

DRAMMENSVEGEN 29

Praktisk leilighet like ovanfor sentrum av Hareid. Flott utsikt

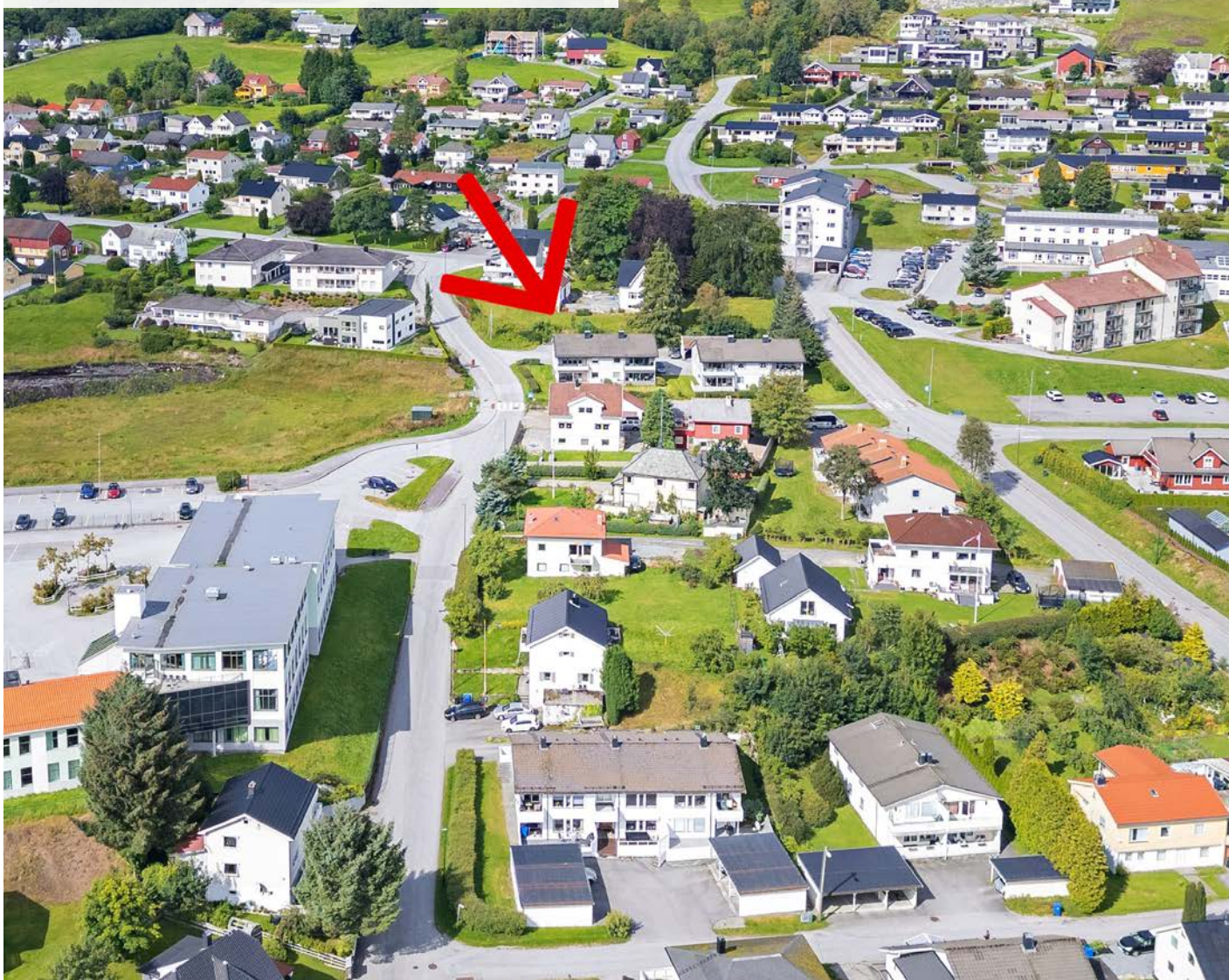


Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL DRAMMENSVEGEN 29

Leilighet i andre etasje i sentralt beliggende firemannsbolig på Hareid. Fra boligen er det kort vei til alle sentrumstilbud, inklusiv skoler og barnehage. Kort vei til offentlig transport som buss, ferge og hurtigbåt.



FAKTA

Adresse Drammensvegen 29,
6060 HAREID

Prisantydning Kr 1 750 000,-

Omkostninger Kr 45 450,-

Fellesutgifter kr 1 500,-/mnd

Fellesgjeld kr 14 989,-

Totalpris kr 1 810 439,-

BRA/P-rom 89/82kvm

Eierform Eierseksjon

Eiendomstype Leilighet

Byggeår 1994

Tomt 2099.4 kvm eiet

Parkering På sameiets tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Drammensvegen 29

Her finn du denne velholdte og praktiske leiligheita like ovanfor sentrum av Hareid.

Leiligheita ligg i 2.etg. i firmannsbolig og har flott utsikt mot fjorden og område rundt.

Korte avstander til barnehage, skular, idrettsanlegg og båtforbindelse til Ålesund.

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

Oppdrag

01016224

Eiendom

Drammensvegen 29, 6060 HAREID

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 775, seksjonsnummer 1 i Hareid kommune. Sameiebrøk 1/8.

Eier

Oddrun Gjerde

Prisantydning

Kr 1 750 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 45 450,-

Prisantydning kr 1 750 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 43 750,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 795 450,- (eks forsikring)

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

Andel fellesgjeld

Kr 14 989,- pr 2024

Dette iflg opplysninger ifrå Honora Brandal i sameie

Total kjøpesum

Prisantydning 1 750 000,-

+ Fellesgjeld kr. 14 989,-

+ Totale omkostn. kr. 45 450,-

= sum kr. 1 810 439,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 750 000,-

Felleskostnader

Kr 1 500,- pr. mnd.

Dette dekker felles forsikring på bygget og utvendig vedlikehold.

Dette iflg opplysninger ifrå Honora Brandal i sameie

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leilighet i firemannsbolig med følgende innhold:

2.etasje:

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

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 89kvm

P-rom 82kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettlledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettlledningen 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 primærom (P-ROM) eller sekundærom (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: 1994 i følge Hareid kommune.

Standard

INNVENDIG:

Overflater:

Boligen har laminatgulv, gulvbelegg, malte plater og

malt strietapet på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller mot seksjonen under er ikke fastslått oppbygging på, tegninger ikke mottatt. Det er mulig boligen har betongdekke eventuelt prefabrikkerte betongelement/hulldekke som etasjeskille.

Radon:

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, det er terskel med overstrømming/ventilasjonsåpning nedre kant på baddør. Dørene mellom gang/stue og soverom mot gavl er i lett utførelse.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Malt strie mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er plass for oppvaskmaskin, komfyr i hjørnemontering og kjøleskap. Varmtvannstank er plassert i innredning. Ventilator /villavent med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM:

Det er betonggulv/påstøyp med elektriske varmekabler, gulvbelegg. Det er malt strietapet på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med gulvmontert toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med nedfelt servant, skap under, veggskap, speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra mekanisk ventilasjonsanlegg/villavent, tilluft via spalte under dør.

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

UTVENDIG:

Tak:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner,

nedløp og beslag av aluminium. Det er snøfangere i metall.

Konstruksjon og fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har lakkert ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Utvendig bod har enkel boddør med lakkert trepanel, beslag nedre del, rammeverk synlig innside.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan med utgang fra stue. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har trelemmer med terrassebord på folie/membrantaktekking. Rekkverk i trekonstruksjon, liggende bordkledning, topprekke.

For tilkomst til inngang er det svalgang, denne er oppbygd med trebjelkelag med folie/membran taktekking, overbygd av takkonstruksjon. Trelemmer av terrassebord. I tak er det kledd med panel. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler, håndrekke.

Utvendig bod:

Ved inngangsparti er det sportsbod med gulvbelegg, panelte vegger og innvendig tak/skråtak. Innreda med hyller befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med "Villavent" eller lignende. Det er vindusventiler i vindua, avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 115 liter og plassert i benkeskap kjøkken.

El.anlegg:

Det er sikringsskap i gang med automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling kjøkken. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere. Det er varmekabler på bad. Utvendig lyspunkt og spotbelysning altan.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

Parkering

På sameigets tomt.

Etasje

2

Beliggenhet

Leilighet i andre etasje i sentralt beliggende firemannsbolig på Hareid. Fra boligen er det kort vei til alle sentrumstilbud, inklusiv skoler og barnehage. Kort vei til offentlig transport som buss, ferge og hurtigbåt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Grunnarealer

Eiendommen ligger skrånende terreng, tomta er opparbeida med asfaltert tun/plass, forstøtningsmur mot nordvest, grøntareal og plen.

Tomteareal: 2099.4 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Det er varmekabler på bad.

Vedovn på stue

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav D.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 16 556,- pr år pr 2023

Iflg opplysninger ifrå Hareid kommune.

Dette gjelder vatn, eiendomsskatt, avløp.

Stipulert kommunale avgifter for 2024 er kr 17 422,-

I tillegg kjem utlegg til renovasjon hos SSR på

kr 4 989,- pr år pr 2024 for standard abonnement.

Vi tek forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående

hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Seksjoneringstegninger er mottatt, plantegningene er i samsvar med den aktuelle leiligheta.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Takkonstruksjon/brannskille

- Utvendig > Vinduer

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Veggkonstruksjon

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig > Dører

- Innvendig > Radon

- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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:

23.03.1994 - Dokumentnr: 4002 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Dette iflg opplysninger ifrå Hareid kommune

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bustadhus m/4 husvære den 02.05.1994. Dette iflg opplysninger ifrå Hareid kommune

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Hareid Sentrum", planid 20060003 for oppslag. Formål konsentrert småhusbebyggelse, feltbetegnelse B16.

Sameie navn

Sameiget Brekkane

Sameie orgnr 890440622

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Vedtekter/Husordensregler

Se vedlagt vedtekter i salgsoppgaven.

Dyrehold

1. Det er ikkje tillate for medlammene å ha husdyr som kan medføre plage for dei andre som bur i husa. Ein tenkjer her på husdyr som i deler av døgnet vil kome til å ha opphald utandørs.

2. Det er tillate å ha husdyr som berre oppheld seg inne i leiligheita til dyreeigaren. Inneområdet vert her (ut frå lovverket) definert som indre boligflate (ekskl. bod) medrekna altan/terasse. Dei andre medlemmene i sameiget har likevel rett til å ta opp husdyrhald av denne type dersom mengda/arten av husdyr verkar å fråvike normale dimensjonar.

3. Det vil vere høve til å søkje om dispensasjon frå punkt 1. Slik søknad (med grunngjeving) må sendast styret i sameiget på førehand, og dispensasjon kan berre gjevast dersom alle eigarane godkjenner det. Dette av omsyn til at den einskilde må ha rett til å avverge husdyrhald som kan medføre plager for vedkomande (allergi, angst eller liknande.)

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Takst utført av

Karl Anders Bjørdal i Storetind AS

Innbo og løsøre

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

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet:

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

- Ja.

- Beskrivelse:

Litt tregt avløp i dusj. Bør bruke avløpsåpner ved jevne mellomrom.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja.

- Beskrivelse:

Det er noe tregt avløp i dusj og kjøkkenvask.

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 Eigedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

20.09.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 10.08.2024.
- Tilstandsrapport datert 09.09.2024.
- Sesksjonering datert 23.03.1994.
- Mellombels bruksløyve datert 02.05.1994.
- Byggeteikningar datert 20.04.1992.
- Reguleringsplankart datert 08.08.2024.
- Kommuneplankart datert 08.08.2024.
- Vegstatuskart datert 08.08.2024.
- Eiendomsgrenser datert 08.08.2024.
- Reguleringsføresegner til detaljregulering for "Hareid sentrum" med planid 20060003.
- Kommuneplan - arealdel 2012-2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

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 oppgjeven 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.























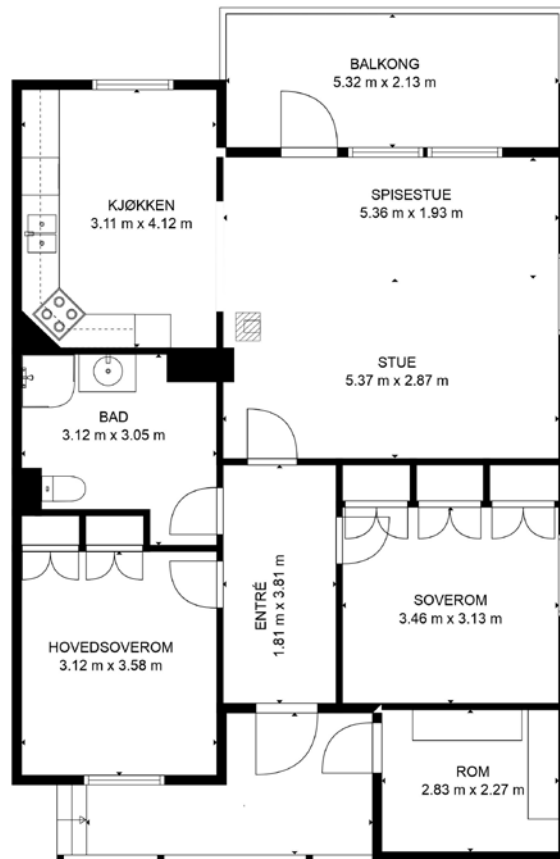












BRA: 89 m²
1. ETASJE: 89 m²
S-ROM: BALKONG: 11 m², VERANDA: 8 m²

Egenerklæring

Drammensvegen 29, 6060 HAREID

10 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Drammensvegen 29	Drammensvegen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

2006-2009

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2009

Har eieren 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.

2009-2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70



Informasjon om selger

Hovedselger

Gjerde, Joar

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Litt tregt avløp i dusj. Bør bruke avløpsåpner ved jevne mellomrom.

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

Det er noe tregt avløp i dusj og kjøkkenvask.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93932168

Egenerklærings skjema

Name

Gjerde, Joar

Date

2024-08-10

Identification

 bankID
PA MOBIL Gjerde, Joar



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gjerde, Joar

10/08-2024
10:43:25


BANKID_MOBIL
E

Tilstandsrapport

 Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:

 Drammensvegen 29, 6060 HAREID

 HAREID kommune

 # gnr. 41, bnr. 775, snr. 1

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 21552-1132

Referansenummer: SB3749

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref:



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.

Storetind takst og rådgiving AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i andre etasje i korsdelt firemannsbolig på Hareid.

Overflater fra byggeår, med normal standard ut fra byggeår.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3, jf. gjennomgang i rapport. Boligen har midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

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

Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1: - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Det er snøfangere i metall.

Konstruksjon og fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har lakkert ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Utvendig bod har enkel boddør med lakkert trepanel, beslag nedre del, rammeverk synlig innside.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan med utgang fra stue. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har trelemmer med terrassebord på folie/membran-taktekking. Rekkverk i trekonstruksjon, liggende bordkledning, topprekke.

For tilkomst til inngang er det svalgang, denne er oppbygd med trebjelkelag med folie/membran taktekking, overbygd av takkonstruksjon.

Trelemmer av terrassebord. I tak er det kledd med panel. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiller, håndrekke.

Utvendig bod:

Ved inngangsparti er det sportsbod med gulvbelegg, panelte vegger og innvendig tak/skråtak. Innreda med hyller befaringsdagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Boligen har laminatgulv, gulvbelegg, malte plater og malt strietapet på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller mot seksjonen under er ikke fastslått oppbygging på, tegninger ikke mottatt. Det er mulig boligen har betongdekke eventuelt prefabrikkerte betongelement/hulldekke som etasjeskille.

Radon:

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, det er terskel med overstrømming/ventilasjonsåpning nedre kant på baddør. Dørene mellom gang/stue og soverom mot gavler er i lett utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Det er betonggulv/påstøyp med elektriske varmekabler, gulvbelegg. Det er malt strietapet på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med gulvmontert toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med nedfelt servant, skap under, veggskap, speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra mekanisk ventilasjonsanlegg/villavent, tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Malt strie mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er plass for oppvaskmaskin, komfyr i hjørnemontering og kjøleskap. Varmtvannstank er plassert i innredning. Ventilator /villavent med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med "Villavent" eller lignende. Det er vindusventiler i vindua, avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 115 liter og plassert i benkeskap kjøkken.

El.anlegg:

Det er sikringsskap i gang med automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling kjøkken. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere. Det er varmekabler på bad. Utvendig lyspunkt og spotbelysning altan.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

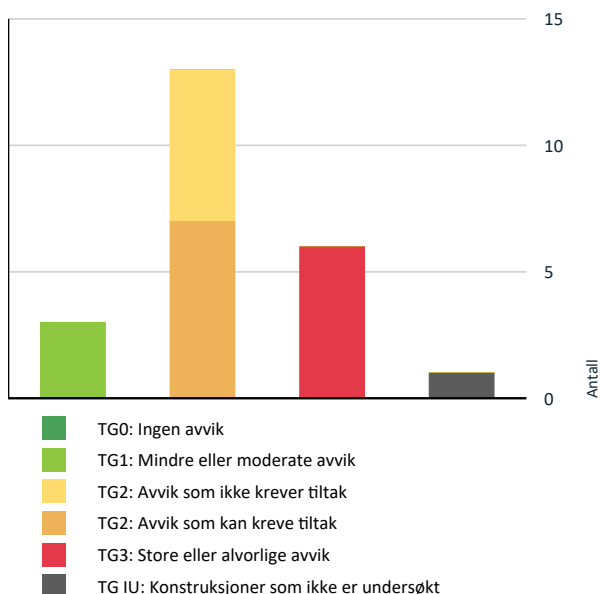
[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Seksjoneringstegninger er mottatt, plantegningene er i samsvar med den aktuelle leiligheta.

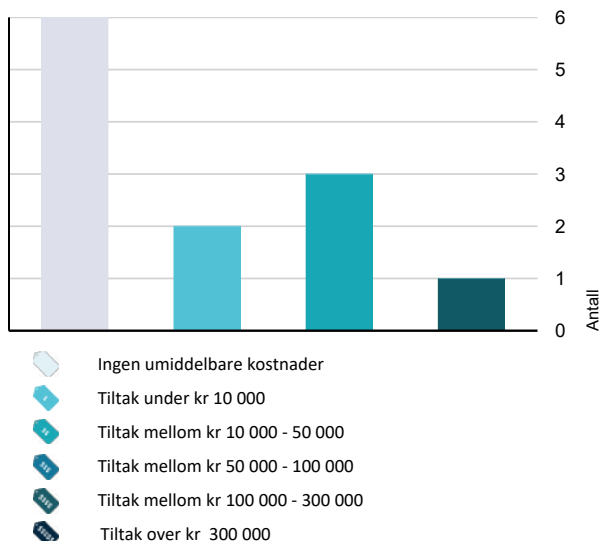
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som er i direkte tilknytning til eierseksjonen. Eventuell garasje, carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner. Det er ikke mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert. Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/revirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/brannskille [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


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

 **TC 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG, SEKSJON 1:



Byggeår
1994

Kommentar
Jf. eieropplysninger.

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Mala vegger soverom, bad og entre
------	---------------	-----------------------------------

2006	Modernisering	Overflateoppussing (eks. bad).
------	---------------	--------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Vedlikehold som rengjøring av tak, felles vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde

Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Det er snøfangere i metall. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis rust snøfangere
- Avflassing pipebeslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og vedlikehold må regnes med, felles vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. I følge eier er deler av drevvegg skifta i 2022, samt enkeltbord og vindskier skifta i perioden 2005-2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er fasader (v/kjøkken) som er værslitte og viser tegn til behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Anbefaler vask, ny vurdering, forbehandling og maling av fasader med behov, felles vedlikehold.

Tilstandsrapport



Værslitasje fasade sørøst



Oversiktsbilde gavlf



Værslitasje fasade sørøst

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sutaksplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Gangbart gulv langs senter møne. Isolasjon med papir/vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Stedvise fuktmerker, ved takhatter for vent/lufting er det blåst inn løv etc, det er røør provisorisk tetta med tape. Fuktmerker med normale verdier befaringdagen,
- Fuktmerke ved pipe: målt ca 20 %fuktkvoteprosent i plate ved pipe mot naboseksjon, normale verdier område rundt - lokalt punkt.
- Downlights monteret gjennom dampspærre/fjerna isolasjon overside.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Følge med på fuktmerker, felles vedlikehold.
- Befaringsdagen er det ikke tegn til synlige avvik rundt downlights som følge av brudd i dampspærre.

TG 3 Takkonstruksjon/brannskille

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loft: I skille mot naboseksjon er det gipsplater på gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gipsplater er ikke monteret ihht. krav for brannskille, eksempelvis i møne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/utføring av brannskillende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu soverom gavlf/sørvest er fra 2007, øvrige fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Påvist fukt/råteskade vindu stue(gavl).
Stedvis værslitasje/malingsslitt flere av de andre vindua.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Tiltak:

Vedlikehold av vindua må regnes med, felles vedlikehold jf. eieropplysninger.

Kostnadsestimat gjelder utbedring avdel av avvik med tilstandsgrad 3 (fukt/råte).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje/avflassing soverom mot svalgang.



Soverom gavl



Fukt/råte i karm stuevindu



Værslitasje

TG 2 Dører

Boligen har lakkert ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Utvendig bod har enkel boddør med lakkert trepanel, beslag nedre del, rammeverk synlig innside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boddør tar i karm
- Værslitasje altandør og sross på denne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av boddør, vedlikehold av altandør som vask/forbehandling og maling må regnes med.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Spross altandør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan med utgang fra stue. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har trelemmer med terrassebord på folie/membran-taktekking. Rekkverk i trekonstruksjon, liggende bordkledning, topprekke.

For tilkomst til inngang er det svalgang, denne er oppbygd med trebjelkelag med folie/membran taktekking, overbygd av takkonstruksjon. Trelemmer av terrassebord. I tak er det kledd med panel. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler, håndrekke.

Konstruksjonene vurderes å ha normal slitasje og ser ut til å være nylig malt, fortsatt vedlikehold må regnes med.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 88 cm høyde på rekkverk på svalgang og altan.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beskrivelse fellesdeler

Leiligheten har tilkomst via utvendig trapp og svalgang.

Trapp med vanger og trinn i tre, øvrige deler med folie/membrantaktekking og trelemmer med terrassebordsgulv. Rettløpet trapp med håndløpere på begge sider, overbygd.

Bod med utvendig tilkomst:

Ved inngangsparti er det sportsbod med gulvbelegg, panelte vegger og innvendig tak/skråtak. Innreda med hyller befaringsdagen. Lyspunkt og stikkontakt, 2 veggventiler.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Boligen har laminatgulv, gulvbelegg, malte plater og malt strietapet på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder, eksempelvis sår etter bildeoppheng, mindre sår etter møblering etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot seksjonen under er ikke fastslått oppbygging på, tegninger ikke mottatt. Det er mulig boligen har betongdekke eventuelt prefabrickerte betongelement/hulldekke som etasjeskille.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøvene gir avvik i hovedsak i soverommet og i entre, i stue/kjøkken er det høydeforskjeller 4-5 mm over 2 meter og 13 mm gjennom rommet (ikke avvik).

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kravet gjelder ved utleie av bolig, det er ikke krav om radonmåling i egen bopel.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, det er terskel med overstrømming/ventilasjonsåpning nedre kant på baddør. Dørene mellom gang/stue og soverom mot gavl er i lett utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør mellom stue og entre og mellom entre og soverom gavl, tar i karm.
- Noen sår/mindre skader og slitasje rundt skilt/vrider enkeltjør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Jf. nevnt under avvik, justering må regnes med, mindre utbedring/flikkmaling må regnes med.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Det er betonggulv/påstøyp med elektriske varmekabler, gulvbelegg. Det er malt strietapet på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med gulvmontert toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med nedfelt servant, skap under, veggskap, speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk fra mekanisk ventilasjonsanlegg/villavent, tilluft via spalte under dør.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet er fra byggeår, med ukjent status for tettesjikt, gulvet har misfarging der vaskemaskin har stått (varme i gulv), misfarging under innredning, skade dør innredning. Eier har opplyst om noe utfordringer med sluk/avløp, som med mellomrom tar dårlig unna.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Brannskille mot nabo, kjøkkeninnredning med bakplate og stifta/fuga sokkel.

Det er fuktsøkt på tilgjengelige flater med normale verdier, badet må regnes med å fornye av samlede årsaker (se "generell").

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Malt strie mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, ett-greps blandebatteri. Det er plass for oppvaskmaskin, komfyr i hjørnemontering og kjøleskap. Varmtvannstank er plassert i innredning. Ventilator /villavent med avtrekk ut.

Kjøkkenet har ikke komfyrvakt eller lekkasjesikring (ikke krav på tidspunktet, men anbefalt for egen og boligens sikkerhet mot brann og vannlekkasjer).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I hovedsak normal bruksslitasje
- Deler med sår/skader/posning -se bilder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre utbedringer må regnes med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Sår ved høgskap



Sår og posning under benkeskap



Skade ved varmtvannstank

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten/villavent.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.
- Ulyd i vifte under bruk, defekt i følge eier

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjonsløsning må sjekke ut nærmere, fornying må regnes med,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Eier melder om tidvise utfordringer med tiltetting av avløp, har latt seg åpne med bruk av "Plumbo" eller lignende.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør bør sees over, ev. gjennomføre kamerainspeksjon for utsjekk.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med "Villavent" eller lignende. Det er vindusventiler i vindua, avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjonsenhet ikke tilgjengelig for besiktigelse, delvis innbygd.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Samt eventuell reoperasjon eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115 liter og plassert i benkeskap kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i gang med automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling kjøkken.

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere.

Det er varmekabler på bad. Utvendig lyspunkt og spotbelysning altan.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Mest sannsynlig ikke, jf. eier.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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 røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei En varsler uten batteri/deksel befaringsdagen, men fortsatt tilstrekkelig antall monterte.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/82 m²

Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:: Entré, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

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

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 61 m ² 2014 2 sov	20-09-2022	2 150 000	2 000 000	0	2 000 000	32 787
2 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 62 m ² 2014 2 sov	19-08-2024	2 190 000	1 950 000	0	1 950 000	31 452
3 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 75 m ² 2014 2 sov	02-08-2022	2 490 000	2 300 000	0	2 300 000	30 667
4 Teigevegen 57 ,6060 HAREID 78 m ² 2014 2 sov	08-05-2022	2 490 000	2 300 000	0	2 300 000	29 487
5 Kjøpmannsgata 31 ,6060 HAREID 85 m ² 1998 2 sov	23-11-2023	2 100 000	1 950 000	0	1 950 000	22 941
6 Nobba 4 ,6060 HAREID 71 m ² 1991 2 sov	20-02-2024	1 690 000	1 500 000	0	1 500 000	21 127
7 Drammensvegen 33 ,6060 HAREID 82 m ² 1994 2 sov	15-02-2024	1 690 000	1 700 000	16 000	1 716 000	20 927
8 Kjøpmannsgata 31 ,6060 HAREID 93 m ² 1998 2 sov	20-02-2023	1 690 000	1 650 000	0	1 650 000	17 742

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, avløp, eiendomsskatt jf. prognose frå Hareid kommune, avrunda	Kr.	17 500
Renovasjon, jf. oversikt Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS, avrunda	Kr.	5 000
Fellesutgifter sameie, jf. eieropplysninger	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i firemannsbolig, seksjon 1:	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

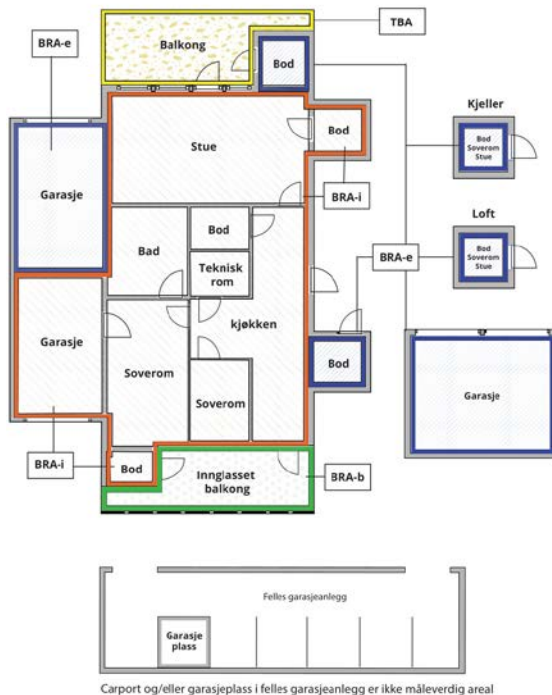
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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 i firemannsbolig, seksjon 1:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82	7		89	12
SUM	82	7			12
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

TBA er arealet for altan, deler av arealet er overbygd av takutstikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Seksjonerings tegninger er mottatt, plantegningene er i samsvar med den aktuelle leiligheta.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Jf. eget punkt takkonstruksjon, utførelse av brannskille mot naboleilighet fraviker dagens utførelser til slikt skille. Se eget punkt under "konstruksjoner".

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har i følge eier blitt malt, skifta deler av bordkledning etc. i sameigets regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soveromma i boligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet.

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 i firemannsbolig, seksjon 1:	82	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Joar Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	775		1	2099.4 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Drammensvegen 29

Hjemmelshaver

Gjerde Oddrun

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/8. Bruksrettigheter iht. sameievedtekter.

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i andre etasje i sentralt beliggende firemannsbolig på Hareid. Fra boligen er det kort vei til alle sentrumstilbud, inklusiv skoler og barnehage. Kort vei til offentlig transport som buss, ferge og hurtigbåt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Hareid Sentrum", planid 20060003 for oppslag. Formål konsentrert småhusbebyggelse, feltbetegnelse B16.

Om tomten

Eiendommen ligger skrånende terreng, tomta er opparbeida med asfaltert tun/plass, forstøtningsmur mot nordvest, grøntareal og plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum **År**
1 300 000 2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	08.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart med grenser	08.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelkart- og rapport	08.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Midlertidig brukstillatelse	30.03.1994	Legg til grunn boligen er del av "bustadhus vest".	Gjennomgått	5	Nei
Seksjoneringsbegjæring og tegninger	20.03.1994	Dato for signert seksjoneringsbegjæring	Gjennomgått	6	Nei
Tilsynsrapport El.tilsyn	06.02.2020		Gjennomgått	1	Nei
Planopplysninger, Herøy kommune	08.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	08.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	08.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	08.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Veistatuskart	08.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart.no			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 Rapportensammendrag 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 hammer-elektrode 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/SB3749>

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

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBETE

23 MAR 1994

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken


BRØKFORM

4002

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1517	HAREID		41	775	

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
93 81 69 96 9	Riise Elektro A/S	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1/8	11			21			31			41			51				
2	B	1/8	12			22			32			42			52				
3	B	1/8	13			23			33			43			53				
4	B	1/8	14			24			34			44			54				
5	B	1/8	15			25			35			45			55				
6	B	1/8	16			26			36			46			56				
7	B	1/8	17			27			37			47			57				
8	B	1/8	18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:								8	= nevner:				8						

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses


Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egnerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal.
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjener og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hareid, 20.03.94

Hjemmehelpende(s) underskrift(er)


Rille Elektro AS
Tlf: 70 09 44 44 - Mob: 94 78 16 17
Fax: 70 09 37 48 - 6000 HAREID

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

(Kommune)

1517 HAREID

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Riise Elektro A.S.
6060 Hareid

Byggherre

Riise Elektro A.S.
6060 Hareid

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hareid	41	775/776		

Dykkar søknad	Dato	16.08.93		
Kva slag arbeid	Nybygg			
Kva slag bygg	Bustadhus m/4 husvære			
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato	22.10.93	
		Saksnr.	115A/93	
Merknader	<p>Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> heile bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgjande del av bygget: Bustadhus aust</p> <p>Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:</p> <ol style="list-style-type: none">1.Utv.trapp/innng.parti må brannbeskyttast med konstr.-uksjonar i kl.B30 i ein avstand på 5m frå vindu. Jmf.skriv dat.20.01.94 frå teknisk etat.2.Grunnmur må pussast utvendig.3.Terreng må planerast med fall frå mur.4.Piper er ikkje ført over tak.5.I utv.trapp skal monterast rekkverk/handlist på begge sider.6.Bygningssjefen kan krevje ytterlegare dokumentasjon på at lydisoleringa er i samsvar med BF.kap.52. <p>Dette arbeidet må vere fullført innan: umiddelbart</p>			

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Hareid	02.05.94	for Bygningssjefen i HAREID Nils Yngve Nupen -avd.ing.-

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Arne G. Grimstad	Adresse	6060 Hareid
	<input type="checkbox"/> andre	Namn		Adresse	
		Namn		Adresse	
		Namn		Adresse	

(Kommune)

1517 HAREID

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Riise Elektro A.S.
6060 Hareid

Byggherre

Riise Elektro A.S.
6060 Hareid

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hareid	41	775/776		

Dykkar søknad	Dato	16.08.93		
Kva slag arbeid		Nybygg		
Kva slag bygg		Bustadhus m/ 4 husvære		
Behandling/vedtak		Bygningssjefen	Vedtak dato	Saksnr.
			22.10.93	115a/93
Merknader	<p>Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> heile bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgjande del av bygget: Bustadhus vest</p> <p>Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utv.trapp/inngangsparti må brannbeskyttast med konstruksjonar i klasse B30 i ein avstand på 5 m frå vindu. Jmf.skriv dat.20.01.94 frå teknisk etat. 2. Grunnmur må pussast utvendig. 3. Terreng må planerast med fall frå mur. 4. Piper er ikkje ført over tak. 5. I utvendig trapp skal monterast rekkverk/handlist på begge sider. 6. Bygningssjefen kan krevje ytterlegare dokumentasjon på at lydisoleringa er i samsvar med BF.kap.52. <p>Dette arbeidet må vere fullført innan: umiddelbart</p>			

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Hareid	30.03.94	For Bygningssjefen i Hareid Nils Ingve Nupen -avd.ing.-

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Adresse
		Arne G.Grimstad	6060 HAREID
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)

1517 - HAREID

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Riise Elektro A/S
v/Einar Arne Riise
6060 Hareid

Byggherre

Riise Elektro A/S
v/Einar Arne Riise
6060 Hareid

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
6060 Hareid	41	1027		

Dykkar søknad	Dato	02.07.92			
Kva slag arbeid	Nybygg				
Kva slag bygg	2 stk. rekkehus a 4 leiligheter				
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato	17.09.92	Seksnr.	98/92

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

heile bygget

følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

1. Pkt.2 i bygningsrådet sitt vedtak i sak 98/92 må støttast.
2. Tilknýttingsavgift må betalast i samsvar med krav, event. nytt vedtak om avgift frå formannskapet.
3. Det må dokumenterast at lydisoleringa er i samsvar med byggforskriftene sitt kap.52.

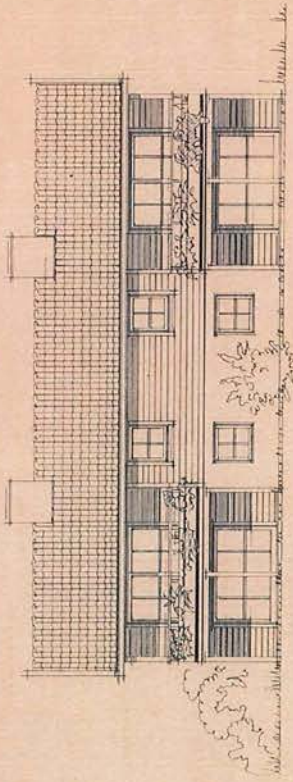
Dette arbeidet må vere fullført innan: **Pkt.3: 2 mndr.**

UNDERSKRIFT

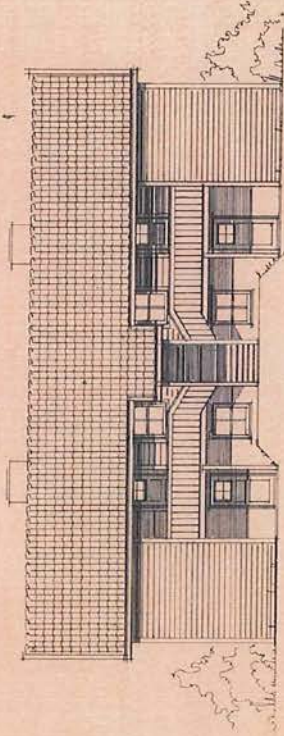
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Hareid	01.04.93	for Bygningssjefen i Hareid Nils Yngve Nupen

KOPI
SENDT

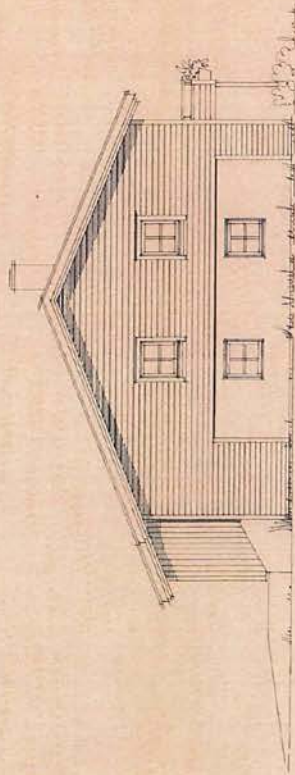
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Ivar Nesset	Adresse	6060 Hareid
<input type="checkbox"/> andre	Namn	Håkon Bigset	Adresse	6060 Hareid
	Namn		Adresse	
	Namn		Adresse	



FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-VEST



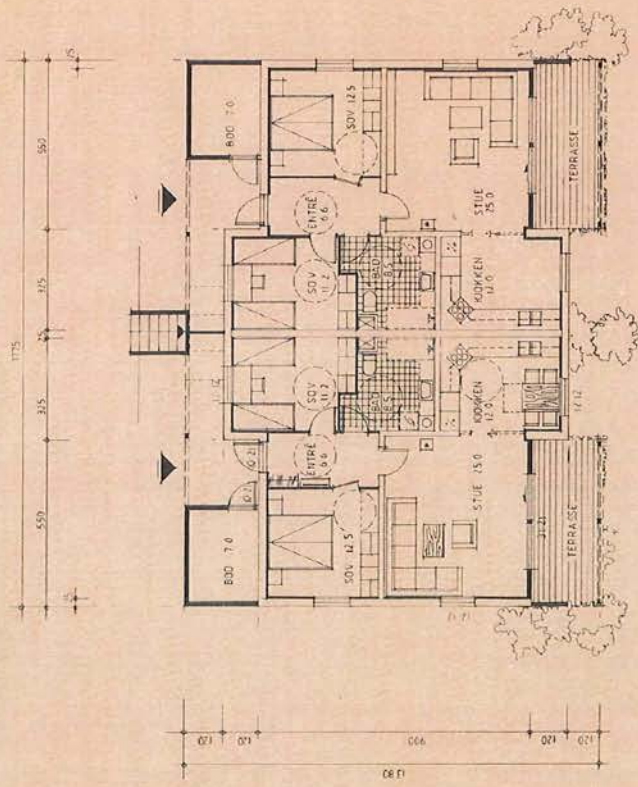
FASADE SYD-VEST / NORD-ØST

GODKJENT *Arne Riise*
BYGNINGSJEFEN I HAREID

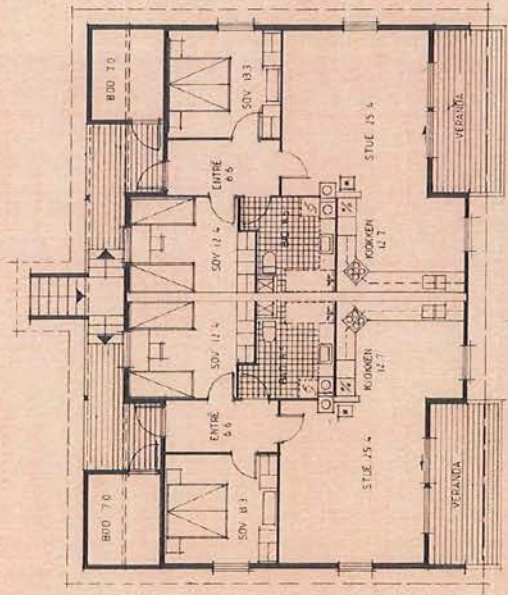
Dato 15.01.92 Sign. SS

INNTENNET SPROSSER I VINDU
4. LEILIGHETER

LEILIGHET	DRØY 20 4. 92
BNA	TRAM 5 SAGEN
BL.	MÅL 1 000
Steinar Sagen AS <small>ARKITEKBYGNINGSFIRMA</small> <small>Postboks 100, 4001 HAREID</small> <small>TE. 070 32 79 00 - 34 10 (4 st. linjer) 070 34 01 00</small>	
PROSJEKTANT	TYPE NR.
EINAR ARNE RIISE	
6060 HAREID	
TEKNIK	TUSET NR.
FASADER	
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEKNIKKEN MEDFØLJER ERSTATNINGSANSVAR	



1. E.T.G.

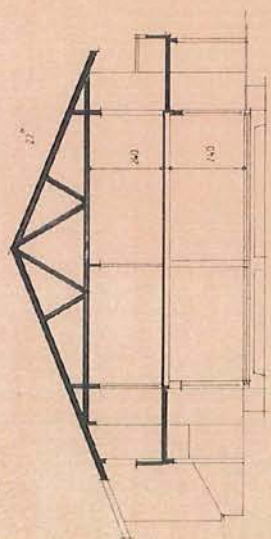


2. E.T.G.

REKVIRERT AREAL (inkl. terrasse og overbygning): 260,0 M²
 BPA-BA LEILIGHETER I 1. E.T.G.: 85,9 M²
 BPA-BA LEILIGHETER I 2. E.T.G.: 88,5 M²
 177,0 M²

ODD KJØTT
 BYGNINGSSEKJEFEN I HAREID

4. LEILIGHETER	DRUVE	00	10.1.91
	TYPE	TYPE 3 SAGEN	
	BA	MA	L 100
PROJEKTORE EMIL ARNE RIISE 6060 HAREID		BYGNING	
BYGNING PLANER OG SNITT		BYGNING	
STEINAR SAGEN AS ARKITEKTER TR. ØSTLØYEN, KJØTT, 1770 HAREID			



SNITT



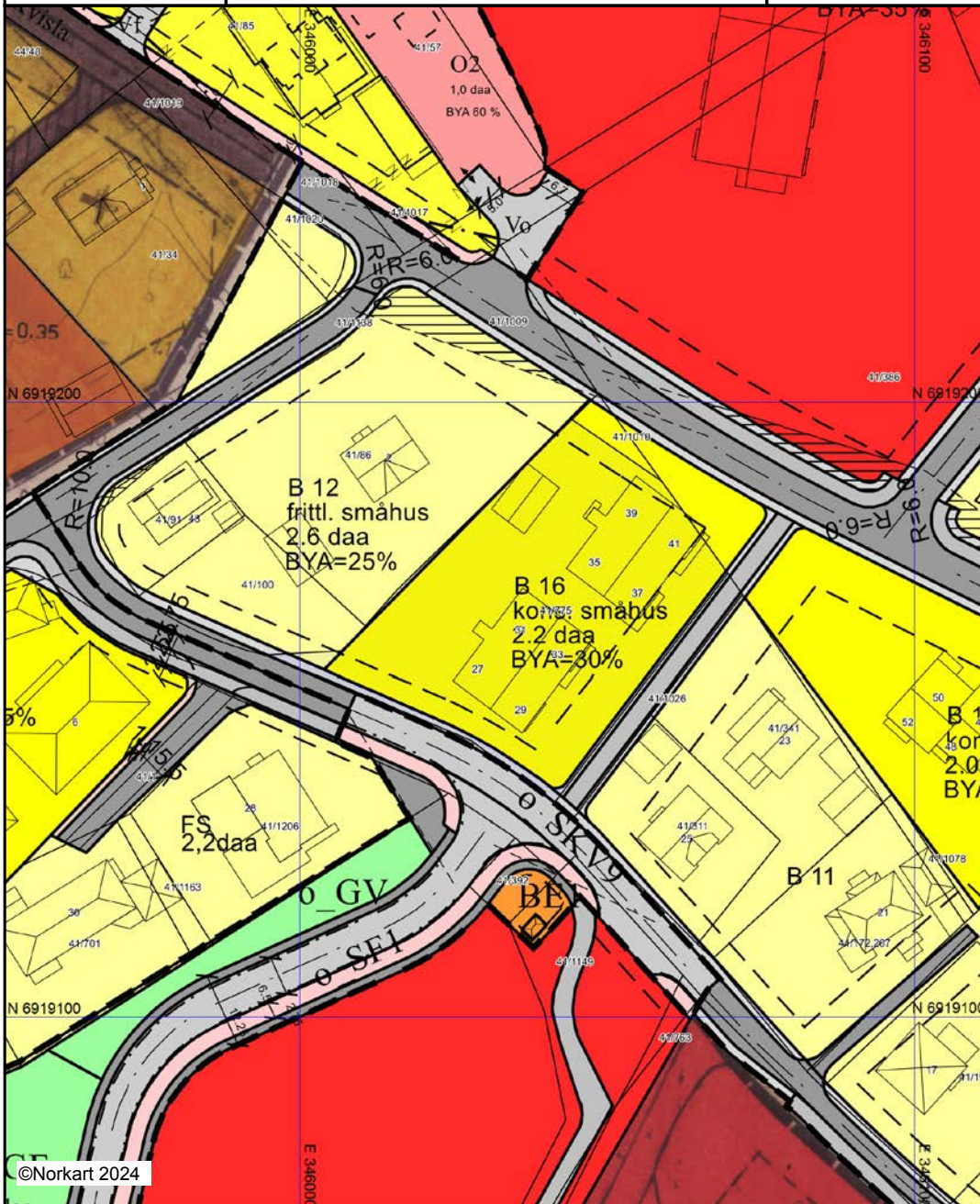
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/775/0/1
Adresse: Drammensvegen 29
Dato: 08.08.2024
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
-  Konsentrert småhusbuseiendomsområde
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
-  Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, ...)



Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 3)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 4)

-  Felles avkjørsel
-  Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Bustader - blokker
-  Tenesteyting
-  Energianlegg
-  Leikeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teki

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)

-  Turveg
-  Friområde
-  Vegetasjons skjerm


Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Eigedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiendomsområde
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



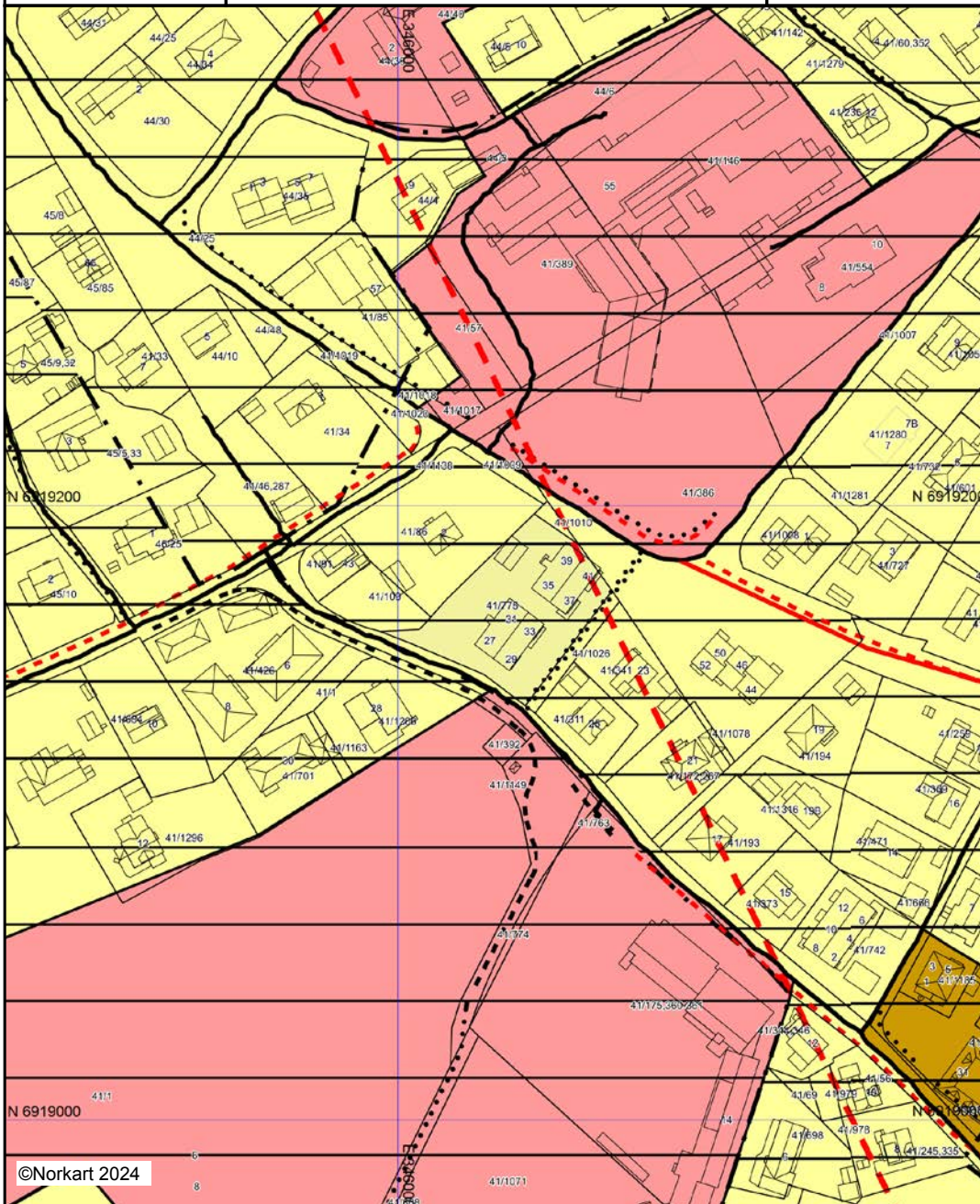
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/775/0/1
Adresse: Drammensvegen 29
Dato: 08.08.2024
Målestokk: 1:2000



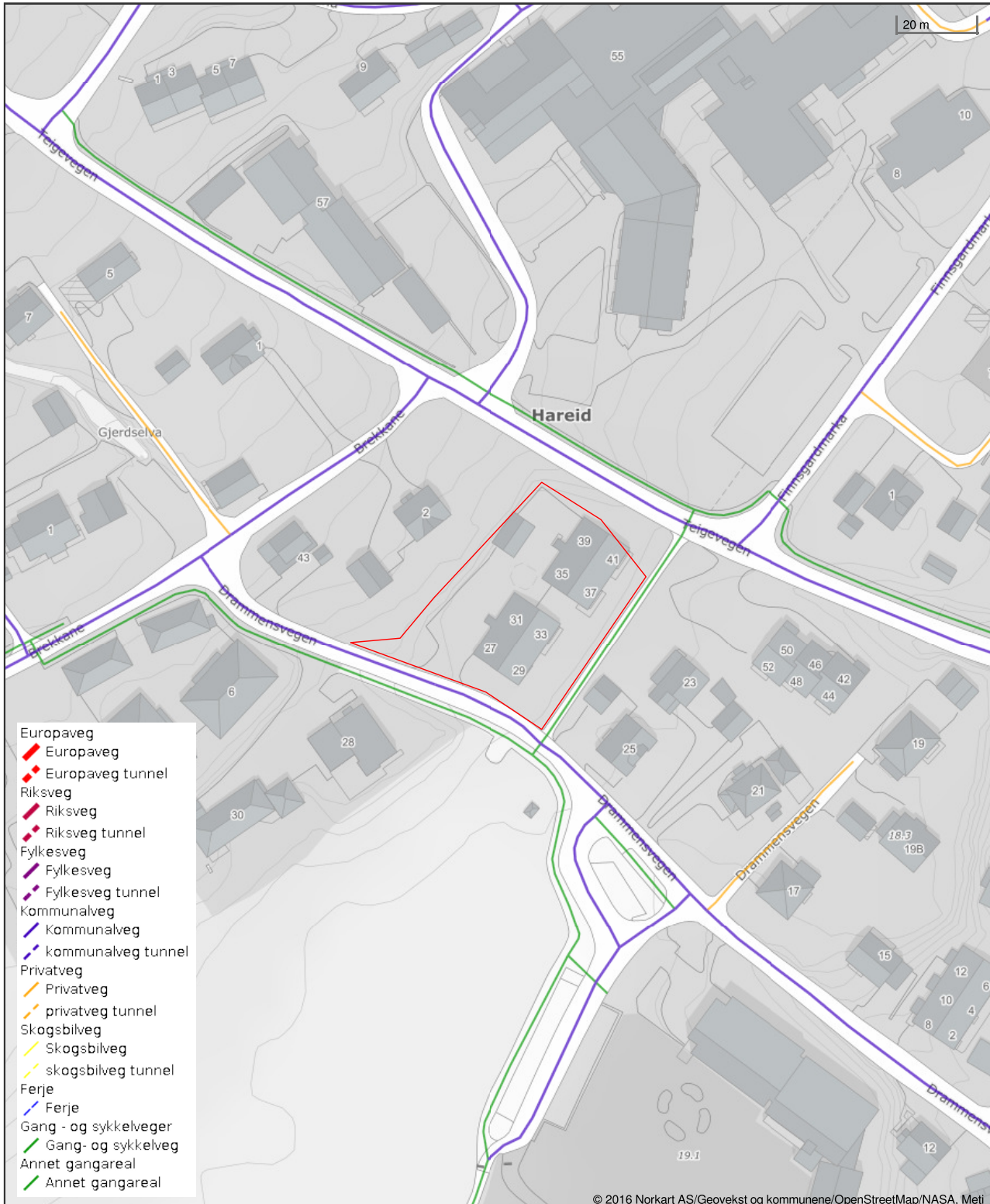
UTM-32



©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.

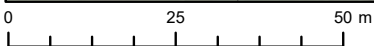
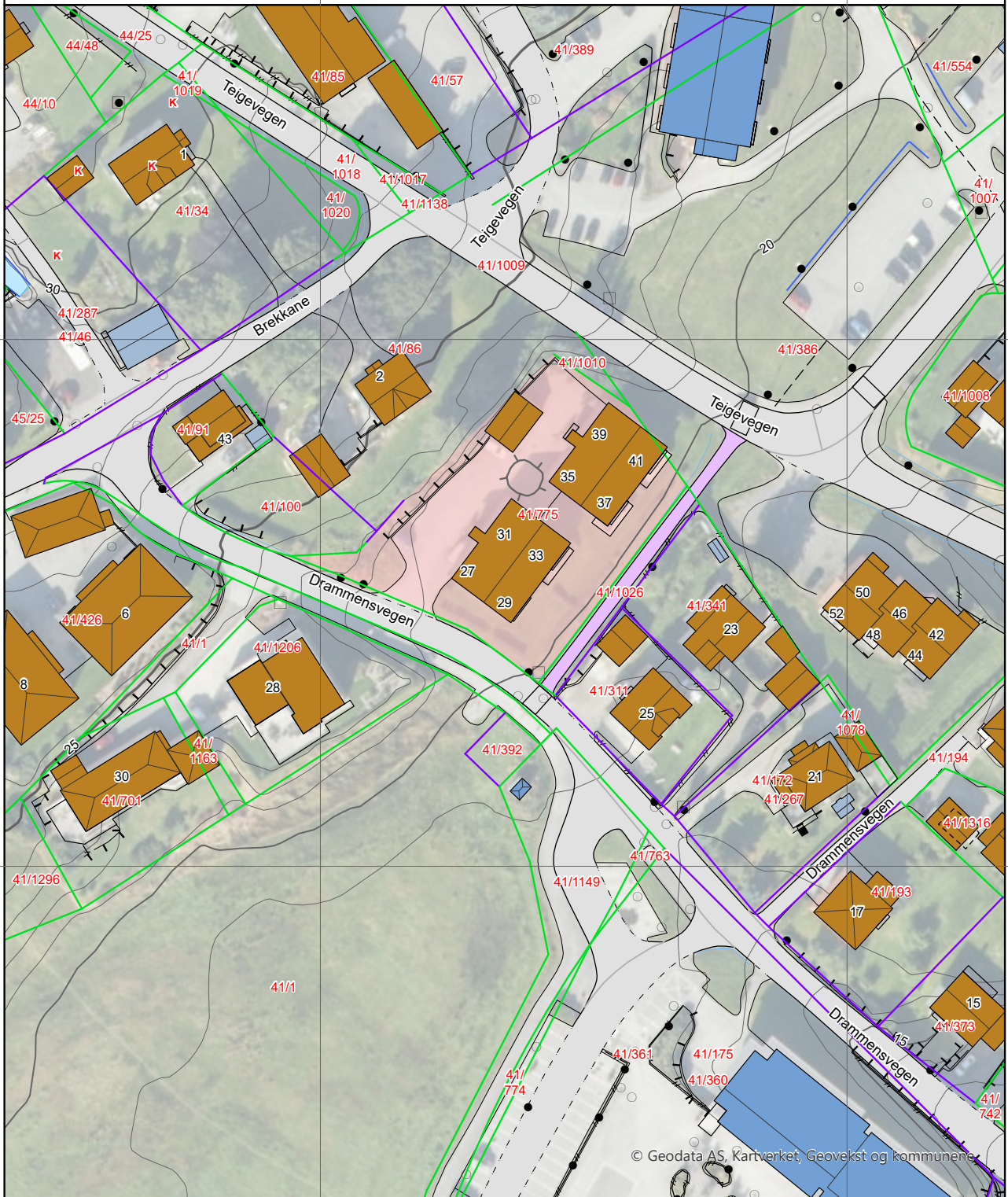
Vegstatuskart for eiendom 1517 - 41/775//










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

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



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

«Hareid sentrum»
PLANID: 20060003

Føresegner datert 22.09.2006, sist revidert 05.05.2019

Oppdatering av vedtak og dato gjort 20.06.2023

Plankart datert 01.09.2000, sist revidert 05.05.2019

Godkjent mindre endring av Hareid kommunestyre i møte 11.06.2019

Vedteke endringar i raudt.

Reguleringsplanen vart godkjent av Hareid kommunestyre i møte 08.11.2006

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl §25.1)

- Bustader
- Bustader/Forretning
- Forretning
- Kontor
- Forretning/industri
- Industri/lager
- Industri/fiskebruk
- Forretning/kontor
- Offentleg bebyggelse (sjukeheim, rådhus, kulturhus, kyrkje)
- ~~Allmenyttige føremål (bedehus)~~ **Offentleg/privat tenesteyting - kyrkjelydshus**
- Vegserviceanlegg - Bevertning/Bensinstasjon
- Hotell

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Anna trafikkareal (skjering, fylling, rabattar m.m.)
- Torg
- Parkeringsplass
- Kai
- Hamneområde i sjø
- Hamneområde i sjø – småbåtanlegg
- Hamneområde (landdelen)
- Trafikkterminal

- Godsterminal

Offentlege friområde (pbl §25.4)

- Park
- Leik

Spesialområde (pbl §25.6)

- Kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon)
- Bevaringsområde - aut. freda kulturminne etter KML §4 jf. §3
- Frisiktsone

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkjørsel/tilkomst
- Felles leik

§ 1

GENERELT

1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankarta. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankarta og føresegnene.

1.2 Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Hareid kommune.

1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med reguleringsføresegnene.

1.4 Tiltak i eller over sjø er søknadspliktig etter Hamne- og farvasslova. Løyve må vere gjeve før tiltak kan settast i verk. Tiltak ned mot sjø som kan ha innverknad på eller hindre bruken av sjøareal skal leggast fram for Kystverket til uttale.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegranser og –liner er vist i plankarta.

I heile Strandgata og i Kjøpmannsgata frå kyrkja og nord til Strandgata skal byggjegransene være påbudte mot gata av omsyn til fasaderekkene.

Der byggjegranser og –liner fell saman med føremåls grensa mot vegen skal bygningane plasserast i denne.

Der byggjegranser og –liner ikkje er viste i plankartet, gjeld reglane i Plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.2 Tillate tomteutnytting vert oppgjeve som bygd areal i prosent av tomtearealet, % BYA. Bygd areal er definert i NS 3940. Maks. % BYA er påført byggeområda på plankarta.

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til Plan- og bygningslova (1997), § 4-2. Tillatne gesims- og mønehøgder er oppgjevne under byggeområde i desse føresegnene.

2.3 Byggjesøknad

I samband med byggjesøknad skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast – så som avkøyrslar/tilkomst, parkeringsplassar og garasjar.

Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknader sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd perspektivteikning av nye bygningar i forhold til omkringliggende omgjevnader. Det skal leggst vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

2.4 Formingsrettleiar

I prinsippet skal utforming, materialbruk og fargar i tilknytning til bygningar og gaterom følgje dei råd som er gjevne i "Formingsrettleiar for Hareid sentrum":

2.5 Reklametiltak (skilt)

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til einkvar tid gjeldande kommunale forskrifter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggst spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.6 Støy

For ny bebyggelse og hovudombygging av eksisterande bygg langs Rv. 61, Fv. 35 og Fv. 37 skal støybelastning dokumenterast ved innsending av byggesøknad. Der støybelastninga overstig dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningsliner gitt i rundskriv T-8/79, skal tiltak som til dømes skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningane, planløyving o.l. for å tilfredstille grenseverdiane, dokumenterast i byggesøknad.

Innandørs støyinnivå skal ikkje overstige dei lågaste grenseverdiane i rundskriv T-8/79, og det skal til ei kvar tid kunne visast til eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde vert tilfredsstilt.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

3.1 Frittliggjande einebustader (FS), konsentrerte småhus (KS) og garasjar/uthus i bustadområde skal ha mønetak med takvinkel mellom 24 og 40 gr.

3.2 Bygningsrådet kan krevje at alle bygningar innan same området skal ha einsarta takutforming.

3.3 Frittliggjande einebustader (FS)

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje. Der terreng og tilhøve eller etter bygningsrådet sitt skjønn ligg til rette for det, kan bygningar tillatast oppført i 2 etasjar.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.4 Konsentrerte småhus (KS)

Bustadhusa kan oppførast i 2.etg.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.5 Garasjar kan berre byggjast i ei høgde, og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til

materialval, form og farge. Maks gesimshøgde 3m. Garasjebygg/uthus må ikkje overstige 50 m² BYA.

Plassering av ein garasje pr. bustad skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset.

3.6 I tillegg til garasje skal det visast til biloppstillingsplass for ein bil pr. bustad på eigen grunn.

3.7 For område B 23 skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen skal godkjennast av det faste utval for plansaker før byggjesøknad kan sendast inn. Bebyggelsesplanen skal mellom anna vise plassering av bebyggelse, tilkomst, nytt og gamalt terreng, vegetasjon, interne vegar, parkering og leikeplassar. Fellesområdet Leik L 04 skal inngå som ein del av bebyggelsesplanen.

§ 4

BYGGJEOMRÅDE SENTRUM

4.1 *Det følgjande gjeld byggjeområde i Strandgata mellom Hjellebakken til og med Hotellet - og nordre del av Kjøpmannsgata (nord for miljøtunnelen): (gjeld områda B/F 03 - 04, F/K 01 - 03, F 02 - 03, H01)*

4.1.1 Nye bygningar skal følgje regulert byggjeline mot Strandgata eller Kjøpmannsgata. Husa kan byggjast samanhengande langs gata.

4.1.2 Hovudtilkomst til bygningane skal vera orientert mot gata.

4.1.3 Nye bygningar skal vera på minst to og maksimalt tre etasjar.

4.1.4 Bygningar med fasade langs Strandgata og Kjøpmannsgata skal ha gesimshøgde på min. 6,5 m og maks. 10,5 m.

4.1.5 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.1.6 Fyrste høgda skal som hovudregel ha funksjonar med tilgjenge for publikum. (forretning, service, handverk).

4.1.7 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasaderehabilitering/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er følgje føresegnene for nybygg.

4.1.8 Innanfor område H 01 (Hareid hotell) kan ein tillate lokale til forretning og bustader med inntil 25% BRA (bruksareal) kvar av samla BRA for bebyggelsen.

4.2 F 01 Megakvartalet

4.2.1 Området skal nyttast til forretningsføremål innan detaljvarehandel. Det er ikkje tillate etablert forretningar med plasskrevjande varer. Det kan og tillatast anna forretningsmessig serviceverksemd og kontorverksemd som til dømes lege, tannlege, fysioterapeut og liknande. Det kan tillatast bustader i 3. etasje.

4.2.2 Maksimal utnytting til forretning (totalt bruksareal T-BRA) er 3.000 m². I dette arealet er alt areal til forretning medrekna - også i kjeller/underetasje. Bruksareal til kontor som ikkje er knytt til handelsverksemd samt offentlege kultur- og fritidstilbod skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning. Bruksareal til parkeringshus/-kjeller skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning.

4.2.3 Området skal ha parkeringsdekning i høve bygningsvedtektene for Hareid kommune. Parkering skal skje på eigen grunn, på felles P-plass for fleire eigedomar eller på offentlig P-plass. Det er tillate etablert parkeringshus/-kjeller for området.

4.2.4 Ved utbygging som krev flytting av nettstasjon/auka trafokapasitet skal det takast kontakt med Tussa Nett AS så tidleg som råd. Der utbygging krev flytting av eksisterande nettstasjon, skal det prosjekterast og leggest til rette for nettstasjon i ny bygningsmasse

4.3 Det følgjande gjeld byggjeområde i Strandgata nord for Hjellebakken og sør for Hotellet – og i Kjøpmannsgata søndre del – mellom Posthuskrysset og Bedehuskrysset, §§ 4.3.3 - 4.3.6 gjeld berre for Kjøpmannsgata: (gjeld områda B/F01 -02, 05 - 07 og 08 - 13)

4.3.1 Ved nybygg skal regulert byggjeline følgjast mot gata. I regelen skal det være frittliggjande hus på kvar eigedom – ikkje samanbygde fasadar.

4.3.2 Nye bygningar skal oppførast i to etasjar. 1.etg. kan ha publikumsretta funksjonar med hovudtilkomst frå Kjøpmannsgata eller Strandgata. 2.etg. og evt. loft

skal ha bustadfunksjon. Bygningsrådet kan fråvika denne føresegna dersom det t.d. er snakk om forsamlingslokale eller liknande der det er behov for ekstra stor takhøgd. Det kan også etter nærare vurdering tillatast publikumsretta funksjon i 2.etg. når lokalet er del av verksemda i 1.etg.

4.3.3 Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel frå 27gr. til 45gr. Møneretning skal følgja gateretning. Det kan tillatast takoppløft og arker. Bygningane skal ha takutstikk på minimum 30 cm ved gavl og raft.

4.3.4 Gatefasade skal framstå som open i 1.etg.

4.3.5 Vindauge i 2.etg. skal framstå som enkeltstående vindauge i veggen.

4.3.6 Det er ikkje tillete med adderte (utstikkande) former som veranda, karnapp og liknande på gatefasade.

4.3.7 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.3.8 Gesimshøgd skal vera minst 6 m og maksimalt 7,2 m.

4.3.9 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasadefornyng/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er tilpassast opphavleg utsjåande og følgje føresegnene for nybygg.

§ 5

INDUSTRI OG KOMBINERTE FØREMÅL

5.1 I området I 04 skal det tillatast oppført bygningar for lettare industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.

5.2 I områda I 02 og I 03 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til fiskerinæringa.

5.3 I område F/I 01 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til forretning og/eller industri.

5.4 Bedrifter som truleg vil føre med seg særlege ulemper for naboskapet kan visast til andre industriområde. Midlertidige skur, hallar m.v. tillatast ikkje.

5.5 Bygningar skal førast opp innanfor byggjegrensene som er vist på plankartet. For eksisterande bygningar i område I 01 og I 04 ligg byggjegrensa i ytterveggen (fryseriet og godsterminalen).

5.6 Maks. gesimshøgde skal være 10 m.

5.7 Ved byggesøknad skal det visast parkeringsplass på eigen grunn. Jfr. Vedtektene til Plan- og bygningslova §69 nr. 3.

§ 6

OFFENTLEGE BYGNINGAR

6.1 Generelt.

Ved nybygg og ombygging skal det krevjast byggjesøknad som nemnt i § 2.3.

6.2 Sjukeheim – O 01.

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m.

6.3 Kulturhus – O 02

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.4 Rådhus – O 03

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.5 Kyrkje – O 04.

Planar som omhandlar endringar for kyrkje og kyrkjegard skal leggest fram for kyrkjeleg fellestråd i kommunen.

§ 7

S 01 og S 02 SERVICEOMRÅDE - BENSINSTASJON

7.1 I samband med nybygg eller endringar av eksisterande bygningar og konstruksjonar viser ein til § 2.3.

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLEG/PRIVAT TENESTEYTING - KYRKJELYDSHUS

8.1 Gjeld kyrkjelydshus med tilhøyrande uteopphaldsareal (BOP1). Kyrkjelydshuset kan ha kontor for kyrkjeleg tilsette.

8.2 Tilbygg til eksisterande bygg mot Kjøpmannsgata skal oppførast i to etasjar. Tilbygg mot Rådhusplassen og Bedehusgata kan oppførast i ein eller to etasjar, eventuelt i byggjesteg.

Tilbygg skal ha skråtak. Gesimshøgde for tilbygg i to etasjar skal tilpassast eksisterande bygg. Tilbygg i ein etasje skal ha gesimshøgde lagt til kotehøgde 12,8 eller lågare.

8.3 Ved nybygg skal viste byggjeliner/-grenser leggest til grunn for plassering. Nybygg skal ha skråtak med fall mot Kjøpmannsgata og Bedehusgata. Gesimshøgde mot gate skal vere minimum 6,0 m og maksimalt 7,2 m.

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Trafikkterminal

På området skal det oppførast terminalbygg for avvikling av kollektivtrafikken på Hareid. Bygningen kan oppførast i 2 etasjar over terreng. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6.5 m . Uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg m.m. skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningen.

9.2 Vegareal

I regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget.

Det vises til "Formingsrettleiar for Hareid sentrum".

9.3 Sideareal (anna trafikkareal)

Ved utbygging av offentlege køyre- og parkeringsareal, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samtidig med køyreareala. Sideareal, vegskjeringar- og fyllingar skal det plantast eller behandlast etter plan godkjend av kommunen/Statens vegvesen / Kystverket.

9.4 Parkering

Kvart område skal ha parkeringsdekning som stetter krav i til kvar tid gjeldande bygningsvedtekter i Hareid kommune.

9.5 Torg

Torgareal mellom Kvisla og Hjellevbakken (Spar-Mat) kan tillatast brukt som offentlig P-plass i periodar dette ikkje er til hinder for bruken av arealet som torg.

Torgareal skal opparbeidast etter detaljerte planar godkjend av kommunen.

9.6 Hamneområder

Hareid hamn har status som fiskerihamn, tilrettelagt av staten for fiskerifartøy og fiskerirelatert verksemd. Innanfor dei ulike delområda i hamna kan det tillatast oppfylling, utdjuping og plassering av andre innretningar/festeanordningar, signal, fyr og merkesystem som er naudsynte for bruken av hamna. Tiltak innan hamneområda krev løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.

9.6.1 Hamneområde i sjø, HS 01

I området kan det tillatast bygd kaianlegg og tilhøyrande innretningar utover dei som er vist i planen med tilgrensande reguleringsføre mål. Desse skal ikkje tillatast dersom dei vert til hinder eller trengsel for det naudsynte manøvreringsarealet for sjøverts ferdsel, her òg manøvreringsareal for ferje og snøggbåt.

9.6.2 Hamneområde i sjø - småbåtanlegg HS 02

Innanfor området kan det tillatast lagt ut flytebrygger med tilhøyrande innretningar etter plan godkjend av Det faste planutvalet.

9.6.3 Hamneområde (landdelen) HL 01

Omfattar molo, inkl. molokrone og utfylling i sjø for nordre molo.

9.6.4 Hamneområder kai HK 01 og 03 - 07

Omfattar område for noverande og nye kaier.

Etter særleg grunna søknad kan det for områda HK 01 og HK 03 tillatast bygd kaier og bygg for fiskerirelatert næring. Bygningane kan oppførast i ein etasje, med max mønehøgde på 5,3 m. Det skal ved byggemelding av bygning føreligge estetiske vurderingar av tiltaket frå arkitekt. Det er særskilt tiltaket sin estetiske utfoming i forhold til omgjevnadane som må vektleggast.

9.6.5 Hamneområde Kai/godsterminal HK 02

Omfattar område for kai/godsterminal. Omfattar også avskjerma ISPS-godkjend område. Områda utanfor ISPS godkjend område, skal til ei kvar tid vere sikra tilgjenge. I ISPS godkjende område gjeld til ei kvar tid gjeldande føresegner gjevne av Kystdirektoratet.

9.6.6 Rekkefølgekrav Erstattande molo/kai mot ytre hamnebasseng skal vere fullført før, eller seinast samstundest, med byggetiltak på I 02.

§ 10

FRIOMRÅDE

10.1 I friområde, med unntak av områda F 02-03, kan bygningsrådet tillate oppført bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse, etter planutvalet sitt skjønn, ikkje er til hinder for naturleg bruk av område som friområde.

10.2 I F01 kan det oppførast eit servicebygg for gjestehamna. Bygget kan ha 1.etg. og væra

inntil 60 m². Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m

10.3 Opparbeiding av friområdet kan bare gjerast etter detaljerte planar som vert godkjent av kommunen. Planen skal vise nye terrengkoter, eksisterande og ny vegetasjon. Tiltak som krev inngrep i grunnen i området F 02 skal avklarast med Fylkeskonservatoren.

§ 11

SPESIALOMRÅDE

11.1 Kommunaltekniske anlegg (KT 01 – 03)

Tre område er avsett til kommunaltekniske anlegg og trafo. Det er høve til å setje opp nettstasjon. Utforming, materialbruk og fargeval skal medverke til at anlegga ikkje vert framtrédande i området. Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m.

11.2 Spesialområde vern etter PBL § 25.6

11.2.1 Spesialområde vern kombinert med offentleg område O 04 off. kyrkje. Vernet gjeld freda bauta og mellomalderkyrkjegard inkl. mogleg stavkyrkjetuft på kyrkjegarden i Hareid som er freda etter kulturminnelova 4a, h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Slike tiltak må avklarast hjå Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren Vest. Ein eigen gravplan, godkjend av Riskantikvaren Vest, skal regulere bruk og gjenbruk av gravene innanfor spesialområde vern i O04.

11.2.2 Spesialområde vern kombinert med friområde F 03 park Vernet gjeld spor frå førhistorisk og førreformatorisk gardsdrift og gardsbusejting i utkanten av det gamle klyngjetunet på Hareid. Desse spora er freda etter kulturminnelova 4 a og c. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren.

11.2.3 Spesialområde vern kombinert med L 04 fellesområde leik Vernet gjeld freda førreformatoriske minne; førhistoriske fossile dyrkningslag og steinbrukande buplass som er freda etter kulturminnelova 4h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren

11.3 Frisiktsone

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§ 12

FELLESOMRÅDE

12.1 Felles/privat tilkomstveg er til for dei eigedomane som grenser inntil denne.

12.2 Fellesområde Leik L 04 skal vere felleseige for bustadområdet B 23. Leikeapparat som krev inngrep i grunnen må oppførast i nordre enden av området, utanfor spesialområde vern.



HAREID KOMMUNE

Kommuneplan – arealdel 2012-2024

Føresegner og retningslinjer

Vedtatt av Hareid kommunestyre i møte 21.06.2012 sak KST PS 75/12

1. GENERELT

Nedanfor er oppført bestemmelsar som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindande føresegner knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterende art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

2. FØRESEGNER TIL HENSYNSONER (PBL § 11-8)

2.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging , basert på dokumentasjon frå person eller foretak med relevant geologisk kompetanse.
I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

2.2 Område med fare for flodbylgje generert av fjellskred frå Åkneset, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone ved flodbylgje generert av mogleg fjellskred frå Åkneset må det ved prosjektering av nye byggjetiltak takast nødvendige omsyn ved dimensjonering og planløyningar i samsvar med berekningar i rapport 20100899-00-2-R, NGI, datert 8. februar 2011.

I planområde til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stettar vilkåra i ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

2.3 Restriksjonsområde/Nedslagsfelt for drikkevatt, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatt er ikkje tillate noko form for tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet. (Drikkevassforskrifta § 4)
Hammarstøylvatnet og Mosvatnet er bandlagde som drikkevasskjelder.

Ei sone rundt ulike drikkevasskjelder i kommunen er vist som restriksjonsområde for drikkevassføremål. Dette gjeld landsida omkring Hammarstøylvatnet og Mosvatnet, eit område i Ytredalen Brandal og lia på Nedrelid. I praksis kan ein halde fram med aktivitetar som er etablerte i områda; til dømes husdyrbeiting, friluftsliv etc., om dette ikkje medfører fare for drikkevatt.

2.4 Område med særleg omsyn til landbruk, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som kjerneområde for landbruk er det ikkje tillate med frådeling eller bygging til bustad eller ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

I sonene skal dei oppgjevne hensyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd.

2.5. Område med særleg omsyn til friluftsliv, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor område som i plankartet er vist med hensynsone for friluftsliv må det ved byggetiltak dokumenterast korleis hensynet til allment friluftsliv er ivaretatt.

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

2.6 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Grimstadvatnet og Hjørungdalsvatnet Naturreservat er freda i medhald av Naturvernlova. Det same gjeld fjellskrånninga mellom Alme og Laupsneset .

2.7 Område bandlagde etter plan- og bygningslova Jf pbl § 11-8 d)

Friluftsområdet som ligg inntil friområdet på Kvitneset.
Friluftsområde (framtidig) på Hareidseidet.

2.8. Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Hensynsone femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Hareid Mellomalderkyrkjegard

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Hareid kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Hareid kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatt vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrkjelova»

Bautasteinen er eit automatisk freda kulturminne. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3.

Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området . Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

Registrerte forminne og freda kulturminne i medhald av kulturminnelova er vist med rune-R i grunnkartet.

Planen er ikkje avklara i forhold til hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne. Kulturminnelova gjeld også i desse tilfella.

3. BYGGJEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr 1)

3.1 Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av byggeareal etter godkjent reguleringsplan vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering. Alle byggeområde på land og sjø skal før løyve ha avklart tilhøvet til automatisk freda kulturminne, enten gjennom byggesak eller reguleringsplan.

3.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr 1)

I byggeområde som er merka med symbol # kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL §20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling og bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan i samsvar med oversiktsplanrestriksjonane på kommuneplankartet.

Framtidig nyregulering og detaljplanlegging i området Kjerringvika - Oвра-stranda skal skje i samråd med Fylkeskonservator.

3.1.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar i samsvar med kommunen sine vedtekne retningslinjer for bruk av slike avtalar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

Ved utbygging av større næringsområde skal behovet for utbyggingsavtale vurderast.

3.1.3 Risiko og sårbarheit (pbl § 4 -3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

3.1.4 Krav om rekkjefølgje (pbl § 11-9 nr 4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (Køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

3.2. Bustadområde

3.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 35% for konsentrert småhusbusetnad (4- mannbustader, rekkjehus, kjede) maks 50% for lavblokker og blokker maks 80%.

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

3.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspålegg til tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesveggar, riksveggar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

Estetikk

Det vert vist til kommunen sin estetikkrettleiar (Felles estetikkrettleiar for kommunane på Søre Sunnmøre: "Vi formår staden vår.") Ved regulering av tomter for ny bebyggelse bør vurderast tilpassing til landskap og eksisterande bygningsmiljø, bygningshøgder og estetikk.

Energi

Ved planlegging av nye bustadfelt og næringsområde bør det vurderast å nytte fornybare energiforsyningar.

3.2.3 Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av minimum 50m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfresstillande støyforhold (maks 55 dBA). Leikeplassane bør ha solrik plassering, vere skjerna mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare enn 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Maks 20 bueningar kan vere felles om leikeplassen som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Maks 50 bueningar kan vere felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling o.l.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueninga tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til fellesareal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

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

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

Leikeplassar bør lokaliserast i tilknytning til vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd. Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behovet for eksisterande og ny utbygging er dekt.

3.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Einestader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for

2 biloppstillingsplassar pr buening. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings-/kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr buening.

For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr hybeleining.

Forretnings-/kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter, 1 bil pr 40 m² bruksareal (BRA).

For øvrige bygg vert vist til vedtekt til bygningslova for Hareid kommune (1968).

3.2.5 Fritidsbygg - hytter (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7 m og gesimshøgda til 5 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgd inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m². Tomta skal ikkje gjerdast inne, men om beitande dyr skulle vere til ulempe for bruken av eigedomen, kan eit areal på inntil 300 m² innegjerdast.

Det skal leggast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det vert sett grense på 100 m² bruksareal (BRA) for fritidsbustader i byggjeområde for fritidsbustader.

3.2.6 Fritidsbygg - naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp anna bygg enn i risikoklasse 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.
- b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- c) Naust kan førast opp med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal, Jf NS 3940. Dobbeltaust med to møne inntil 80 m².
- d) Sikring mot brann:
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m² skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe.
For dobbeltaust med storleik over 50 m² må avstandskrav og brannskiljekonstruksjon mot andre naust vurderast i kvart tilfelle.
- e) Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå topp golv ved naustport.
- f) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.
- g) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- h) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- i) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.
- j) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på 1/2 parkeringsplass pr naust.
- k) Naust skal plasserast slik at fri ferdsel i strandsona ikkje vert hindra.
- l) Altan/utkravging er ikkje tillate.

3.2.7 Fritidsbygg - rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1 etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. Ved bygging av rorbuer må ein kunne dokumentere tryggingstiltak mot moglege flodbylgjer som følgje av store fjellskred. Jf ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Ved lokalisering av område for rorbuer skal det takast omsyn til landskap og omgjevnader: Rorbuer kan berre lokaliserast i område der terrenget er slik at bygga ikkje medfører uheldige landskapsverknader, fortrinnsvis i strandsoneområde der det er bygt frå før.

3.2.8 Område for råstoffutvinning

For område avsett til råstoffutvinning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1). Ved detaljregulering av industriområdet N3 på Risneset skal det i samråd med kulturminnevernmyndigheitene takast nødvendige arealmessige omsyn for å sikre nødvendig buffer mellom industriområdet og gravrøysfeltet på Vågegelet.

3.2.9 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

4.1 LNF-A -område med forbod mot spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 1)

I desse områda er det ikkje tillate med ny - eller vesentleg utviding av spreidd bustad-, nærings- eller fritidsbusetnad. Tilsvarande forbod gjeld for frådelling og bortfesting av tomter. Forbodet gjeld ikkje bygge- eller anleggstiltak som direkte er tilknytt landbruksnærings.

Generelt for bygge- og anleggstiltak i desse områda gjeld innsendingsplikta til Fylkeskonservator for sikring av moglege fornminne. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

4.2 LNF-B- område med høve til spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd bustadbygging og frådeling til dette føremålet i samsvar med retningsliner nedfelt i kommune-planen. Følgjande omfang av nye bustader kan tillatast:

Antal nye bustader:

1. Brandal	4
2. Ovra	5
3. Kaldholen	4
4. Røyset	7
5. Ulset	3
6. Kvammen	2
7. Snipsøy/Neset	7
8. Mork	6
9. Rise	8
10. Bjåstad	4

Det bør ikkje byggjast på dyrka jord. Frådeling må ikkje forringe arronderinga på jordbruksareala. Nye bustader bør definierast utanom dyrka jord og samanhengande jordbruksareal.

For bygging av to eller fleire bustader i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering. Bygging av eitt eller fleire nye hus inntil ei eksisterande klynge eller tun, vil utløyse krav om detaljregulering. På Kvammen bør nye bustader lokaliserast sør om vegen.

Jordlova sine §§ 8 og 12 skal framleis gjelde.»

Alle søknader om bygging og frådeling i LNF-områda må føreleggjast Fylkeskonservator til uttale før løyve vert gjeve. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

Retningsliner for lokalisering av bustader i LNF- områda der det er høve til spreidd bustadbygging:

Unngå bygging og inngrep i:

- samanhengande kulturlandskap av heilskapleg karakter
- samanhengande godt arrondert og funksjonelt drivverdige landbruksareal med god jord
- større samanhengande og lite påverka naturområde
- eksisterande eller moglege område for friluftsliv, utfart og oppleving
- inngrepsfrie strandområde og strandnært areal av noko lengde

Unngå etablering av avkøyrslar som aukar trafikkbaren på fylkesveggar og kommunale hovudveggar.

Eksisterande avkøyrslar må nyttast så langt det er mogleg. Byggjeavstand frå veg må følgje veglova sine krav.

Nye bygg må oppførast med avløpsløyving og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med Vassrammedirektivet, Forureiningslova m/forskrifter og Hovudplan for avløp.

Estetiske omsyn i høve eksisterande kulturlandskap og bustadmiljø og natur bør vektleggjast ved plassering av nye bygg. Særegne og framtrædande landskapselement, viktige viltbiotopar, vilttrekk og område for friluftsliv bør skjermast.

5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Arealformålet omfattar trafikktterminal, kai, parkering, vegareal og sнопlassar av større omfang, farleder og fjordkryssingar for elektrisitet og tele, samt kraftleidning over land.

For den del av planområdet som ikkje er dekt av reguleringsplanar skal avkøyrslar leggjast, brukast og utformast i medhald av den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar for riks- og fylkesveggar, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye hovudvegtraséar vist på kommuneplankartet er retningsgjevande. Detaljert linjeføring for ny FV61 gjennom Hareidsdalen samt nye samleveggar, adkomstveggar og gang-/sykkelveggar skal avklarast i reguleringsplan.

Prosjektrapport for overordna vegnett i Hareid kommune, datert 15.11.2010. Rev. A14.02.2011 frå Nordplan AS, skal vere retningsgjevande for detaljplanlegging.

6. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

NFFF- område

Dette er område for natur, fiske, ferdsl og friluftsliv i kombinasjon.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsl, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

I NFFF-område som ikkje er til hinder for sjøvertstrafikk, fiske, natur- og friluftsliv, kan ein etter nærare vurdering og handsaming tillate botnkulturar og havbeitekonsesjonar samt mellombelse anretningar knytt til drifta på tilgrensande landanlegg.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

NFFFA -område

Dette er område for natur, ferdsl, fiske, friluftsliv og akvakultur i kombinasjon.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF. I tillegg kan det etablerast merdanlegg/oppdrettsanlegg for akvakultur.

Detaljvurdering og lokalisering av oppdrettsanlegg i denne sona vil måtte skje gjennom sakshandsaming etter plan- og bygningslova og oppdrettslova. Samla merdvolum og tal på anlegg på kvar lokalitet vert avgjort gjennom konsesjonshandsaminga.

NFFF1 -område

Dette er område for natur, ferdsl, fiske, friluftsliv i kombinasjon med ambulerande oppankring av bøyer (bøyehamn) til sikring av fartøy og konstruksjonar m.v. i forbindelse med sjøretta produksjon på Raffelneset industriområde.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF-område. I tillegg skal det vere høve til oppankring av bøyer som kan nyttast til sikring av fartøy samt ulike konstruksjonar i samband med produksjon av marine produkt på Raffelneset.

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føreseger fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

Opplisting over godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er innteke i planomtalen.
Område der godkjende Reguleringsplanar framleis skal gjelde er vist plankartet med forklarande skravúr (reguleringszone)

Der kommuneplanen viser avvikande arealbruk i høve vedteken reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel gjelde framom reguleringsplanen.

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan gi dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere kart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge (pbl § 19-2).

Kommunen kan gi varig eller mellombels dispensasjon frå kommuneplanen. Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjonen krev grunngeven søknad og det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere "kurant" å få dispensasjon. Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Hareid, den/.....

Anders Riise
ordførar

SAMEIEVEDTEKTER GNR. 41 BNR. 775 I HAREID

§ 1

Eiendommen gnr. 41 bnr. 775 i Hareid ligger i sameie mellom eierne av de 8 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen skal oppdeles i. På hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk. I det eierseksjonene er like store i areal, er sameiebrøken for den enkelte eierseksjon fastsatt til 1/8 part. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ihht oppdelingsbegjæringen omfattes med enerett til bruk, er fellesarealet. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for den enkelte seksjonseier til bruk av arealer som ikke omfattes av seksjonene. Jfr. pkt. 5.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling ihht pkt.3. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven § 14.

§ 3 (fellesutgifter)

Utgifter som eiendomsavgifter, forsikring av bygningen, vedlikehold såvel innvendig som utvendig av fellesarealet, opparbeidelse av f.eks felles lekeareal, parkeringsareal m.v skal fordeles mellom sameierne av de enkelte eierseksjoner i forhold til sameiebrøken. Evt. inntekter av fellesarealer skal likeledes fordeles mellom eierne av de enkelte eierseksjoner i forhold til sameiebrøken.

§ 4 (vedlikeholdsfond)

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne. Disse skal kreves måneds eller kvartalsvis og forskuddsvis slik som sameiestyret måtte forlange. Videre skal styret sørge for å opprette et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.



side 2

AVTALE

- 1 Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i eiendommen gnr. 41 bnr. 775 i Hareid kommune.
- 2 Seksjonseierne har enerett til bruk av ev. Carporter, biloppstillingsplasser, boder og uteareal etter tinglyste seksjoneringstegninger.

Seksjonsnr. (Snr)

1 May Brungot

May Brungot

2 Ester Bachke

Ester Bachke

3 Øyvind Finvik

Øyvind Finvik

4 Eva Hareide

Eva Hareide

5 Grete Kragset

Grete Kragset

6 Ragnhild R. Ekornås

Ragnhild R. Ekornås

7 Janus Poulsen

Janus Poulsen

8 Oddmar Vatne

Oddmar Vatne

- 3 Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til ev. Carporter, biloppstillingsplasser, boder og uteareal som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom om de ovennente anlegg som de har enerett til bruken av.
- 4 Denne avtalen er bindende nåværende og fremtidige seksjoneiere, og kan ikke endres uten at samtlige eiere som berøres, samtykker.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 til full anvendelse.

Hareid, 20. mars 1994

Som sameier av samtlige seksjoner i gnr. 41 bnr. 775 :

for Riise Elektro A/S

E. A. Riise
E. A. Riise

wp/sameieavt.brekkane

TILLEGG TIL VEDTEKTER

FOR SAMEIGET BREKKANE

Gnr. 41, brn. 775 i Hareid

Tillegget gjeld i det vesentlege

- styret; nærare klargjering av § 2, som omhandlar samansetjing, funksjon, mandat og økonomi
- nærare klargjering av § 3 i vedtektene, som omhandlar fellesutgifter
- nærare klargjering av § 4 i vedtektene, som omhandlar vedlikehaldsfond.

Tillegg til § 2:

Om styreform

Medlemmene i sameiget utgjer styret. Kvar buening har ein representant og ei røyst i styret. Det er likevel ikkje noko i vegen for at ei buening kan møte med meir enn ein person på styremøte.

Styret vel leiar og nestleiar. Det er årlege val. Val vert halde på årsmøte i januar. Samla bør leiar og nestleiar representere begge husa.

Saker vert som regel avgjorde med simpelt fleirtal. Når det gjeld større saker som vil medføre vesentlege utgifter (meir enn 5.000,-) for kvar av medlemmene, vert det kravd to tredels fleirtal (minst 6 røyster) før vedtaket er gyldig. *

Sameiget opprettar brukskonto i bank. Leiar og nestleiar kan begge skrive under på rekningar for felleseiget, og såleis disponere kontoen. Banken sender månadleg kontoutskrift til både leiar og nestleiar.

Tillegg til § 3:

Alle medlemmer i sameiget betaler inn månadlege beløp til felleskontoen innan den 30. i kvar månad. Fast månadsbeløp vert sett til kr. 200,-. Innbetaling skjer til konto i Kredittkassen 6569 0511643. Beløpet bør diskuteras og eventuelt justeras på kvart årsmøte. Når særlege tilhøve tilseier det, kan medlemmene i sameiget justere beløpet for einskildmånader eller fast også elles i året.

Tillegg til § 4:

Dei disponible midlane på felles konto er å sjå på som vedlikehaldsfond. Det skal brukast til å dekkje fellesutgifter til forsikring og til vedlikehald av bygningar og felles uteareal.

Sameiget står ansvarleg for vedlikehald av bygningar. Dette gjeld ytre vedlikehald, slikt som vedlikehald og reparasjonar av tak, vindauge, ventilasjonsanlegg, vatn og kloakk, til beis og maling m.m. Det indre vedlikehald som trengst på grunn av slitasje i kvar leiligheit er ikkje sameiget si oppgåve. Dersom skader som rammar felleseiget skuldast grov aktløyse frå ein av medlemmene, kan felleseiget setje fram regresskrav i samband med dei påførde utgiftene.

Sameiget står ansvarleg for vedlikehald av felles uteområde. Dette gjeld både vegområde og plenområde, såvel som dei installasjonar som ein i fellesskap har etablert (plantar, tre, leikeapparat, sitjegrupper o.l.) I samband med gjennomføring av felles vedlikehaldsoppgåver eller dugnader har kvar medlem plikt til anten sjølv å delta eller til å skaffe nokon som kan gå inn i staden for seg. Oppsette carportar er haldne utanom fellesansvaret.

Utgifter til istandsetjing og vedlikehald av uteområdet og til innkjøp av reiskapar vert også dekte over felleskonto. Dette er likevel ikkje til hinder for at kvart av medlemmene kan bruke av eigne midlar til å stelle det næraste området framfor eiga buening, til eiga verandakasse o.l. Det vert ikkje sett opp nøyaktige rammer for slikt "nærområde", men ein tenkjer seg ein avstand på inntil ca. 1 meter frå husveggen, og set som ein føresetnad at slike arrangement ikkje er til hinder for felles vedlikehald og stell av uteområdet.

§ 5 Husdyr

1. Det er ikkje tillate for medlemmene å ha husdyr som kan medføre plage for dei andre som bur i husa. Ein tenkjer her på husdyr som i deler av døgnet vil kome til å ha opphald utandørs.

2. Det er tillate å ha husdyr som berre oppheld seg inne i leiligheita til dyreeigaren. Inneområdet vert her (ut frå lovverket) definert som indre boligflate (ekskl. bod) medrekna altan/terasse. Dei andre medlemmene i sameiget har likevel rett til å ta opp husdyrhald av denne type dersom mengda/arten av husdyr verkar å fråvike normale dimensjonar.

3. Det vil vere høve til å søkje om dispensasjon frå punkt 1. Slik søknad (med grunngjeving) må sendast styret i sameiget på førehand, og dispensasjon kan berre gjevast dersom alle eigarane godkjenner det. Dette av omsyn til at den einskilde må ha rett til å avverge husdyrhald som kan medføre plager for vedkomande (allergi, angst eller liknande.)

§ 6 Godkjenning av kjøparar.

Det vert vedteke at teksten i § 12 punkt 3 i "Lov om eierseksjoner" skal gjelde for sameiget Brekkane. Ordlyden i paragrafen er: "Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning av det enkelte tilfellet bare nektes når det foreligger saklig grunn til det."

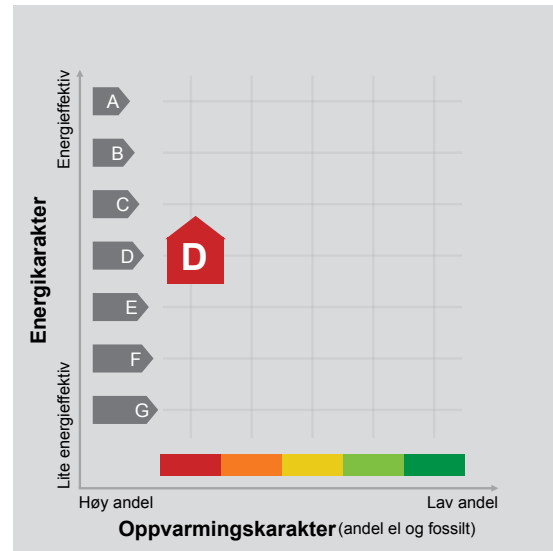
§ 7. Ro og orden.

Medlemmene i sameiget må ta rimelege omsyn til naboane. Dette gjeld i dagleglivet, og særleg i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00, då det bør vere så roleg at alle kan kvile. Dersom nokon planlegg fest i eit slikt omfang at det truleg vil uroe naboane, skal det meldast frå. Slike festar må berre haldast unnataksvis. Ved klare brot vert det tale om påtale frå styret, og ved gjentak melding til politiet. Bilar bør ikkje gå på tomgang ut over 5 min, og gjester bør gjerast merksam på dette, og på reglane om nattero.

Ny § 7 vart samrøystes vedteken på årsmøtet i sameiget 20.03.1997.



Adresse	Drammensvegen 29
Postnummer	6060
Sted	HAREID
Kommunenavn	Hareid
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	775
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10206383
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2024-28233
Dato	20.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

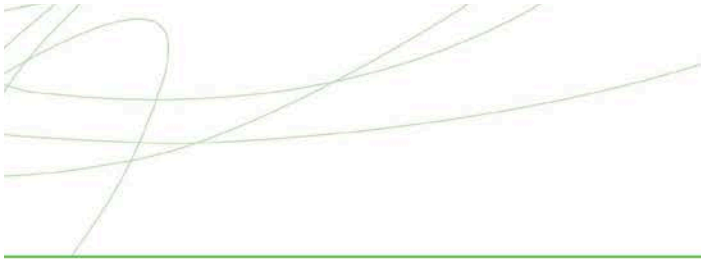
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

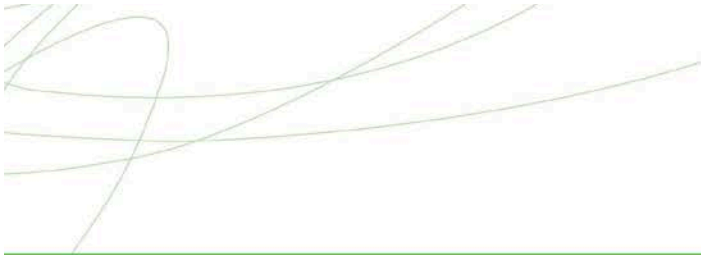
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

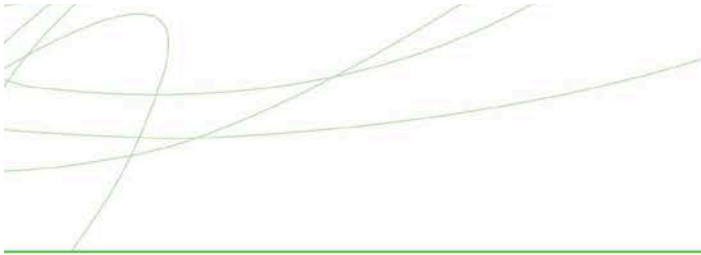
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



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: 01016224 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Drammensvegen 29, 6060 HAREID 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 20.09.2024
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 akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no