

GJERTNESMARKA 6B

Nyare og praktisk leilighet på eit plan. Carport og utebod følger med



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL GJERTNESMARKA 6B

Eiendommen er beliggende i Gjertnesmarka på Gjertneset. Det er fra eiendommen forholdsvis kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, barne/ ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, badeland og Fosnavåg sentrum.



FAKTA

Adresse Gjertnesmarka 6B,
6092 FOSNAVÅG

Prisantydning Kr 2 890 000,-

Omkostninger Kr 73 950,-

Totalpris kr 2 963 950,-

BRA/P-rom 87/77kvm

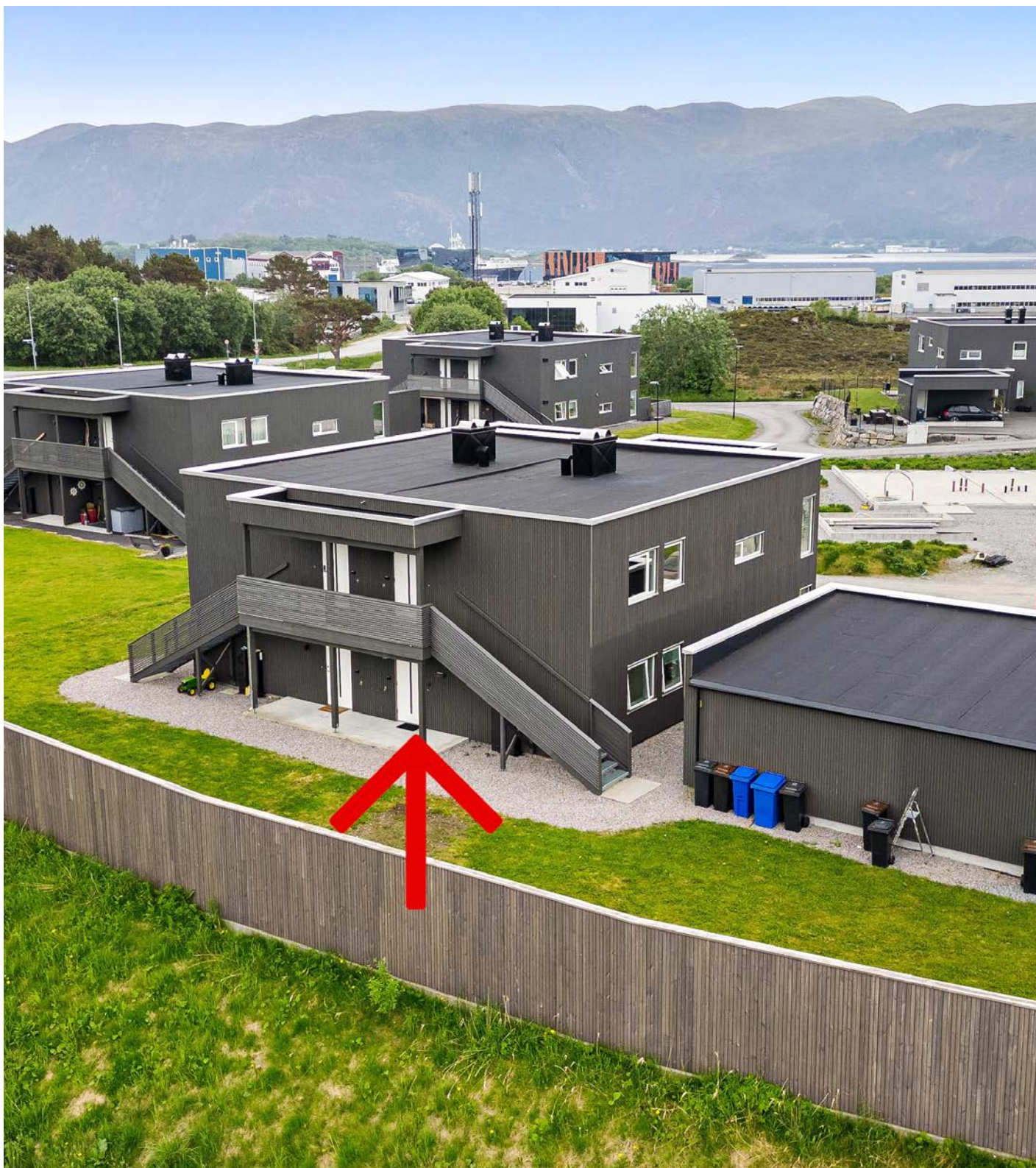
Eierform Eierseksjon

Eiendomstype Leilighet

Byggeår 2022

Tomt 886.3 kvm eiet

Parkering I carport samt på egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Gjertnesmarka 6b

Her finn du denne nyare og praktiske leiligheita beliggande i 1.etg. i firmannsbolig oppført i 2022. Bygget ligg i nyetablert område med korte avstander til skule, barnehage, butikkar og idrettsanlegg. Trappefri tilkomst på baksida av bygget. Carport og utebod følger med like ved inngangspartiet.

Velkommen til visning.

Oppdrag

01012624

Eiendom

Gjertnesmarka 6B, 6092 FOSNAVÅG

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 58, seksjonsnummer 3 i Herøy (M. og R.) kommune. Sameiebrøk 1/4.

Eier

Esther Igesund Berge
Lars Helge Strand

Prisantydning

Kr 2 890 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 73 950,-

Prisantydning kr 2 890 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 72 250,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 963 950,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 2 890 000,-

+ Totale omkostn. kr. 73 950,-

= sum kr. kr 2 963 950,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 2 700 000,-

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leiligheit liggjande i 1. etasje i ein firemannsbustad og inneheld:

Entré, stue/kjøkken/gang, 2 soverom, bad og vaskerom.

Leiligheita disponerer òg ein carport og ein bod.

Opplysningane ovenfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 87kvm

P-rom 77kvm

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

2

Byggeår

Byggeår: 2022 i følge Herøy kommune.

Standard

INNVENDIG:

Malte takplater. Vegger malte flater og gulv lamminatgulv.

Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong.

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

Skyvedørsgarderobe med skapfronter med speil og i finert utførelse.

KJØKKEN:

Skapfronter i malt utførelse med profil. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Finerplate er montert på deler av vegg ved vasken. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD:

Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

VASKEROM:

Malte tak og veggplater. Flislagt gulv med sokkelflis. Det er montert røropplegg for vaskemaskin.

Opplysningane ovenfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

UTVENDIG:

Taktekking av papp med takrennesystem av aluminium. Takkonstruksjon i tre konstruksjon med taktro.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og duk. Utvendige fasader stående bordkledning i malt utførelse.

Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Trapp av tre med strekkemettall trinn. Rekkverk av tre i malt utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank ca. 200 liter.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom ifølge

eier.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinng. Det er montert brannvarsler og brannslukkingsapparat.

Opplysningane ovenfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Parkering

I carport samt på egen tomt.

Etasje

1

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Gjertnesmarka på Gjertneset. Det er fra eiendommen forholdvis kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, barne/ ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, badeland og Fosnavåg sentrum.

Adkomst

Privat felles adkomstvei.

Grunnarealer

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med støyskjermer mot offentlige veier, trapper, betongplatter, treterrasser med rekkverk og plenarealer. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av singel og grus. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

Tomteareal: 886.3 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektrisk (varmekabler på bad) og vedovn.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav B.

Energiklasse

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 5 549,-

Dette gjelder avløp iflg opplysninger ifrå Herøy kommune pr 2023.

I tillegg kjem utlegg til Herøy Vasslag for vatn på kr 4.215,- pr år pr 2024.

Utlegg til renovasjon (SSR) er pr 2024 kr 4.662,-

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.

Utlegg felles kostnader for sameie:

Iflg styreleder Anna S. Nærø har sameie akkurat blitt opprettet og tatt over etter Norhus.

Det er foreløpig stipulert ca kr 550,- pr mnd for betaling av felles forsikring på bygget og sparing for buffer for evt vedlikehold av bygg og uteområde. Dette er foreløpig og kan endre seg det komande året.

Fremtidige endringer på felles område, f.eks. asfaltering, blir ikke gjennomført før utbygginga i område er ferdig.

Vedlagt prospekt ligg vedtekter med relevant info for ny eier.

Ta kontakt med megler for meir informasjon rundt dette.

Tilbehør

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

Diverse

LOVLIGHET

Leilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger viser valmtak konstruksjon. Bod benyttes som vaskerom, og er vurdert som et våtrom i rapporten.

Bod/carport:

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

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrasse delvis overbygd ca. 15 m2. Betongplatt ved ytterdør ca. 5 m2. Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 17 m2.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert 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:

1515/23/58/3:

13.05.2016 - Dokumentnr: 428541 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Tomteservice AS

Org.nr: 971 579 749

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1515 Gnr:23 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 223834 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Møre Og Romsdal Fylkeskommune

Org.nr: 944 183 779

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Statens Vegvesen

Org.nr: 971 032 081

Bestemmelse om støyskjerming

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:1515 Gnr:23 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2021 - Dokumentnr: 242166 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Vei, vann, avløp

Privat felles adkomstvei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.05.2022 iflg. opplysninger frå Herøy kommune.

Før 1965 var det ikke vanlig praksis å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger i Norge. Disse dokumentene, som bekrefter at et bygg er ferdigstilt i henhold til gjeldende regler og forskrifter, ble ikke formelt innført før etter denne datoen. Dette betyr at mange eldre bygninger, spesielt de som ble oppført før 1965, ikke har slike tillatelser eller attester som bekrefter deres byggestatus på samme måte som moderne konstruksjoner.

Det foreligger ikkje ferdigattest i følge kommune. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Herøy kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav.

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

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Reguleringsplan detaljreguleringsplan for Gjertnesmarka med planidentifikasjon: 201603. Arealformål boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Forretningsfører

Anna Sævik Nærø

Takst utført av

Takstmann Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir ikkje selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringseskjemaet: 28. Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja/Nei.

- Beskrivelse:

Ja, utbygging av flere leiligheter i nabolaget.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmegler MNEF

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

Legal Egedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

26.06.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 15.05.2024.
- Tilstandsrapport datert 05.06.2024.
- Mellombels bruksløyve datert 09.05.2022.
- Bygningsteikningar datert 25.05.2018.
- Teikningar carport datert 16.05.2013.
- Seksjonering datert 26.02.2021.
- Reguleringsplankart datert 13.05.2024.
- Kommuneplankart datert 13.05.2024.
- Eiendomsgrenser datert 13.05.2024.
- Detaljregulering for Gjertnesmarka, Gnr. 23, bnr.48.
- Kommuneplan for Herøy 2013-2025.
- Energiattest datert 20.06.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Bustaden blir ikkje selt med bustadsalsforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgåva følgjer informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring frå HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er ein rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdagast uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Boligkjøperforsikring Pluss har same dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet.

Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgeven akseptfrist.

Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud. Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

Alle som har lagt inn bud på egedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.











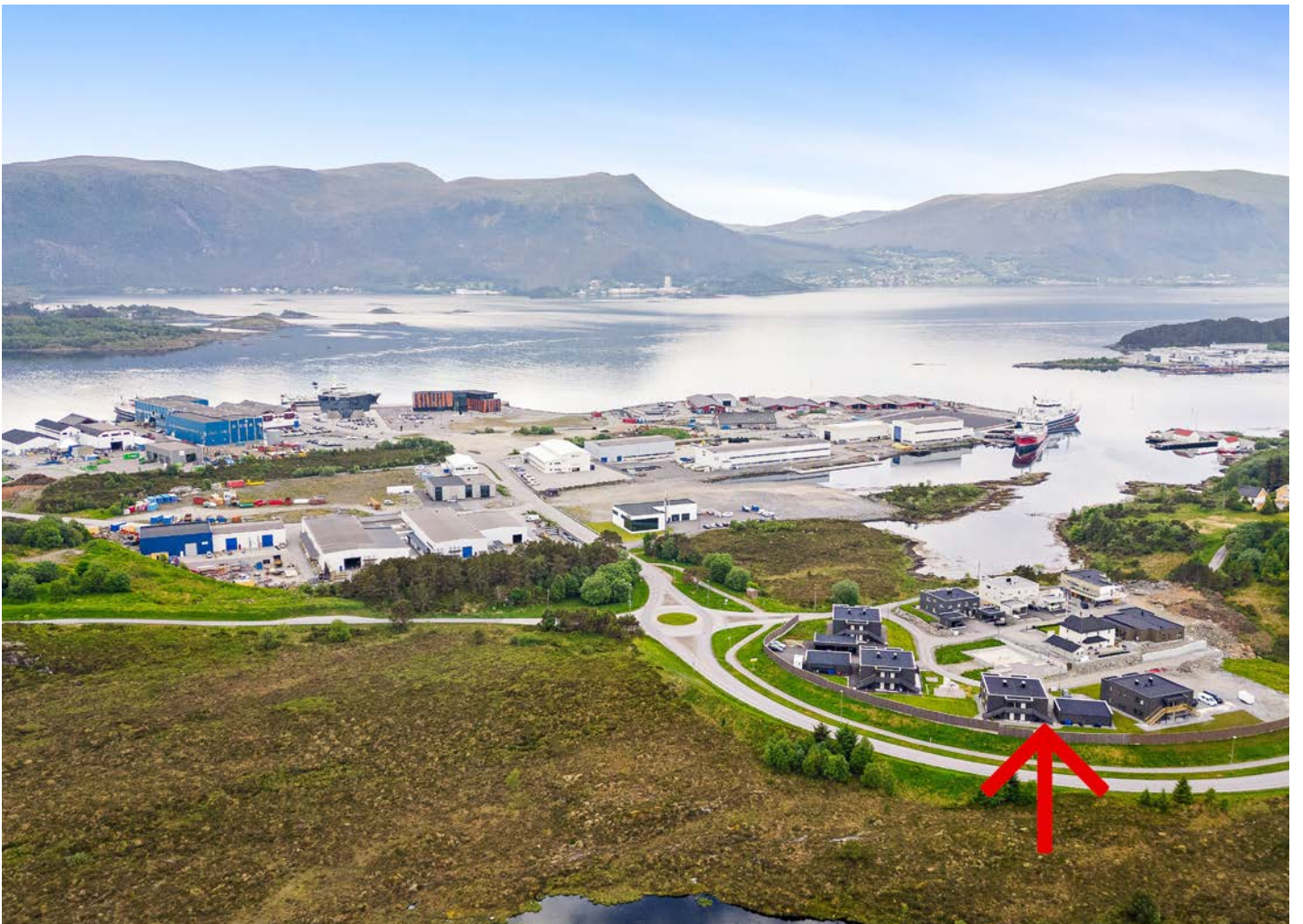




















Tilstandsrapport



Leilighet



Gjertnesmarka 6B, 6092 FOSNAVÅG



HERØY kommune



gnr. 23, bnr. 58, snr. 3

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 11169-1604

Referansenummer: WN2058

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med takrennesystem av aluminium. Takkonstruksjon i tre konstruksjon med taktro.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og duk. Utvendige fasader stående bordkledning i malt utførelse.

Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Trapp av tre med strekkemettall trinn. Rekkverk av tre i malt utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger malte flater og gulv lamminatgulv.

Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong.

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

Skyvedørgarderobe med skapfronter med speil og i finert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

Vaskerom: Malte tak og veggplater. Flislagt gulv med sokkelflis. Det er montert røropplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt utførelse med profil. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Finerplate er montert på deler av vegg ved vasken. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank ca. 200 liter.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom ifølge eier.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

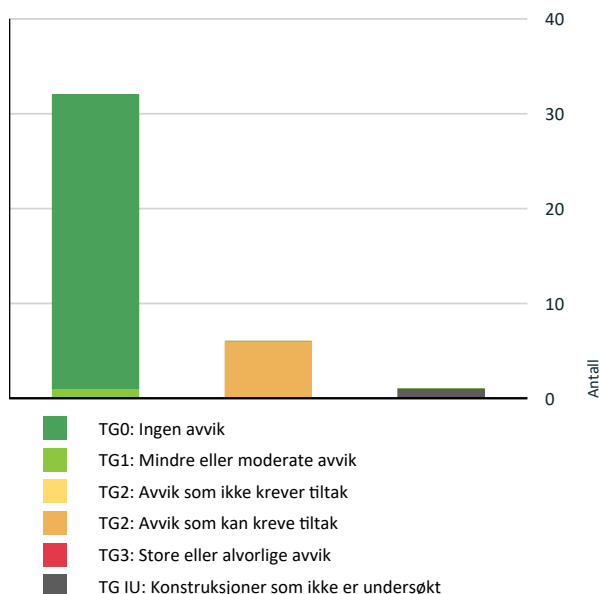
Byggemeldte tegninger viser valmtak konstruksjon. Bod benyttes som vaskerom, og er vurdert som et våtrom i rapporten.

Bod/carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- !** Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- !** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- !** Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av leiligheten med tilhørende utvendige bygningsdeler. Kontroll av tilleggsbygninger som f.eks garasje, carport og frittstående boder er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !** Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- !** Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Vedlikeholdsmessig normalt god stand.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp.

Nedløp og beslag

Takrennesystem av aluminium.

Vurdering av avvik:

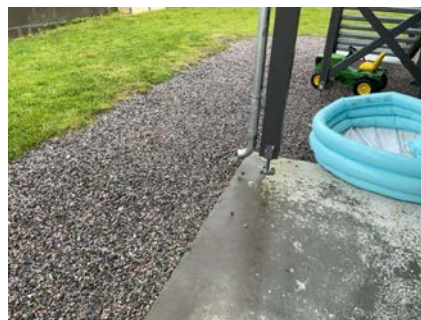
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp fra tak over inngangsparti er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrennenedløpet bør tilknyttes øvrig rørsystem for taknedløpene.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og duk. Utvendige fasader stående bordkledning i malt utførelse.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre konstruksjon med taktro.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 0 Dører

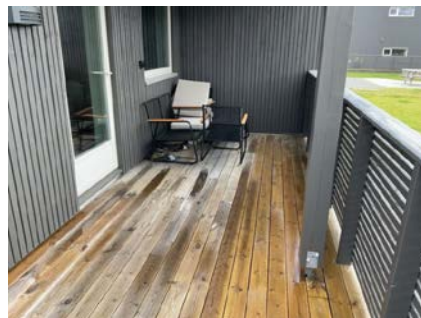
Terrassedør av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



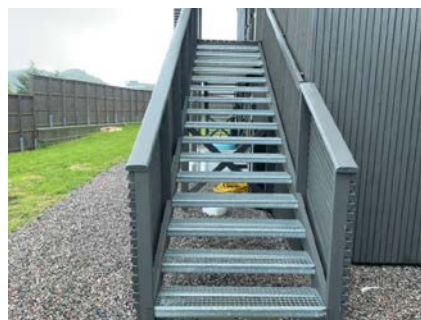
TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.



TG 0 Utvendige trapper

Trapp av tre med strekkemettall trinn. Rekkverk av tre i malt utførelse.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Malte takplater. Vegger malte flater og gulv lamminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skade i laminatgulvet ved ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er ble i deler av gang og på stue målt 10-12 mm skjevhet på to meter målelengde.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Norhus har pr e-post bekreftet at radonsperre er montert.

TG 0 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate.



TG 0 Innvendige dører

Formpressede innerdører i malt utførelse.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med skapfronter med speil og i finert utførelse.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte takplater og flislagte vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet har fall til sluken.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har noe mindre avvik på fall forhold til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran av ukjent type og sluk av plast. Vegger Glava våtromsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da boligen er nyoppført. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte tak og veggplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert røropplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da boligen er nyoppført. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Overflater og innredning

Skapfronter i malt utførelse med profil. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Benkeplate er montert på deler av vegg ved vasken. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

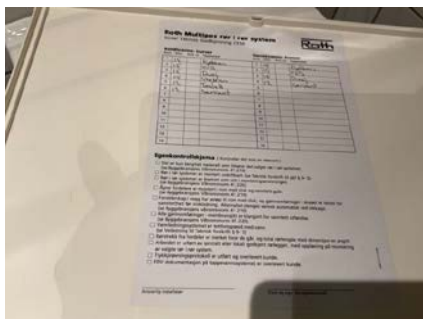
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap.



1 TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

1 TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.



1 TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca. 200 liter.



1 TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom ifølge eier.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjekker 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?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TG 0 Terrenghold

Flat singlet tomtegrunn ved ringmurene.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling.

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av Isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Bygninger på eiendommen

Bod/carport

**Anvendelse**

Bod/carport

Byggeår

2022

Kommentar

Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Taktekking av papp med takrenne system av aluminium. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og stående bordkledning i malt utførelse. Delevegg bod i bindingsverk med trefiberplater. Formpresset malt ytterdør. Ringmur og gulv i bod av betong. Gulv carport av grus. El-opplegg lys og stikkontakter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Entré, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Bod/carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i utbyggingsområdet. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 720 000

Bod/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod/carport	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 840 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

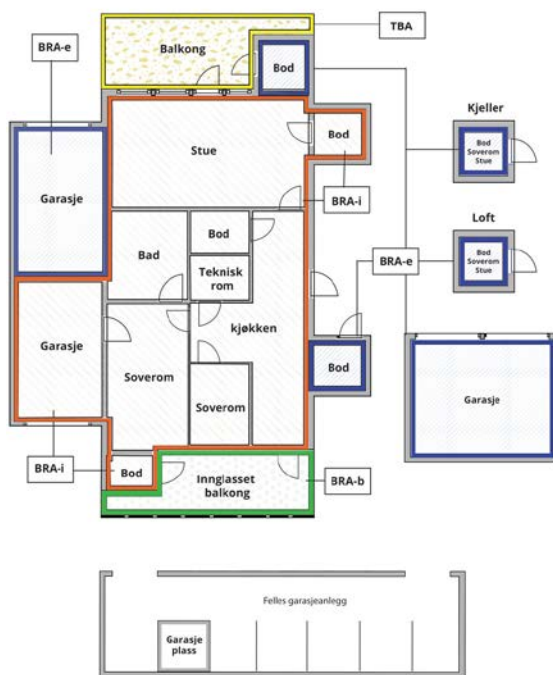
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	82			82	20		82
SUM	82				20		82
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken/gang, Soverom , Soverom 2, Entré , Bad , Vaskerom		

Kommentar

Terrasse delvis overbygd ca. 15 m2. Betongplatt ved ytterdør ca. 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser valmtak konstruksjon. Bod benyttes som vaskerom, og er vurdert som et våtrom i rapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod/carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Nybygg.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	77	5
Bod/carport	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Esther Igesund Berge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	23	58		3	886.3 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Gjertnesmarka 6B 6092 Fosnavåg

Hjemmelshaver

Berge Esther Igesund, Strand Lars Helge

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Gjertnesmarka på Gjertneset. Det er fra eiendommen forholdsvis kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, barne/ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, badeland og Fosnavåg sentrum.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan detaljreguleringsplan for Gjertnesmarka med planidentifikasjon: 201603. Arealformål boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med støyskjermer mot offentlige veier, trapper, betongplatter, treterrasser med rekkverk og plenarealer. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av singel og grus. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Eiendommen ligger i støysone T-1442 rød sone. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 540 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelrapport - kart			Gjennomgått		Nei
Tilknytting vei, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN2058>

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

Egenerklæring

Gjertnesmarka 6B, 6092 FOSNAVÅG

15 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjertnesmarka 6B	Gjertnesmarka 6B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flytta inn mai 2022. Bor her til dags dato

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Berge, Esther Igesund

Medselger

Strand, Lars Helge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av flere leiligheter i nabolaget.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklærings skjema

Name Date
Berge, Esther Igesund 2024-05-15

Identification

 Berge, Esther Igesund

Name Date
Strand, Lars Helge 2024-06-05

Identification

 Strand, Lars Helge



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

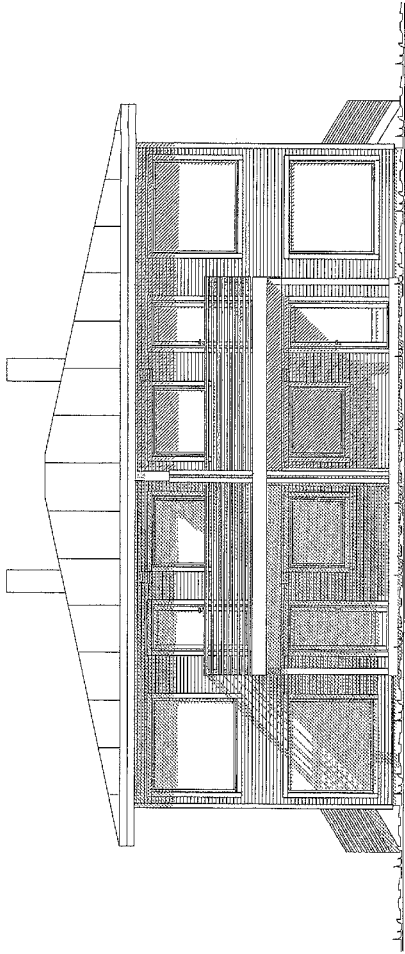
Berge, Esther Igesund
Strand, Lars Helge

15/05-2024
22:34:29
05/06-2024
19:06:43

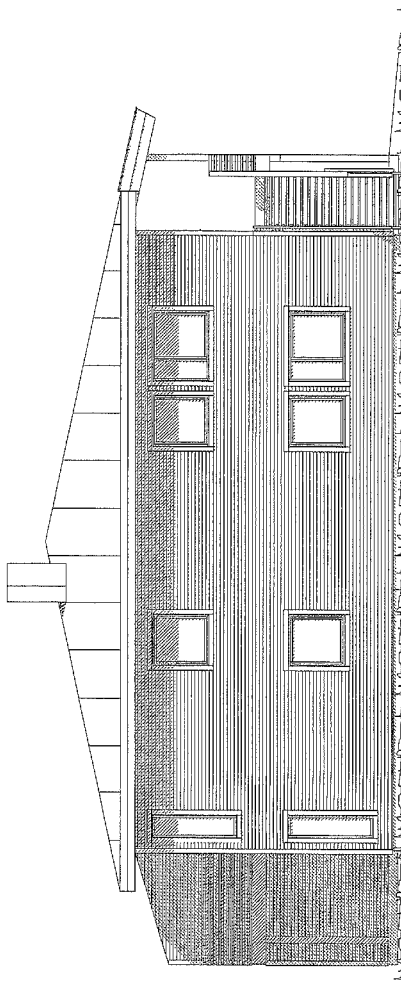
BANKID
BANKID

Utvikling	Mellombels bruksløyve			
	Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, §21-10			
	Arkivsaksnr. 19/13014	Løpenr. 22/6631	Utvalnsnr.	
Dato 09.05.2022				
Type tiltak/bygning Rammeløyve 2 mannbustadar og 4 mannbustadar		Bruksareal (BRA), m² 82,7 m ²		
Byggestad Gjertnesmarka 6	Gardsnr. 23	Bruksnr. 58	Festenr.	Seksjonsnr. 3
Ansvarleg søker Norhus Ørsta As Indrehovdevegen 64 6160 HOVDEBYGDA	Tiltakshavar Norhus Ørsta As Indrehovdevegen 64 6160 HOVDEBYGDA			
Søknaden Det er 05.04.2022 motteke søknad om mellombels bruksløyve, datert 04.05.2022. Denne gjeld for seksjon 3 (H6). Det er opplyst om at planlagt dato for søknad om ferdigattest er sett til 19.09.2022. Revidert gjennomføringsplan, datert 04.05.2022 er lagt ved.				
Synfaring Sakshandsamar har ikkje vore på synfaring i samband med utskrivning av bruksløyvet. Det er montert 1 eldstad i seksjonen.				
Generelle merknader 1. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat. 2. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR). 3. Det skal monterast husnummer, nr. 6 B Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.				
Søknaden om mellombels bruksløyve er godkjent av Ole Magne Rotevatn avdelingsleiar utvikling				
Frank Robert Stenersen byggesakshandsamar				
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur</i>				
Kopi sendt til følgande Dina Voldsund Djupvik, Fred Amesen, Herøy vasslag, Lene Utseth, Susann Fosnavåg				

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI [Lenke med info om klagerett](#)



FASADE SØR-VEST



FASADE SØR-ØST

"SYNKRON" 4MB

FASADE SØR-VEST OG FASADE SØR-ØST

TILTAKSHAVER: Norhus Ørsta AS

BYGGEPLASS: Gjørtnesmarka H6, H7 OG H8

norhus
prosjekt

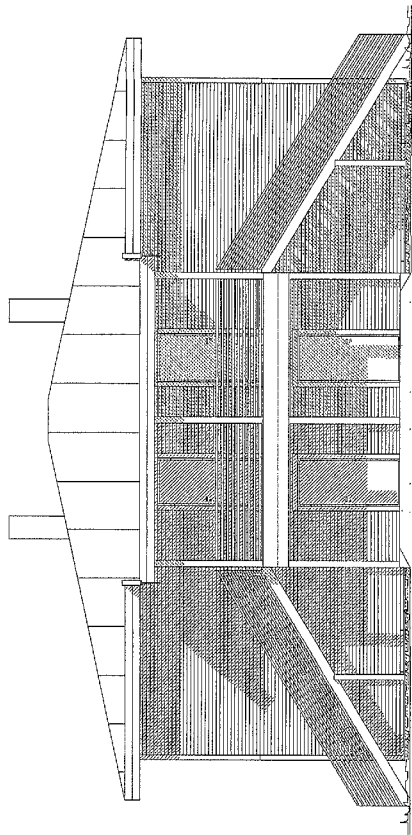
ARKTEKT:

FSS
Pro

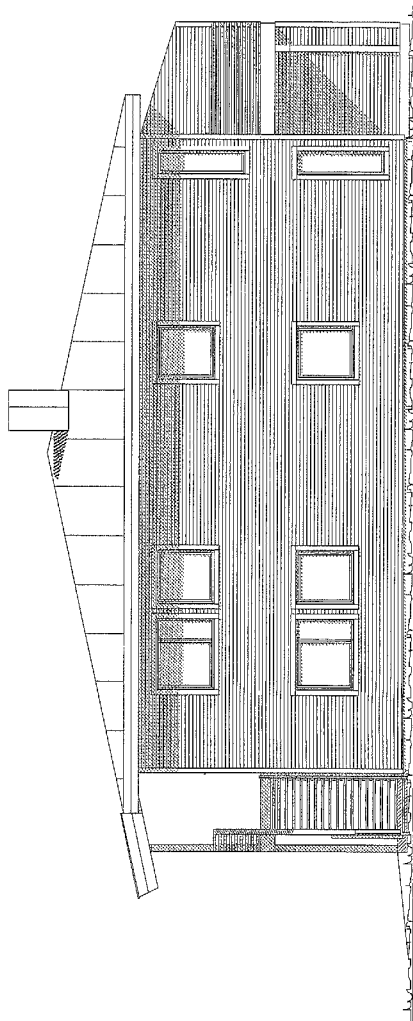
REV.	ANT.	REVIDERENSGJELDER	SGN.	DATE
			B.NR. 48	
KOMMUNE: HERØY			G.NR. 23	
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG				
PROSJEKT-TEGN.NR.: 8102				
MÅL 1 : 100				
DATE 25.05.18				

DETTE TILTAKET ER IKKE FERDIG PROSJEKTERT.
REVISJON KAN FOREKOMME VED DETALJPROSJEKTERING.

TEKNIKENNÅL HVORINNHETTEL TELLER DELVIS KOPPIRES ELLER REINTYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.





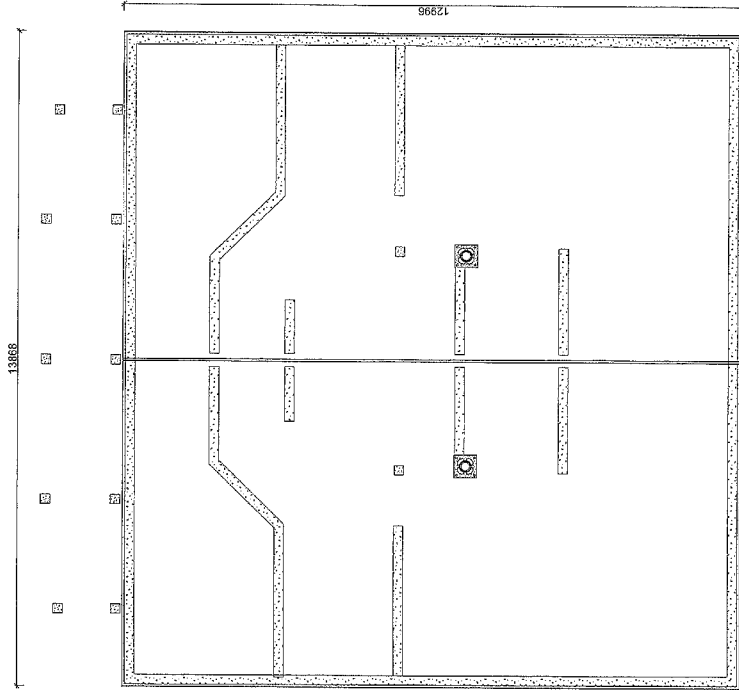
FASADE NORD-ØST



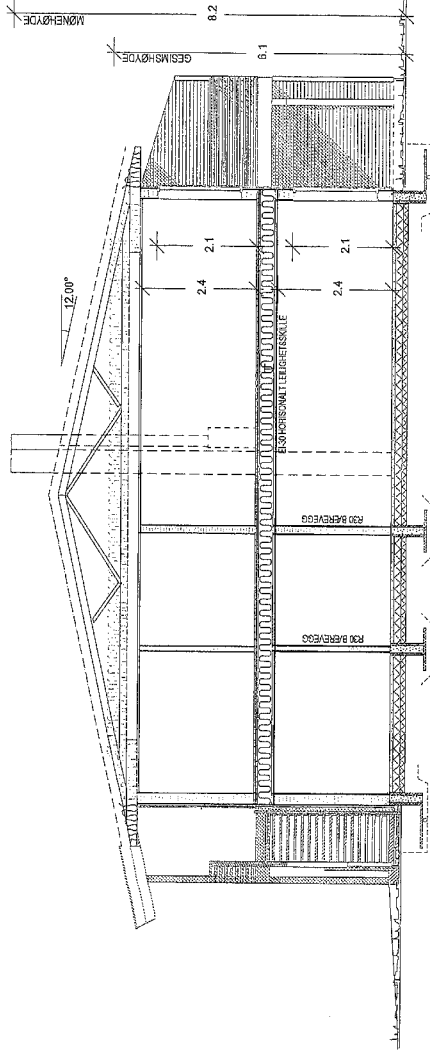
FASADE NORD-VEST

DETTE TILTAKET ER IKKE FERDIG PROSJEKTERT.
REVISJON KAN FOREKOMME VED DETALJPROSJEKTERING.

"SYNKRON" 4MB		REV. / ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
FASADE NORD-ØST OG FASADE NORD-VEST				B.NR.	48
TILTAKSHAVER: Norhus Øst AS		KOMMUNE: HERØY			
BYGGEPLASS: Gjertnesmatka H6, H7 og H8		PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG			
		TEGN. MS			
		MÅL 1 : 100	PROSJ.NR. - TEGN. NR.:		
		DATE 25.05.18	8102 — 506	ARKITEKT:	Pro 
<small>TEKNIKEN HAR OVERBEHOLDT ELLE DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.</small>					



FUNDAMENTPLAN



Snitt A-A

AREAL LEILIGHET A

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		P-ROM Primare rom
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	82.4	89.3	77.5
SUM:	82.4	89.3	77.5

AREAL LEILIGHET B

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		P-ROM Primare rom
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	82.4	89.3	77.5
SUM:	82.4	89.3	77.5

UTVENDIG FELLES OVERBYGD AREAL = 27.8 m²
 BEBYGD AREAL, BYA = 222.8 m²

AREAL LEILIGHET C

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		P-ROM Primare rom
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	82.7	82.7	77.5
SUM:	82.7	82.7	77.5

AREAL LEILIGHET D

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		P-ROM Primare rom
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	82.7	82.7	77.5
SUM:	82.7	82.7	77.5

FORUTSETTER ETABLERING AV 5 m²
 UTVENDIG SPORTSBOD FOR
 ALLE BOENHETER.

"SYNKRON" 4MB

FUNDAMENTPLAN, SNITT OG AREALER

TILTAKSHAVER: Norhus Ørsta AS

BYGGEPLASS: Gjerfnesmarka H6, H7 og H8



TEKNISSKEMMATIDENRETTET HJELP ELLER DELVIS KODERES ELLER BRUKTETS RED. UTVEKSLING AV ZAMBUDER SOM NORRISJ AS IKKE (REDAKERT)

REV.	ANT.	RENDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE

G.NR. 23	B.NR. 46
KOMMUNE: HERØY	
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG	
TEGN. MS	PROSJEKT-TEGN. NR. 8102 - 508
MÅL 1:	ARKITEKT: PRO FSS
DATE 25.05.18	

DETTE TILTAKE ER IKKE FERDIG PROSJEKTERT.
 REVISJON KAN FOREKOMME VED DETALJPROSJEKTERING.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613251378
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964978840 Navn HERØY KOMMUNE

Adresse Postboks 274, 6099 FOSNAVÅG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 982018404 Navn NORHUS ØRSTA AS

Bruksenhet Adresse Indrehovdevegen 64, 6160 HOVDEBYGDA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1515 Gnr 23 Bnr 58

Nye seksjoner

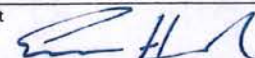
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1515	23	58	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1515	23	58	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1515	23	58	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1515	23	58	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 242166 Tinglyst: 26.02.2021
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn				Kommunens adresse						Kontaktperson									
HERØY KOMMUNE				POSTBOKS 274, 6099 FUSNAVÅG						ILXAVILD KALVATHU									
1. Opplysninger om innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																			
Navn				Fødselsnr./Org.nr.				E-postadresse											
Norhus Ørsta AS				982 018 404				post@norhuskjeden.no											
Adresse				Postnummer				Poststed				Telefonnummer							
Indrehovdevegen 64				6160				Hovdebygda				70065000							
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunenr.				Kommunens navn				Gårdsnr.				Bruksnr.				Festenr.			
1515				Herøy				23				58							
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn								Eierandel (oppgis som brøk)							
982018404				Norhus Ørsta AS								1/1							
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	1	B	13				25				37			49				
2	B	1	B	14				26				38			50				
3	B	1	B	15				27				39			51				
4	B	1	B	16				28				40			52				
5				17				29				41			53				
6				18				30				42			54				
7				19				31				43			55				
8				20				32				44			56				
9				21				33				45			57				
10				22				34				46			58				
11				23				35				47			59				
12				24				36				48			60				
Sum tellere: 4								Nevner = 4											
Dato				Innsenderens underskrift															
10.02.21																			

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
10.02.21

Innsenderens underskrift



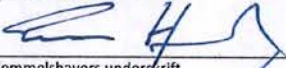

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



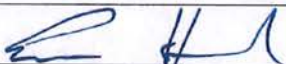
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

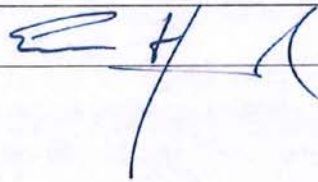
10. Underskrifter		
Sted og dato Hovdebygda 10.02.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Norhus Ørsta AS Einar Holsvik
Sted og dato Hovdebygda 10.02.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Norhus Ørsta AS Odd Erik Hovden
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

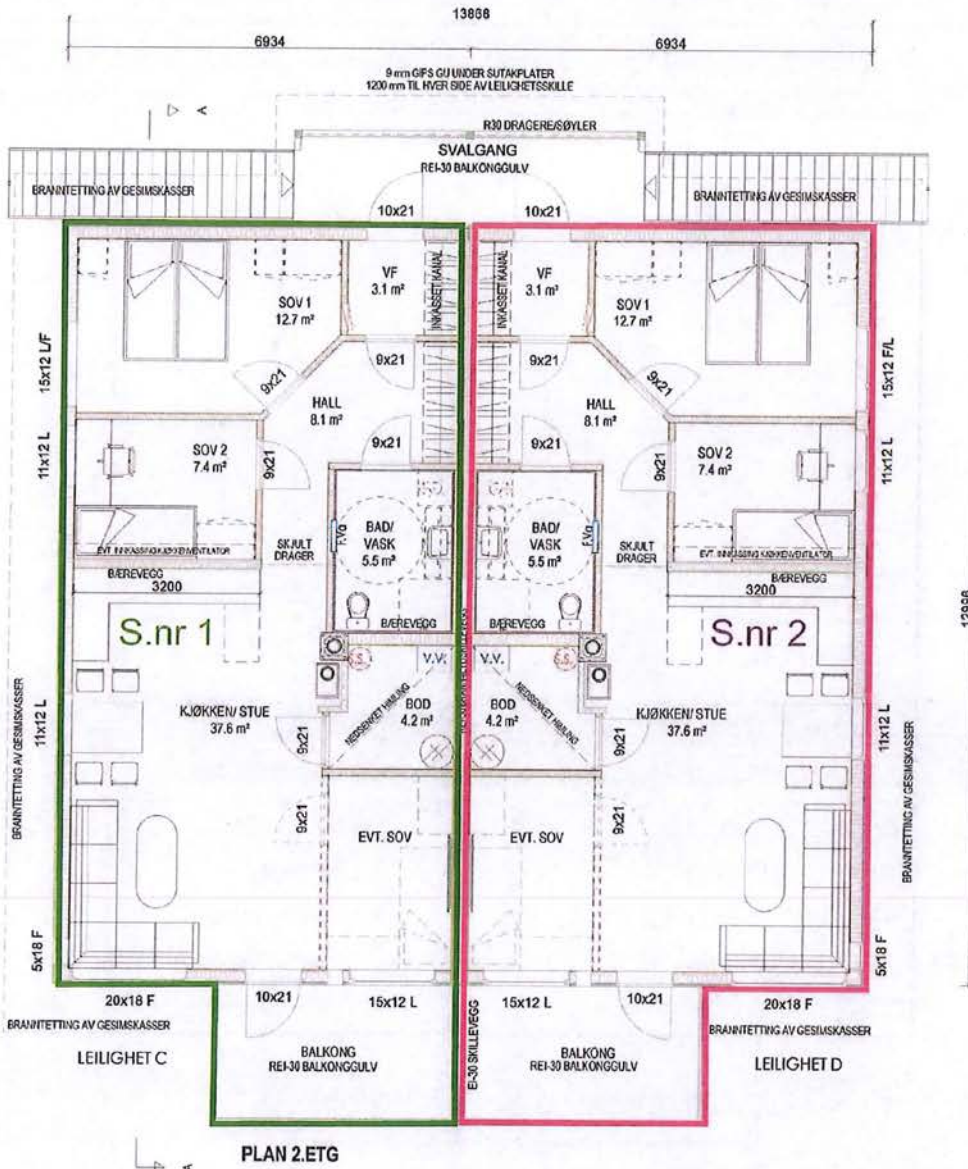
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1515	Kommunens navn HERØY KOMMUNE	Gårdsnr. 23	Bruksnr. 58	Festnr.
Dato 24/2-2021	Underskrift Ingvild Kallaku	Stempel 		

Dato 10.02.21	Innsenderens underskrift 
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133							157
62				86				110				134							158
63				87				111				135							159
64				88				112				136							160
65				89				113				137							161
66				90				114				138							162
67				91				115				139							163
68				92				116				140							164
69				93				117				141							165
70				94				118				142							166
71				95				119				143							167
72				96				120				144							168
73				97				121				145							169
74				98				122				146							170
75				99				123				147							171
76				100				124				148							172
77				101				125				149							173
78				102				126				150							174
79				103				127				151							175
80				104				128				152							176
81				105				129				153							177
82				106				130				154							178
83				107				131				155							179
84				108				132				156							180
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
10.02.21	



"SYNKRON" 4MB

PLAN 1.ETG OG PLAN 2.ETG

TILTAKEHAVER: Norhus Ørsta AS

BYGGEPLASS: Gjertnesmarka H7



TEGN. MS

MÅL 1 : 100

DATO 28.03.19

G.NR. 23

B.NR. 48

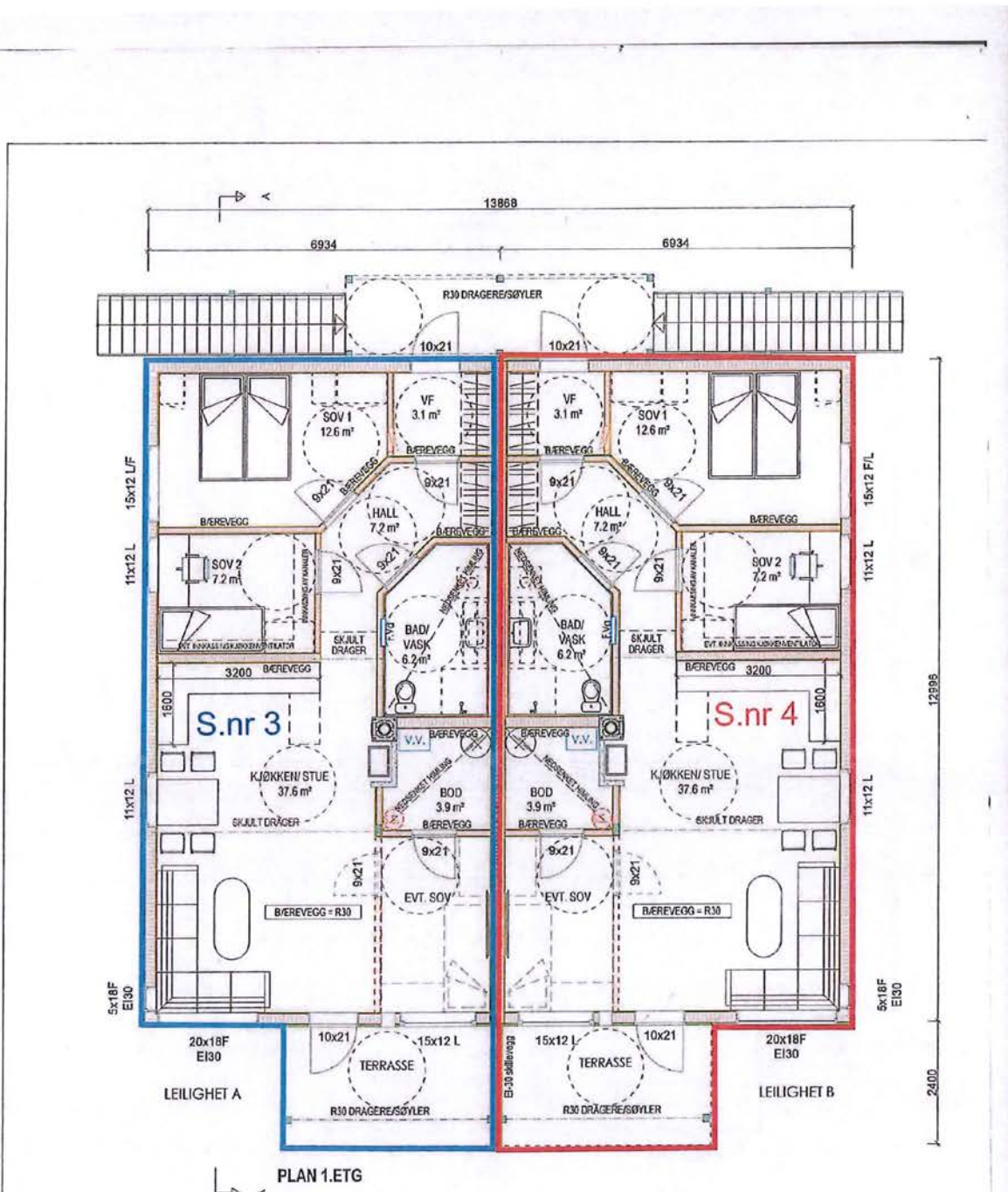
KOMMUNE: HERØY

PROSJEKT:
4-MANNSBOLIGPROSJ.NR - TEGN. NR.:
9033 — 507

ARKITEKT:

pro ESS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



BOLIGEN ER PROSJEKTERT IHT. TEK 17

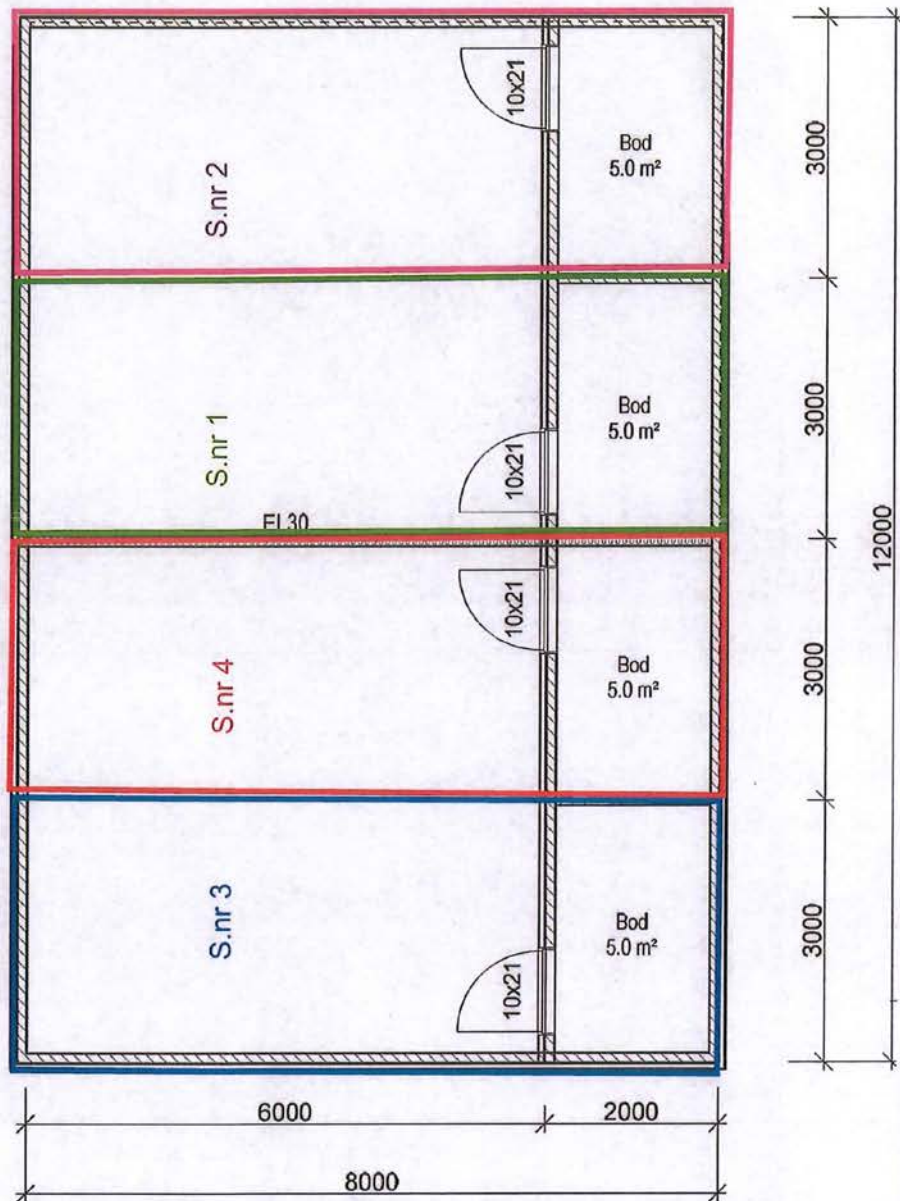
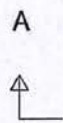
BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17

VEGGKONSTRUKSJON: 200mm Glava PROFF kl.34
 VINDUER: 1,0 W/m²K
 YTTERDØRER: 1,1 W/m²K
 LEKASJETALL: n50 = 1,0 oms/h

NBI SE ENERGI BEREGNING FOR YTTERLIGER VERIDER.

LYSTRANSMISJONSFAKTOR (LT) = 0,74

Tilleggsareale Gbnr 23/58 i Herøy kommune





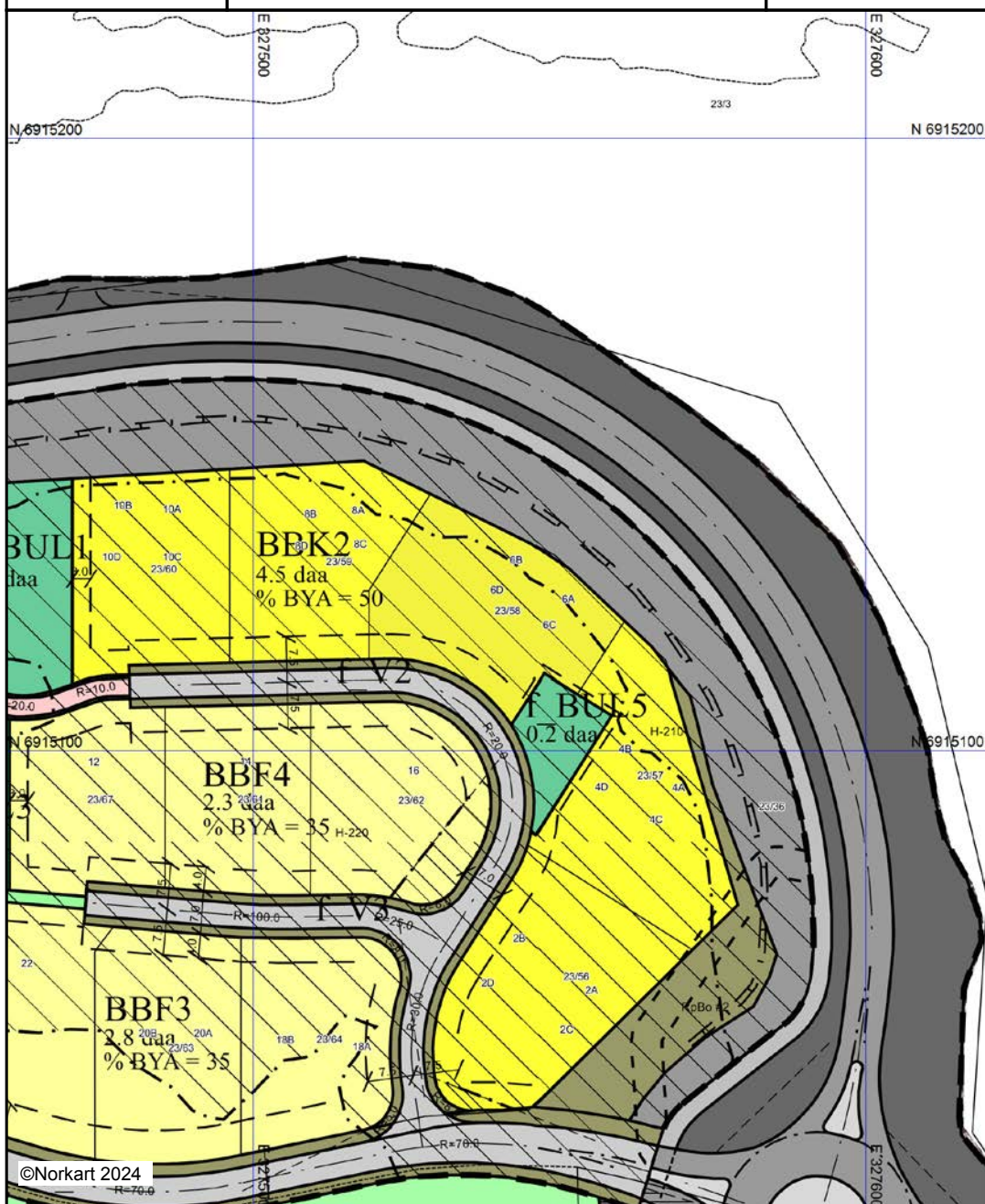
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/58/0/3
Adresse: Gjertnesmarka 6B
Utskriftsdato: 13.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




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

Tegnforklaring




Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gangveg
-  Anna trafikkområde (på land)



Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

-  Park




Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

-  Friluftsområde (på land)
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon


Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass




Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg



Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringszone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200

-  Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/58/0/3
Adresse: Gjertnesmarka 6B
Utskriftsdato: 13.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024





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

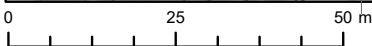
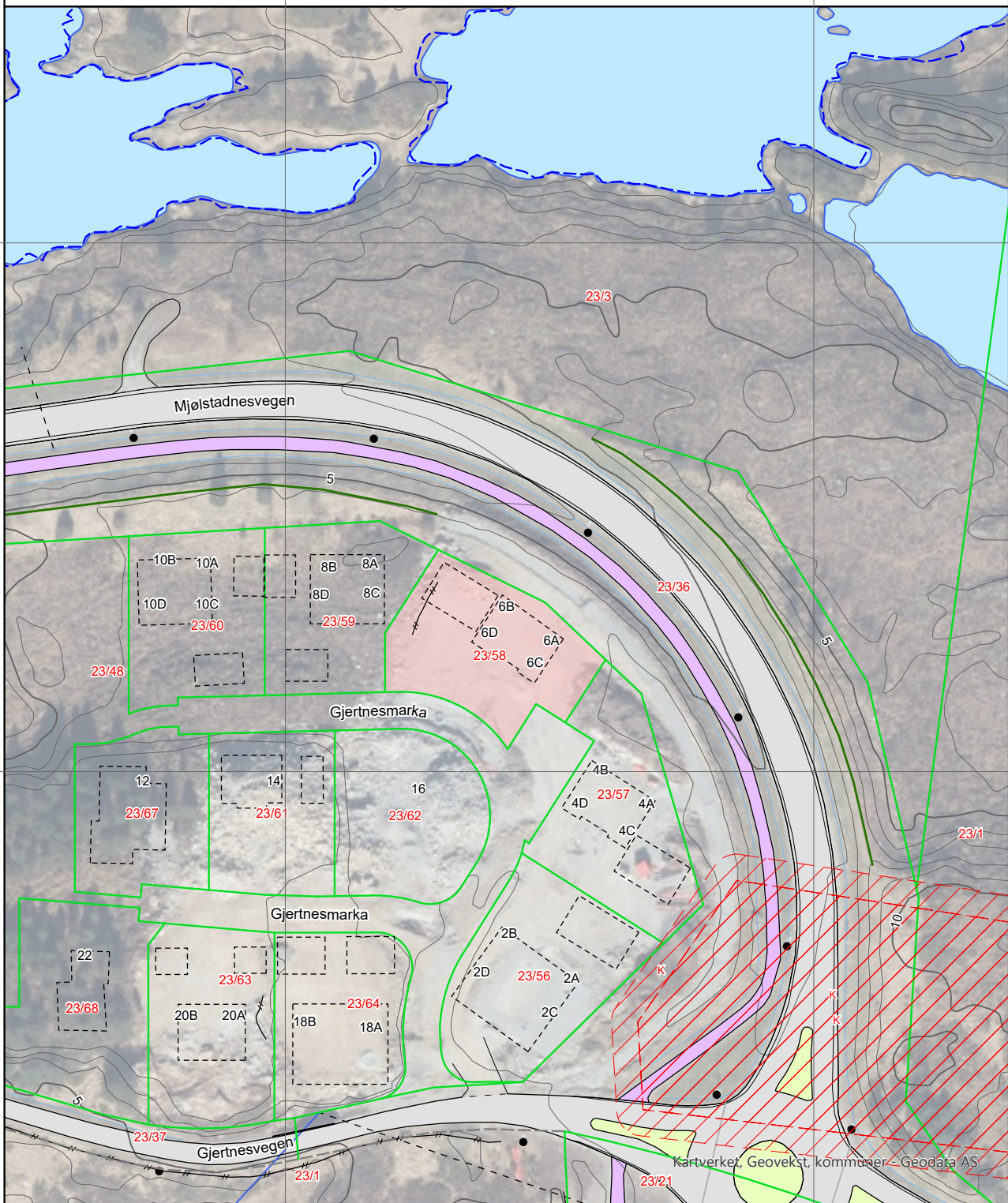
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008








-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Eiendomsgrenser





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








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

REGULERINGSFØRESEGNER

DETALJREGULERING FOR GJERTNESMARKA, GNR. 23 BNR. 48

§ 1 – Generelt

1.1 - Rekkevidde:

Denne reguleringsføresegna gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastsett.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (PBL) og gjeldande vedtekter for Herøy kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med plan. Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunnar taler for det, tillatast av administrasjonen i Herøy kommune.

§ 2 – Reguleringsformål

Areala innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg (PBL. § 12-5, nr. 1)

- Bustadar - frittliggjande småhus (BBF)
- Bustadar - konsentrerte småhus (BBK)
- Leikeplass, felles (f_BUL)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, offentleg (o_V)
- Køyreveg, felles (f_V)
- Gang-/sykkelveg, felles, kjørbar
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg (f_GT)

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

Sikringszone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Støysone (H210, H220)

Sone med angitte særlege omsyn (PBL. § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Sone med angitte særlege omsyn (PBL. § 11-8 d, jf. § 12-6)

- Bandleggingszone etter lov om kulturminne (H730)

§ 3 – Fellesbestemmelsar

3.1 – Plassering:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene som vist på tilhøyrande plankart. Tillate bygd areal BYA (grad av utnytting) skal definerast etter gjeldande teknisk forskrift (TEK). Gesims og mønehøgde skal reknast i forhold til gjennomsnittleg terreng.

3.2 – Estetikk, form og utsjånad:

Ved søknad om løyve til tiltak skal bygningar innanfor same området ha ei heilskapleg og harmonisk utforming med tanke på utsjånad.

Plass til evt. garasje eller carport skal visast på situasjonsplanen ved søknad om tiltak, sjølv om disse skal byggast seinare. Garasjar og carportar skal vere tilpassa hovudhusa med tanke på estetikk, form og utsjånad.

3.3 – Terrengrtilpassing og utomhusplan:

Den ikkje utbygde delen av tomta skal fortrinnsvis vere ferdigstilt samstundes med bustadhuset. Uteareal skal utformast på ein tiltalende måte i høve omkringliggjande terreng. Det skal leggjast vekt på å unngå skjemmaende skjeringar eller fyllingar på den einskilde tomt.

Skjeringar / fyllingar som følgje av utgraving eller planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Unntaksvis gjeld ikkje dette for areal som er avsett til opphald / leik, som skal opparbeidast med lågtveksande vegetasjon, t.d plen eller liknande. Det skal leggjast vekt på å skape gode uteareal til bustadhusa innanfor den einskilde tomt. Areala skal kunne nyttast til leik og opphald for barn og unge.

Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg skal desse førast opp med gode estetiske kvalitetar.

3.4 – Gjerde, hekk og liknande mot offentleg veg:

Terreng, gjerder, hekkar og liknande i formålslinja mot offentleg veg skal ikkje vere høgare enn 1.0 m over vegnivå og 0.5 m ved kryss eller avkøyrse.

3.5 – Tekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast staden og eksisterande bygningar i høve form, utsjånad og fargeval.

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

3.6 – Drenering:

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørgje for naudsynt drenering av overflatevatn og grunnvatn, og føre dette til godkjent resipient etter gjeldande forureiningsforskrifter.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

3.7 – Leikeareal:

Bustadområda som inngår i plan skal nytte seg av felles leikeareal som er vist på plankartet. Leikeareal skal opparbeidast på born- og unge sine premisser, der leik for born i alderen 0-6 år skal prioriterast.

3.8 – Universell utforming uteareal:

Planlegging og utbygging skal, så langt det let seg gjere, basere seg på prinsippet om universell utforming / tilgjengelegheit for alle.

3.9 – Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stogge arbeidet og kontakte kulturavdelinga i Møre og Romsdal Fylkeskommune, jfr. kulturminnelova § 8, andre ledd.

3.10 – Kommunaltekniske anlegg

Offentleg VA, trafikkområder og vegareal skal opparbeidast i høve kommunal standard. Innanfor byggeområda kan det setjast opp mindre naudsynte bygningar til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

3.11 – Parkering:

Talet på parkeringsplassar skal stette krava som er sett i Herøy kommune sine parkeringsvedtekter. For planområdet gjeld 1,5 stk parkeringsplassar for BBK-areala og 2 stk parkeringsplassar for BBF-areala. Dersom ein i BFF etablerer felles parkeringsplassar/garasje_carport-anlegg, gjeld 1,5 parkeringsplassar pr. bueining. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, jf. kommunen si vedtekt til § 69 nr. 3 og 4 i PBL.

3.12 – Tomtedeling:

Plankartet viser ikkje regulerte tomtegrenser. Tomtedeling skal skje utan søknad om dispensasjon. Ved 1. byggesak i kvart felt skal det leverast ein illustrasjonsplan som viser korleis ein tenker seg resten av delfeltet utbygd.

3.13 – Regulert byggegrense langs fylkesvegen:

Regulert byggegrense langs fylkesvegen er plassert i formålsgrænse mellom annan veggrunn og byggeområda BBK1 og BBK2.

3.14 - Bestemmelsesområde RpBo #1 og RpBo #2: Tiltak i henhold til planen er tillatt.

Kulturminnet er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 4 - Bebyggelse og anlegg (PBL. §12-5, nr. 1)

4.1 – Frittliggjande småhus (BBF):

Innanfor områda BBF1, BBF2, BBF3 og BBF4, kan det førast opp frittliggjande småhus med opp til 2 (to) bueingar. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 35.

BBF1 og BBF2: Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 6,5 m og mønehøgde ikkje over 8,5 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 8,0 meter.

BBF3 og BBF4: Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 7,5 m og mønehøgde ikkje over 9,0 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 8,5 meter.

Evt. garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter og mønehøgde ikkje over 4,5 meter. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m².

4.2 – Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innanfor områda BBK1 og BBK2 kan det førast opp konsentrerte småhus med opp til 4 (fire) bueingar. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 50.

BBK1: Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 6,5 m og mønehøgde ikkje over 8,5 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 8,0 meter.

BBK2: Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 7,5 m og mønehøgde ikkje over 9,5 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 9,0 meter.

Evt. garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter og mønehøgde ikkje over 4,5 meter.

4.3 – Leikeplass, felles (f_BUL):

Leikeareala f_BUL1, f_BUL2, f_BUL3, f_BUL4 og f_BUL5 er felles for heile planområdet.

f_BUL1, f_BUL2 og f_BUL3 skal etablerast som kvartalsleikeplass. f_BUL 4 og f_BUL5 skal etablerast som nærleikeplass. Innanfor f_BUL1 skal det etablerast ein nærleikeplass på eit avgrensa areal. Nærleikeplassane skal minimum opparbeidast med sandkasse, benk og eit leikeapparat.

Leikeareala skal opparbeidast innanfor formålsområdet som vist på plankartet. Områda skal kunne fungere som ein felles sosial møteplass for heile planområdet. Det vert tillate med tilplantning, murar, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar og andre parkmessige installasjonar.

Leikeareala skal primært utformast på born- og unge sine premisser. Leikeplassane skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring. Areala skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet.

På nærleikeplassane skal leik for born i alderen 0-6 år prioriterast.

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

5.1 - Køyreveg, offentlig (o V):

Offentleg veg skal opparbeidast innanfor formålsgrensene.

Vegen skal opparbeidast i kommunal standard innanfor formålsgrensene som er vist på plankartet. Det er tillate å leggje ned naudsynt anna infrastruktur, t.d røyr og kablar, innanfor området som er avsett til offentleg veg etter nærare avtale med kommunen. Det vert tillate å føre opp gatelys langs offentlege vegareal.

I tillegg til regulert vegareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap.16.

5.2 - Køyreveg, felles (f V):

Felles veg skal opparbeidast innanfor formålsgrensene.

Vegane skal opparbeidast i kommunal standard innanfor formålsgrensene som er vist på plankartet. Det er tillate å leggje ned naudsynt anna infrastruktur, t.d røyr og kablar.

I tillegg til regulert vegareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap.16.

5.3 – Gang-/sykkelveg, felles, kjørbar:

Vegarealet skal opparbeidast innanfor formålsgrensene. Det er tillate å leggje ned naudsynt anna infrastruktur, t.d røyr og kablar. I tillegg til regulert vegareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal jf. pbl. kap.16. Det skal tillatast køyring kun i samband med utrykning, avfallshenting og snømåking, og dette skal informerast om ved skilting.

5.4 – Annan veggrunn – tekniske anlegg:

Innanfor områda vert tillate å oppføre støttemurar, grøfter og liknande i tilknytning til vegareala. Det vert tillate å føre opp gatelys og nedlegging av naudsynte leidningar for tekniske anlegg innanfor formålsgrensa til desse areala.

5.5 – Annan veggrunn – grøntareal:

Innanfor området vert det tillate å opparbeide vegskråning, grøfter og støttemurar i tilknytning til vegareal og området som er regulert til sti. Det vert tillate å føre opp gatelys og nedlegging av naudsynte leidningar for tekniske anlegg innanfor formålsgrensa til desse areala.

§ 6 – Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 - Turveg (f GT):

Arealet f_GT1 skal nyttast til etablering av felles turveg som gangforbindelse til gangareal ved fylkesvegen (Mjølstadnesvegen). Turvegen skal etablerast i 2 m bredde.

Arealet f_GT2 skal nyttast til etablering av felles turveg som gangforbindelse internt i område og for enkel tilkomst til leikeareala for alle bebuarane innafor planområdet.

Arealet f_GT3 skal nyttast til etablering av felles turveg som gangforbindelse til Gjertnesvegen.

I tillegg til regulert areal til turveg kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap.16.

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 7 - Omsynssoner

7.1 - Frisikt:

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegnivå. Vegetasjon, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene, dersom dei ikkje er til hinder for fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.2 - Støysone:

For bygningar gjelder miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Bygningar og uteopphaldsareal som er berørt av støysone skal sikrast i tråd med støyveglear T-1442. Avbøtande tiltak skal dokumenterast i støyfagleg utredning seinast ved byggesøknad.

7.3 - Kulturminne

Omsynssone H-730_1 (Askeladden ID 220693) er bandlagt etter kulturminneloven. I området finnes forhistoriske busettings- og dyrkingsspor. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er egna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Omsynssone H-570_1 (Bevaring kulturmiljø):

Område avsett av omsyn til bevaring av automatisk freda kulturminne. Det skal ikkje utførast nokon form for tiltak i området. Opphavleg vegetasjon skal takast vare på. Arealet kan nyttast til fri leik. Området skal gjerdast inn i anleggsperioden på en slik måte at anleggsmaskiner og masse ikkje kan komme i kontakt med området. Gjerdet skal plasserast 1 meter innanfor omsynssonas avgrensning mot veg og i grense mot byggeareal.

Øvrig areal innanfor planen med omsynssone H-730 og H-570 er på reguleringstidspunktet i bruk som vegareal eller kantareal til veg, og det er derfor ikkje stilt krav om særlege begrensninger i forhold til bruk. Areala kan brukast slik dei er regulert.

Den delen av kulturminnet id 145527 som er merka som område for føresegn #2 i plankartet kan bli fjerna utan vilkår.

§ 8 – Rekkjefølgjekrav

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader i områda før offentleg veg og tilkomstvegar til dei enkelte delområda er opparbeidd i høve denne detaljreguleringa.

8.2 - Felles leikeplassar:

Dei felles private leikeplassane skal vere ferdig opparbeida og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest til nye bustader som soknar til den aktuelle nærleikeplassen.

8.3 – Støy:

Støyskjerm skal byggjast samtidig med utbygging av delområda BBK og dersom tiltaket elles ligg i støyutsett område. Støyskjermen skal etablerast med ein 2,4 meter høg skjerm plassert på eksisteranse støyvoll, jf. støyberegning frå Asplan Viak med oppdragsnr. 610903-01.

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

Naudsynt dokumentasjon som viser at støykrava i NS8175 er følgd skal ligge føre ved søknad om tiltak.

8.4 – Tinglyst avtale:

Før etablering av støyskjerm skal det etablerast og tinglysast avtale mellom Statens vegvesen og utbygger som hefte på tomtene/eigedomane BBK1 og BBK2. Avtalen skal sikre forhold vedr. bruk, tekniske forhold, vedlikehold og fjerning.

8.5 – Sikring av kulturminne:

Det skal ikkje gis løyve til igangsetting for bygging av vegareal innanfor formålet f_V1 og bygningar innanfor BBF1 før det er satt opp gjerde for sikring av kulturminne langs nordlig og austleg grense for området H-570_1. Gjerdet skal sikre at anleggsmaskiner og andre køyretøy ikkje får tilgjenge til kulturminnet og sikkerheitssona rundt kulturminnet.

Før iverksetjing av byggetiltak heimla i planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id 220692 som er merka som område for føresegn #1, #2 (osv.)i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.

Ålesund, 31.03.2016

Rev. 19.12.2016

Rev. 13.03.2017

Rev. 30.10.2017 av Herøy kommune ved klagebehandling.

proESS AS

Vedtekter for sameiet Gjertnesmarka 6

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Navn og opprettelse

§ 2 Eiendommen

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesareal

§ 5 Vedlikehold og påkostninger

§ 6 Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

§ 7 Lovbestemt og vedtaksbestemt panterett

§ 8 Sameiermøter

§ 9 Styret

§ 10 Mindretallsvern

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer

§ 12 Regnskap og revisjon

§ 13 Mislighold

§ 14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Gjertnesmarka 6, 6092 Fosnavåg», videre kalt sameiet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst I henhold til seksjoneringsbegjæringen består sameiet av 4 boligseksjoner og 1 næringsdel på gnr. 23 bnr. 58 i Herøy Kommune.

§ 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 23 bnr. 58 i Herøy Kommune ligger i sameie mellom de 4 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

På fellesarealet er det parkeringsplasser for bruksenhetene. Disse skal disponeres i felleskap etter nærmere avtale fastsettes av styret.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller hustommedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan bestemme i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettighetene fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphør, opphører den når det vedtas som vedtaksendring med to tredjedels flertall i sameiermøtet. Enerettsbestemmelser er fastsatt i § 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 5 Vedlikehold og påkostninger

Utgifter som hver enkelt sameier mener er nødvendig og mener kommer til sameiets gode skal godkjennes av flertallet. Dette kan en gjøre via sameiets Facebook gruppe, eller på annen skriftlig måte slik at en har det dokumentert. Denne Facebook meldingen skal inneholde hva en ønsker å kjøpe, hvorfor en ønsker å kjøpe dette og hva dette koster. Først når dette blir godkjent ved flertallets «like» eller «kommenter» får en kjøpet godkjent, med mindre flertallet kommer innspill og motsigelser mot kjøpet.

Dersom innkjøp blir godkjent, skal kvittering sendes til kasserer snarest som fører det opp i regnskap.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningpunkt på stamledningsnett inn til bruksenheten, sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i

bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten, andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i felleskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Sameiebrøkene er basert på eiendommens bruksareal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 7 Lovbestemt og vedtaksbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8 Sameiermøter

1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes en gang i året, i januar. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Ekstraordinære sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles til med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøte.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

2. Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboere eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

3. Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet
- c) salg, kjøpe, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

5. Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

6. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) velge styreleder når leder er på valg
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velg varamedlemmer til styret som er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal frates
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9 Styret

1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

2. Valg av styre

Styret skal bestå av 2 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlem behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

4. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

5. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning jf. eiersl §40.

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Der er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet kan ha revisor. Revisor velges da av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Mislighold

1. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring.

Husordensregler

§ 1 Vedlikeholdsplikt

§ 2 Sjøppel, avfall og annet skrot

§ 3 Orden i oppganger og kjellere/bilparkering

§ 4 Behandling av leilighetene

§ 5 Ro og orden

§7 Erstatningsplikt

§8 Restanser ved salg

Beboerne i eiendommen skal sikre orden, ro og et trivelig miljø i hjemmene. Alle er ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

§ 1 Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom.

Bad som pusses opp må settes i stand etter byggebransjens egen våtromsnorm.

Beboerne plikter å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Leiligheter skal vedlikeholdes på en slik måte at det ikke skal kunne påføres de andre leilighetene i bygget skadet på grunn av manglene vedlikehold.

Beboerne plikter og å holde utvendige vegger på sin ¼ vedlikeholdt og malt for å hindre råte og raskt forfall.

§ 2 Sjøppel, avfall og annet skrot

Sjøppel og avfall må ikke legges på sameiets område. Alt sjøppel skal i de ytre sjøppeldunkene som er beregnet for dette. Dersom en dunk blir tatt av vinden skal sjøppelet ryddes opp for å hindre unødig skadedyr på området, gi gjerne vennlig beskjed til den som eier dunken dersom en oppdager at dette har forekommet. De kan plassere de bak carport.

Annet skrot som f.eks. utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar m.m. skal ikke settes i sameiets fellesområde og på eiendommen for øvrig, men fraktes til sjøppelplassen eller holdes innenfor enheten. Bort kjøring av skrot må hver enkelt ordne selv.

§ 3 Orden på parkeringsplass

Parkeringsplassen er for beboerne i sameiet og deres besøk, parker slik at en får plass til flest mulig biler på plassen.

§ 4 Behandling av leilighetene

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort, må en forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Feilen må så snart som mulig utbedres.

§ 5 Ro og orden

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad det sjenerer naboene. Det skal heller ikke være aktivitet i sameiet som er til sjenanse for naboene etter 21, dersom dette forekommer gi beskjed på forhånd. Det må ikke spilles for åpne vinduer/dører. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer romslig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter da å informere naboene. Lydnivået må uansett dempes dersom beboerne i sameiet gir beskjed.

Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid. Dette kan også utføres innen kl. 2100 på hverdager, eller mellom kl. 1000 og kl. 1800 på lørdager, og ikke på søndager og helligdager. Naboer må gjøres kjent med forestående virksomhet.

Sigaretstumper o.l. skal ikke kastes fra vinduer eller i fellesareal.

§ 7 Erstatningsplikt

Beboerne pilter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aktivitet som kan føre til større risiko for skade på eiendommen skal en informere de andre i sameiet om dersom det overgår hva som kan anses som vanlig aktivitet i et sameie.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvaret ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

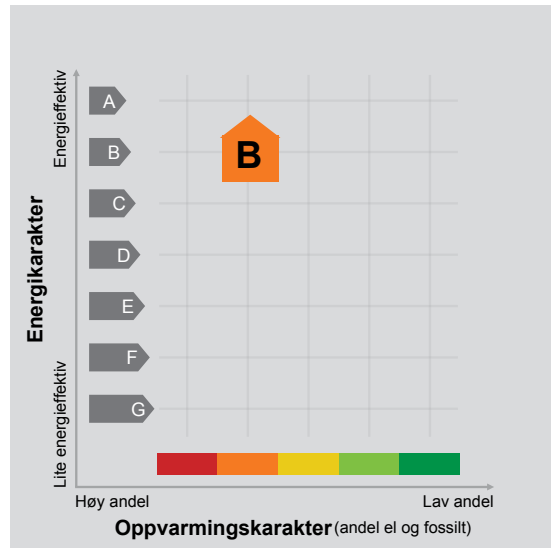
§ 8 Restanser ved salg

Den sameier som selger sin seksjon, plikter å være a jour med betalingen av fellesutgifter, brenselavdrag og/eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldene overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav ovenfor selgeren.

ENERGIATTEST

Adresse	Gjertnesmarka 6B
Postnummer	6092
Sted	FOSNAVÅG
Kommunenamn	Herøy
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300852466
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	fa657b0c-468f-40a3-a3fb-32fe4ce7a78d
Dato	20.06.2024



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)

- **Utføring av service på ventilasjonsanlegg**

- **Spar straum på kjøkkenet**

- **Tiltak utandørs**

- **Vel kvitevarer med lågt forbruk**

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:	Firemannsbolig
Byggjeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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 "Eiendommer" 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. 24 24 05 95 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. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjertnesmarka 6B
Postnummer: 6092
Stad: FOSNAVÅG
Kommune: Herøy
Bustadnummer: H0102
Dato: 20.06.2024 9:07:07
Energimerkenummer: fa657b0c-468f-40a3-a3fb-32fe4ce7a78d

Kommunennummer: 1515
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 58
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300852466

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk 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: 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 förbruk 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.

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: 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 8: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauger 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.



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: 01012624 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Gjertnesmarka 6B, 6092 FOSNAVÅG 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 26.06.2024. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen 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 EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no