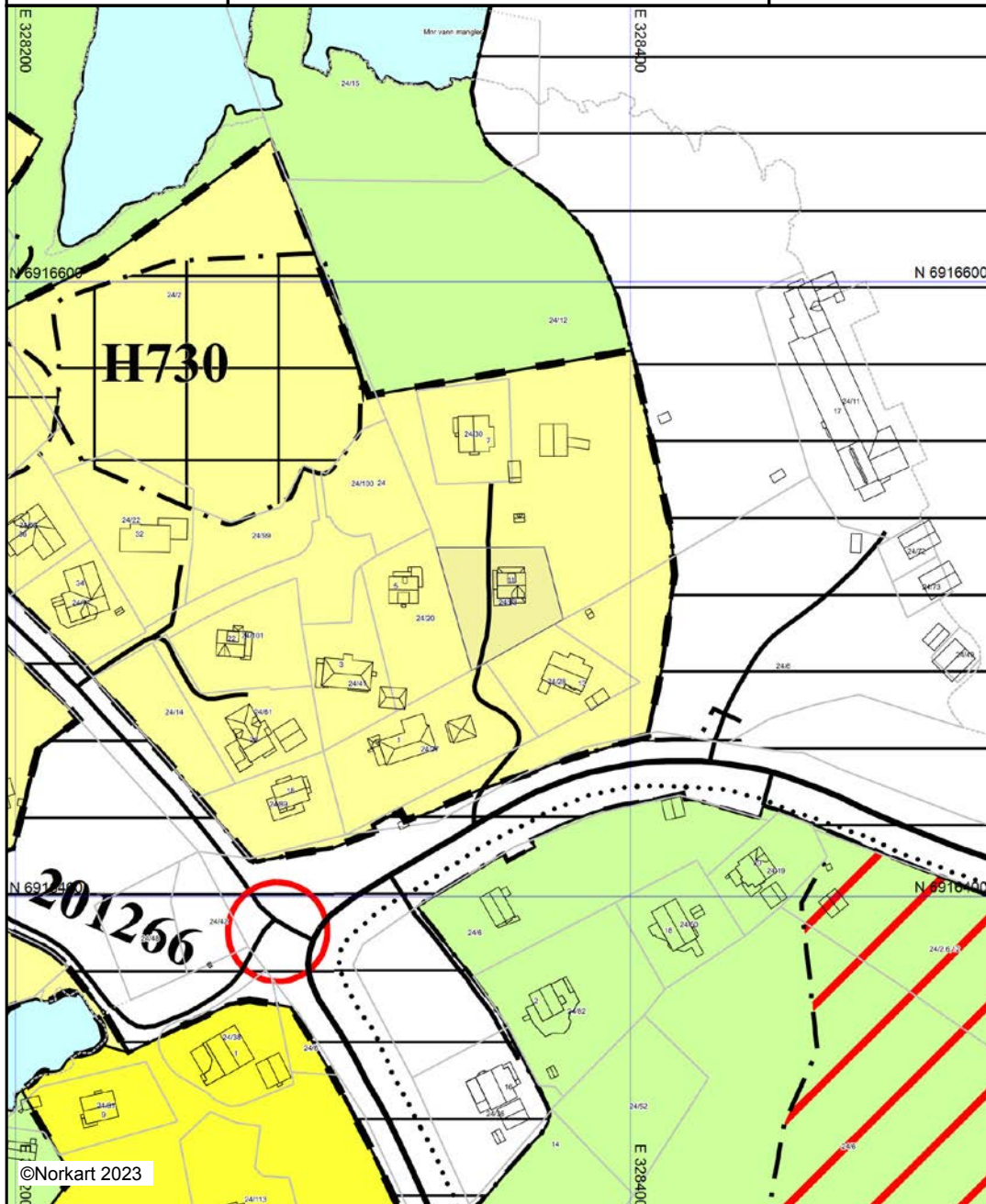
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/53
Adresse: Leinevegen 11
Utskriftsdato: 04.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32












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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - fremtidig
-  Hovedveg bro - nåværende
-  Samleveg - fremtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Farled - nåværende

Ahc Kommune(del)plan - påskrift



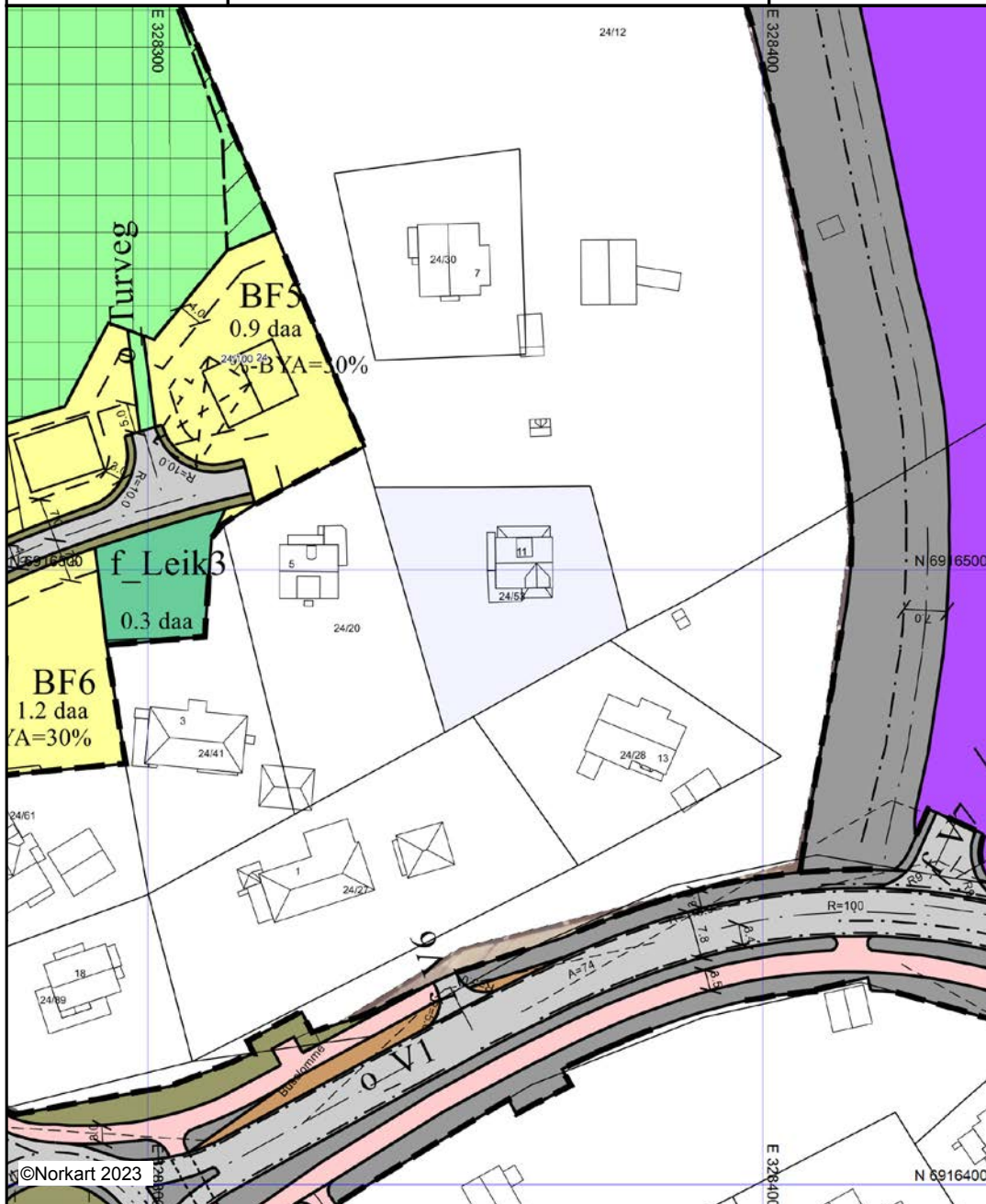
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/53
Adresse: Leinevegen 11
Utskriftsdato: 04.09.2023
Målestokk: 1:1000










































UTM-32



©Norkart 2023

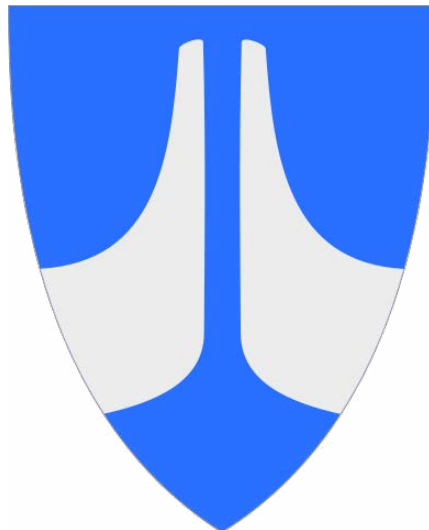
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	Abc	Påskrift plantilbehør
	Område for industri/lager	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)</i>			
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Parkeringsplass		
	Kai		
	Hamneområde i sjø		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)</i>			
	Anna spesialområde		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)</i>			
	Bustader - frittliggende småhus		
	Andre særskilt angitte bygninger og anlegg		
	Leikeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>			
	Veg		
	Køyreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kollektivhaldeplass		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Grøntstruktur		
	Turveg		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>			
	Landbruksformål		
	Friluftslivformål		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angittomsyngrense		
	Bandleggingsgrense noverande		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Byggjelinje		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert fotgjengarfelt		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift breidde		
Abc	Påskrift radius		

KOMMUNEPLAN FOR HERØY 2013-2025

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL



Sist revidert 28.7.2015

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn
24.10.2013 og 19.6.2014 i Kommunestyret

1.gongs offentlig ettersyn: 1.11.2013 – 10.1.2014

2.gongs offentlig ettersyn: 27.6.2014 – 15.8.2014

Kommuneplanen er vedteken i Kommunestyret
30.10.2014, K-sak 137/14

Godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet
2.7.2015

PlanID 1515 201250



INNHALDSLISTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Fellesføresegner

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

2.2 Fosnavåg sentrum

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

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

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



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

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

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

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

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

Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

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

Innanfor areal merka RP på plankartet, kan arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling 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 påverke vasskvaliteten og biologien i heile eller deler av vassdraget negativt (jf. Norsk Vann – rapport 162/2008).

2.10 Krav om rekkefølgje (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 frådelling 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 leggast 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 leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal gjerast greie for korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

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

Støy

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

Støy

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

Universell utforming

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

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

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

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

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

Vilkår for nyetablering og utviding av havner

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast 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 buening settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerna 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 bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Maks. 20 bueningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass:

Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Maks. 50 bueningar kan 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 bueningar 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 bueningar.

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

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

I buområde på meir enn 10 bustadar kan kommunen ved oppstart av regulering nytte utpekingsretten, jf. Pbl § 17-3, for å sikre at 5-10% av bueningane 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. byggtknisk 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 dimensjonrast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Fritidsbustad kombinert med naust ved sjøen.

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

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

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

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

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

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

Fritidsbustad frittliggjande eller i rekke på land.

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

Det kan førast 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 anleggsmål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

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

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



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

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og anna utbygging skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast i planomtalen, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir råka av tiltaket, eller tiltaket kan verke inn på hittil ukjente automatisk freda kulturminne, skal saken leggst 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 leggst, 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 ferdslar 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 tillast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

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

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

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

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



24.	Aspevik	3
	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 frådellingar 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) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor omsynsone landbruk, skal unngåast.
- 2) Frådelling 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 støttast.
- 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 avkøyrsløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar(-ar) til vegen.
- 6) Frådelling 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 frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 9) I alle frådellingssaker skal det innhentast uttale frå berørte regionale instansar.
- 10) Frådelling 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 frådelling 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 frådelling 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 oppdretslova 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 oppdrets- og saltvassfiskeklova.

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

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

Fiske (Fi)

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

Hamneområde (H)

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

§ 6. OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8)

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

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

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



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

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

Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

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

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 støydempande tiltak. Kravet gjeld også i samband med regulering av byggeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fire utvalde A-lokaliteter for biologisk mangfold i Herøy:

- Mulevika
- Kalddalsbukta
- Skorpa
- Goksøybeita

Innanfor områda skal biologisk mangfold ivaretaast, og det skal leggest stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold. I og inntil områda skal omsyn til biologisk mangfold tilleggest 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 utvalde 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.
- Goksøyrryane naturreservat – verna 13.12.1996.
- Muleneset naturreservat – verna 28.5.2010.
- Myklebustvatnet naturreservat – verna 27.5.1988.
- Stokksund – Blikkvågane, fuglefredningsområde – verna 27.5.1988,
- Tjørvågosen naturreservat – verna 8.11.2002.

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

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

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

§ 7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jf. Pbl § 19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i område.



§ 8. VEDLEGG

8.1 Oversikt over godkjente reguleringsplanar

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



HERØY KOMMUNE - FØRESEGNER TIL AREALDELEN

12.10.2001	200103	Bergshaugen
23.11.2001	200104	Fosnavåg sentrum
07.02.2002	200201	Herøy kyrke
03.07.2002	200202	Eggesbønes Aust
19.12.2002	200203	Remøy skuleområde
10.02.2005	200501	Parkeringsplass m.v ved Herøy kulturhus
01.09.2005	200502	Sunnfisk Eiendom gnr.34 Bnr.22
24.05.2006	200601	Remøy gravplass
02.11.2006	200602	Fosnavåg sentrumvestre del av hamneområde
14.12.2006	200603	Runde Miljøsentor
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.



HERØY KOMMUNE - FØRESEGNER TIL AREALDELEN

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 ar 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.

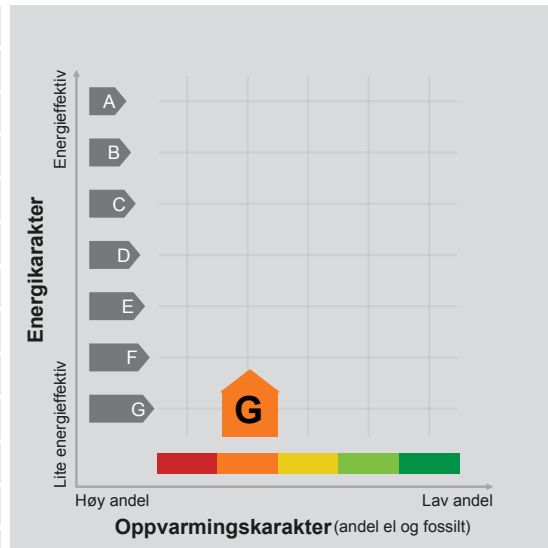
Skal bygninga eller ein del av bygninga, etter hovudombygging eller delvis ombygging, nyttast til anna formål enn tidlegare, må det sikrast areal for nye biloppstillingsplassar dersom det nye bruksformålet, jfr. punkt 2, gjerdet naudsynt med fleire biloppstillingsplassar enn det tidlegare bruksformålet.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

ENERGIATTEST

Adresse	Leinevegen 11
Postnummer	6094
Sted	LEINØY
Kommunenamn	Herøy
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179405040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9a12bcb1-5148-4beb-9414-336a54cb3cfa
Dato	28.09.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utandørs**


- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Reduser innnetemperaturen**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.


Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendomme" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Leinevegen 11
Postnummer: 6094
Stad: LEINØY
Kommune: Herøy
Bustadnummer: H0101
Dato: 28.09.2023 8:50:49
Energimerkenummer: 9a12bcb1-5148-4beb-9414-336a54cb3cfa

Kommunennummer: 1515
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 53
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 179405040

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauger og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 4: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 5: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplur ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av kjellarvegg

Ein bør etterisolere kjellarveggen frå utsida for å sikre mot fukt. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjellaren er tørr, og at ein vel dei løysingane som er anbefalte.

Tiltak 14: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 15: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

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

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

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01003623 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Leinevegen 11, 6094 LEINØY Tlf: 982 39 657

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

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

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 02.10.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta
legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no