





Velkomen til

Nordnesvegen 18
6905 Florø

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	32
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	150
Tilbehør og løsøre	153
Help boligkjøperforsikring	155
Forbrukerinformasjon om budgiving	158
Budskjema	159

Velkomen til

Nordnesvegen 18
6905 Florø

Nordnes - einebustad med renoveringsbehov - fin plassering med kort avstand til sentrum

Velkomen til Nordnesvegen 18!

Einebustad med stort potensial i eit etablert og roleg nabolag. Bustaden er frå 1972 og treng modernisering, noko som gir ein god sjanse til å skape ein heim tilpassa eigen stil. Tomta er opparbeidd med asfaltert gardsplass og ein hage med plen og beplanting mot sør. Frå stova er det utgang til ein vestvendt terrasse. Her er det kort veg til skular, barnehagar og daglegvarebutikkar, i tillegg til turområde i nærleiken.

Høgdepunkt:
- Einebustad med moderniseringsbehov
- Vestvendt terrasse med utgang frå stova
- Opparbeidd tomt med hage mot sør
- Garasje/bod og gode lagringsmoglegheiter i kjellar
- Varmepumpe og vedovn installert
- Kort veg til skular og servicetilbod

Velkomen til visning!



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumebustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Greta Halvorsen
Eigedomsmeklar MNEF
481 67 099
Greta.halvorsen@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	1 990 000
Kostnader	kr	64 800
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 054 800

BRA Total/BRA-i	165/165 m²
Antal soverom	3
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1970
Etasje	2
Energimerking	Energikarakter: D



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ

Registernemning
Gnr 27, bnr 734, Gnr 27, bnr 1070, i Kinn kommune.

Eigedomtype
Enebolig

Etasje
2

Byggeår
1970

Tilkomst
Tilkomst frå offentleg veg.

Plassering

Eigedomen ligg fint til på Nordnes i eit roleg og veletablert bustadområde på Havreneset, om lag 1,5 kilometer frå Florø sentrum. Området er dominert av einebustader og lite trafikk, noko som gjer nabolaget både trygt og oversiktleg. Her bur du i rolege omgjevnader med nærleik til sjø og friområde, samstundes som det berre tek nokre få minutt med bil eller ein lett sykkeltur inn til dei mange fasilitetane og arbeidsplassane i sentrum.

Kvardagslogistikken er særs god for barnefamiliar. Havreneset barnehage ligg berre ein kort spasertur unna bustaden, noko som gjer levering og henting enkelt i ein travel kvardag. For dei eldre borna er Florø ungdomsskule plassert i gangavstand, medan Florø barneskule og Flora vidaregåande skule begge ligg ein kort sykkeltur eller køyretur unna. Nærområdet byr på flotte friområde med opparbeidde gangvegar og lett tilkomst til skog og mark for daglege lufteturar. For idrett og fritid ligg både Florahallen og Florø stadion med fotball- og friidrettsanlegg i gangavstand frå bustaden, og symje- og treningsanlegget ved Havhesten når du etter ein kort køyretur.

Innhald

Einebustad går over to plan med følgjande innhald:
Kjellar: Uinnreidd kjellarrom m/trapp, diverse boder,/rom, kjellarstove, vaskekjellar og toalettrom.
1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang, bad, tre soverom, kjøkken og stove.

Eigedomen har ein altan på 8 m² og ein terrasse på 13 m². Bustaden har i tillegg ein open garasje/bod knytt til bygningskroppen mot vest.

Kjellaren avvik frå dei opphavlege bygningsteikningane datert 10.12.1970, som ligg vedlagt i salsoppgåva. I dei godkjende bygningsteikningane er alle rom i kjellaren definerte som hobbyrom, vaske- og tørkerom og boder.

Den opne garasjen/boden ved terrassen er oppført utan byggjemelding til kommunen og utan

at naudsynt godkjenning er gitt.
Dei oppgitte romma er definerte av bygningssakkyndig i samsvar med vedlagd rapport, basert på dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsstyresmaktene.

Standard

Enebustaden er oppført i 1972 over to plan: hovudetasje og kjellar. Ytterveggane er i bindingsverkskonstruksjon med ståande bordkledning, og gavlane har liggjande kledning. Etasjeskiljaren er av trebjelkelag. Grunnmuren er i lettklinkerblokkar. Taket er eit saltak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft, tekka med betongtakstein og takpapp. Takrenner og nedløp er av plast frå byggeåret.

Kjellerstove vart etablert rundt 1978 og toalettrom i kjeller rundt 1982; desse er ikkje godkjende av kommunen. Det elektriske anlegget vart kontrollert og utbetra i 2026, og er godkjent av Eltilsynet. Luft-til-luft varmepumpe frå 2010. Varmtvassbehaldar på om lag 200 liter frå 2022. Innvendige vassrøyr er av koppar med lodda og klemde skøytar frå byggeåret, delvis oppgradert i samband med skifte av behaldar. Innvendige avløpsrøyr er av ABS-plastrøyr frå 1970- og 1980-talet. Det er opplyst at røyr frå septiktank og vidare mot offentleg anlegg vart skifta etter kommunalt pålegg i 2019. Bustaden har veggventilar i rommene som ventilasjon.

Tilstandsrapporten dokumenterer alvorlege avvik på ei rekkje bygningsdelar: taktekking med fukt- og råteskadar ved pipe og på sutak, takkonstruksjon med fuktmerke og råteskadar, ytterkledning med utbreidde råteskadar særleg mot sør, vest og aust, vindauge med råte, punkterte ruter og fuktinntrengning i konstruksjonen, ytterdører med råteskadar og punkterte glas, terrasse og altan med svekka tettesjikt, råteskadar i rekkverk og utilstrekkeleg understøtting, kjeller med gjennomgåande fukt og saltutslag på alle murveggar og målt 100 % fukt i innredt rom, samt drenering og grunnmur med alvorlege fuktproblem. Innvendig trapp til kjeller er svært bratt, smal og manglar rekkverk. Det må reknast med omfattande utbetringsarbeid på dei fleste bygningsdelar.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnreiing med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med kjøl/fryseskåp, komfyr og oppvaskkum i stål. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innreiinga er slitt og må skiftast.

BAD:
Bad i hovudetasjen. Våtrommet er utført etter byggeforskrift frå før 1997. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging eller tettesjikt. Badet har eit omfattande oppgraderingsbehov.

TOALETTROM:
Toalettrom i hovudetasjen med slettmåla veggar, gulvbelegg og veggventilar. Toalettrom i kjeller etablert rundt 1982, ikkje godkjent av kommunen, med slettmåla veggar, gulvbelegg og veggventilar. Begge rom treng oppgradering.

Overflater:
Gulv: Laminat, furu, betong og belegg i hovudetasjen. I kjellaren er det fliser på golv, to rom med oppforet golv og betonggolv.
Veggar: Tapetserte veggar, trepanel, panelplater, måla glatte flater og måla strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:
I kjellaren er det to boder og eit uinnredt kjellerrom med trapp og utgangsdør. Utvendig mot vest er det ei open garasje/bod med veggar i puss Leca-stein og betongplate til tak. Garasjen/boden er svært fuktig og har eit omfattande oppgraderingsbehov.

Omsetning av brukt eigedom
Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive,

men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal

BRA - i: 165 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 80 m²
Uinnreidd kjellarrom m/trapp og dør ut., bod 3, bod 4, soverom, kjellarstove

1. etasje: BRA-i: 85 m²
Vindfang, toalettrom, gang 2, bad, tre soverom, kjøkken, stove

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 21 m² Terrasse, altan

Areala er gjeve av bygningskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innanfor dei omsluttande veggane i bustaden. Det er til dømes stove, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangar mellom desse. Dersom bustaden består av ei brukseining med fleire sjølvstendige bueiningar, skal dei sjølvstendige bueiningane kategoriserast som BRA-i. Eit døme på dette kan vere ein einebustad med adskilt utleigeeining. Eksternt bruksareal (BRA-e) er til dømes ei ekstern bod, kjellarstove med eigen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhøyrer bueininga, men som ikkje er direkte knytt til det interne arealet. Tilleggsbygg kan vere til dømes garasje, naust eller utvendig bod. Innglassa balkong (BRA-b) er innglassa balkongar, veranda og altanar som disponerast av bueininga. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrassar, altanar, verandar og opne balkongar som er knytt til bueininga. Bustaden sitt golvareal (GUA) er det samla golvarealet i bustaden og areal med låg takhøgde ALH er areal utan krav til minste himlingshøgde.

Antal soverom

3

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad

1

Moderniseringar og påkostingar

Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2026: - Utbetring av avvik på det elektriske anlegget, utført av Fokus Elektro

2022: - Installasjon av ny varmtvassberedar (ca. 200 liter) og oppgradering av tilhøyrande vassrøyr

2019: - Skifte av røyr frå septik og vidare mot offentleg anlegg etter pålegg frå kommunen

Ukjent årstall: - Bygd open garasje/bod mot vest med utgang frå stove til terrasse

Takst og tilstand

Bygningskyndig
Stein Strømsnes
stein@stroemsnes.no
911 02 380

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 11.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 13.08.2026.

Bygning:
Eigedomen er ein einebustad oppført i 1972. Ytterveggane er i bindingsverkskonstruksjon frå byggeåret, med liggjande kledning i gavlar og elles ståande bordkledning. Etasjeskiljet er av trebjelkelag. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er ein betongmur med skifer innstøypt på nordsida. I rom under terreng er golvet utført med furu, betong, fliser og oppfora golv, medan veggane er utført med plater, panel, innvendige utfora vegger på delar av grunnmur og betong/mur.

Tak:
Taket er eit saltak med W-takstolar i tre, tekka med betongtakstein. Undertaket er av rupanel med takpapp, og det er kaldtloft. Takrenner og nedløp er av plast frå byggeåret.

Pipe/Eldstad:
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke på loft og i kjellar.

Vindauge:
Bustaden har måla vindauge med 2-lags isolerglas og 1+1-lags glas. To vindauge i stova er av nyeare dato, medan dei andre er frå 1970. Vindauga i kjellaren har enkle glas og 1+1-lags glas.

Dører:
Ytterdørene består av ein hovudytterdør i teak, ei måla balkongdør i tre og ei enkel kjellardør i tre med 1-lags glas. Innvendige dører er finérdører, nokre med glasfelt.

Trapper/tilkomst:
Det er betongtrapp til inngangsdør og til kjellardør frå byggeåret. Rekkverket på trappa til hovuddøra er eit smijernsrekkverk. Innvendig er det ei svært bratt trapp til kjellaren utan rekkverk.

Balkong/terrasse:
Det er altan og terrasse på ei understøttande konstruksjon som er betongtak på garasje/bod. Terrassen mot vest er 13 m² og altanen ved soverommet er 8 m².

VVS-installasjonar:
Innvendige vassleidningar er av koparrøyr frå byggeåret, med noko oppgradering i samband med skifte av bereder. Innvendige avløpsrøyr er av ABS-plastrøyr frå 1970- og 1980-talet. Varmtvasstanken er på ca. 200 liter og er frå 2022.

Ventilasjon:
Bustaden har ventilar på veggane i romma. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, medan toalettromma har naturleg ventilering via ventilar i veggane.

Tekniske detaljar:
Det er installert ei luft-til-luft-varmepumpe frå 2010.

Åpen garasje/bod: Åpen garasje/bod utvendig mot vest. Veggane er bygd i Leca-stein som er
Åpen garasje/bod: Åpen garasje/bod utvendig mot vest. Veggane er bygd i Leca-stein som er
pussa, og taket er ei betongplate.

Det har vore el-tilsyn dei siste 5 åra. Eigar legg fram dokumentasjon på el-tilsyn datert 16.07.26.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Stein Strømsnes datert 13.08.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og helse, miljø og sikkerhet (HMS). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Nedanfor finn ein ei kort oppsummering av det den bygningssakyndige har beskrive av avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikkje undersøkt).

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Taktekking | Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Ein bør rekne med å skifte taket litt fram i tid. Konsekvens/tiltak: Det er store fukt/råte ved pipe på loft og tiltak som er utført er montering av pipehatt. Området er tørka opp, men ved skifte av tak må ein skifte sutaksborda rundt pipa. Det er 2 stk. lause gavlsteinar på nord/aust og sør/vestre sida av bustaden som bør setjast på plass. Det er noko fukt på loftet på sutak på gavl mot vest mot sør. Alder på tekkinga tilseier at ein må skifte taksteinen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjoldar/skadar i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskadar i takkonstruksjonen. Viser til bilete mot sør/vest som har fukt. Det er påvist avvik rundt gjennomføringar i takflata. Konsekvens/tiltak: Fuktskadar i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekt bereevne og vidare skadeutvikling. Det blir tilrådd å kontrollere og utbetre tetting rundt gjennomføringane for å sikre ei tett og varig løysing. Fukt på takkonstruksjon og på sutaksbord rundt pipe. Ein må sjå dette i samanheng med takstein.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spreidde råteskadar i den ståande bordkledninga. Råte nede mot altan/terrasse er det mykje råte. Det er påvist betydelege råteskadar i den ståande bordkledninga. Det er påvist manglande gnagesikring (musetetting). Konsekvens/tiltak: Ein må rekne med å skifte kledninga på bustaden, og særleg utsett er sør/vest- og austsida på bustaden. Ein bør også sjå dette i samanheng med skifte av vindauge, som også kan ha ført til fukt på sjølve konstruksjonen. Råteskadar i bordkledninga vil halde fram med å utvikle seg både i tilliggande bordkledning og til bakomliggjande veggkonstruksjon, dersom ein ikkje gjer tiltak. Ved oppgradering må ein vurdere luftinga og museband. Ståande kledning har sine problem på Vestlandet med mykje nedbør. Råte på kledning og ut frå alder må ein rekne med å skifte kledning, og ein bør då også vurdere tilleggsisolering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vindauge. Det er påvist eit betydeleg tal vindauge med punkterte eller sprukne glasruter. Det er påvist nokre glasruter som er punkterte eller sprukne. Det er påvist at enkelte vindauge er vanskelege å opne og lukke. Det er påvist teikn på innvendig kondensering av enkelte vindaugsglas. Det er påvist avvik rundt innsetjingsdetaljar som fører til at det kjem fukt inn i konstruksjonen. Karmane i vindauge er slitne og det er sprekkar i trevirket. Vindauge har usikker framtidig funksjon: Isolerglasruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Råteskadar på vindauge medfører nedbryting av materiale og redusert tettleik. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrenging og vidare skade på omkringliggjande

konstruksjon. Vindauga eller glasrutene må skiftast ut. Ein må skifte vindauge i bustaden, då dei også lek gjennom karm og ned i ytterveggen. Dette vil på sikt føre til skadar på konstruksjonen. Det blir tilrådd å planleggje utskifting av vindauga for å sikre tilfredsstillande funksjon og energieffektivitet. Vindauga er generelt i så dårleg forfatning at ein må skifte dei i bustaden.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Ytterdører | Det er påvist råte eller store skadar i dører. Karmane i dører er vêrslitne utvendig og det er sprekkar i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelege å opne og lukke. Det er påvist mange punkterte glas i dører. Det er påvist teikn på innvendig kondensering av enkelte glas. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å utbetre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadane bør vurderast, og årsaka til eventuell fuktpåverknad må utbetrast for å sikre ei varig løysing. Dette gjeld kjellardør som har store råteskadar, også altandører har skadar, særleg på glas og på brystning som tek inn vatn. Hovuddøra står på nordsida og fungerer, men med enkle glas, og ein må vurdere å skifte ho også. Ein må rekne med noko vedlikehald og at enkelte dører må skiftast ut. Kondensering på enkelte glas har medført fuktskadar i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte dører. Alder på dører og tilstanden på dørene.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist mangelfull eller svekt innfesting. Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil seie at det vasstette laget, som skal verne bygningsdelar som ligg under, ikkje fungerer. Det er påvist fukt-/råteskadar i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskadar i rekkverk. Det er påvist nedbøying eller teikn på svak konstruksjon. Vasstett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker framtidig funksjon. Det er påvist mangelfull eller svekt understøtting. Det er symptom på eller registrerte skadar på overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak: Råteskadd rekkverk må skiftast ut for å sikre tilstrekkeleg styrke og trygg bruk. Ei total oppgradering av altan/terrasse må påreknast. Nedbøying eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bereevne og risiko for vidare deformasjon eller svikt. Det blir tilrådd å planleggje for kontroll og eventuell fornying av tettesjiktet for å sikre vidare funksjon. Det blir tilrådd å få utført ei fagkunnig vurdering og utbetre eller forsterke understøttinga for å sikre trygg bruk. Det blir tilrådd å undersøkje omfang og årsak, og utbetre skadane for å hindre vidare forverring. Det blir tilrådd å utbetre rekkverket slik at høgda tilfredsstiller gjeldande krav, for å sikre trygg bruk. Alder og vedlikehald over tid har ført til dette som ei oppgradering og gjennomgang for understøtting, tetting mot underlaget, rekkverk m.m.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist synleg fukt på mur/golv i kjellar. Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellargolv. Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging inn i kjellarmur. Det er påvist fuktskjoldar/fuktskadar på overflater i underetasje/kjellar. Konsekvens/tiltak: Synleg fukt på mur eller golv i kjellar indikerer fuktinntrenging frå grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskadar, muggvekst, dårleg inneklima og nedbryting av materiale. Det er viktig å undersøkje årsaka til fuktinntrenginga, inkludert drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomførast for å redusere fuktbelastninga, og eventuelle skadar må utbetrast for å sikre ei varig løysing. Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av golv og tilstøytande konstruksjonar, med risiko for fuktskadar og dårleg inneklima. Det er ikkje utført arbeid utvendig på drenering for bustaden, og ein må sjå samanhengen med taknedløp, tett drenering, vatn under betonggolv m.m. som årsaka til dette. Rom som har oppfora golv og veggar må ein rekne med å rive for å tørke ut, og ein må gjere store tiltak utvendig.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattande oppgraderingar. For å sikre ei løysing som oppfyller gjeldande krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderast og dokumenterast. Våtrommet må totalrenoverast. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenterast. Total renovering av våtrom i bustaden må til. Badet må ha full oppgradering/ oppbygging! Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnreiing har

omfattande skadar. Konsekvens/tiltak: Ein må rekne med å skifte innreiinga. Kjøkken bør skiftast ut. Kjøkkeninnreiinga er sliten og ein må skifte innreiinga. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
- Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er manglande ventilering frå toalettrom ut frå forskriftskrav. Det er naturleg ventilering frå toalettrom ut frå forskriftskrav. Konsekvens/tiltak: Det må etablerast ventilasjon frå toalettrommet i samsvar med gjeldande forskriftskrav. Naturleg ventilering gir avgrensa luftutskifting, med risiko for opphoping av fukt og dårleg inneklima. Det blir tilrådd å vurdere forbetra ventilasjon, til dømes mekanisk avtrekk, for betre luftutskifting. Oppgradering og montering av ventilasjon i bustaden, og særleg viktig i våtrom og kjellar. Det må etablerast mekanisk avtrekk på våtromma, og det er naturleg å gjere dette når ein oppgraderer romma. Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendige vannledninger | Det er påvist lekkasje frå vassleidningar. Koparrøyr med lodda, klemde eller andre typar skøytar eldre enn 33 år og har derfor usikker framtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Utan tiltak kan det få konsekvensar for konstruksjonen i kjellar inkl. golv. Det blir tilrådd å planleggje utskifting eller oppgradering av røyrsystemet for å sikre vidare driftstryggleik. I samband med oppgradering av våtrom vil det vere naturleg med utskifting av røyr. Bustaden har gamle vassrøyr som må oppgraderast, og ved innvendig oppgradering av våtrom er dette viktig. Det er vist i taksten til fukt under betonggolvet i kjellar, og det er viktig å fjerne vassrøyr som ligg i grunnen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i samsvar med dagens tilrådingar, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker framtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i samsvar med standarden/tilrådingar fram til 1990-talet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker framtidig funksjon. Det manglar, eller på grunn av alder er det sannsynleg at det manglar, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjellar/underetasje. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøga fuktnivå i kjellarvegg, yttervegg eller kjellargolv. Det er påvist omfattande fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). Konsekvens/tiltak: Utvendig drenering må oppgraderast, og ein viser til tilstanden på grunnmur og fukt i kjellar. Det blir tilrådd å utbetre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgjeskadar som følgje av fuktpåverknad. Det blir tilrådd å setje i verk tiltak for å redusere fuktbelastninga, samt følgje opp med nærare undersøkingar ved behov. Det blir tilrådd å avdekkje omfanget av fuktproblema, utbetre fuktkjelda og gjennomføre nødvendige reparasjonar eller utskifting av skadde konstruksjonsdelar. Alder på drenering tilseier full utskifting av massar utvendig. Det er også tilrådd å isolere/fuktsikre grunnmuren utvendig alt etter korleis bruken av rom vil bli i kjellar.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekkar og/eller skeivheiter i muren. Det er påvist store skadar og fuktskadar på overflater. Konsekvens/tiltak: Utvendig flassar muren mykje og puss losnar på sørsida. Garasje/bod er omtalt andre stader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller fell inn mot bygningen, og dette skaper maksimale forhold for vatn inn mot grunnmuren. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å etablere fall bort frå bygningen og sikre tilfredsstillande bortleiing av overvatn, til dømes med terrengjustering eller drenering. Ved skifte/oppgradering av drenering må ein opparbeide fall vekk frå bustaden.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmur og manglande tilkomst til pipe for feiar.

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Åpen garasje/bod er svært fuktig og treng full oppgradering.

- Innvendig > Overflater - gulv: Slitasje, bom i flis og knirk i golv.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Støvkondens og kjemisk sverting, overflater treng oppgradering.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Målt avvik på 5-8 mm i stova.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe og vedovn er av eldre dato og bør kontrollerast av feiar.

- Innvendig > Innvendige trapper: Svært bratt trapp til kjellar utan rekkverk.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører har ein del slitasje.

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Høgt fuktnivå påvist ved andre undersøkingar enn holtaking.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Avtrekket frå kokesona er ikkje tilfredsstillande.

- Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Eldre toalettrom treng oppgradering.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS-plastrøyr er eldre enn 33 år og har usikker framtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon på eitt eller fleire rom.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Ikkje dokumentert service på varmepumpa dei siste to åra.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Beredaren manglar tilkopling til avrenning.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Ikkje framlagt dokumentasjon på skifte av røyr frå septiktank.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det manglar tilfredsstillande tilkomst til pipe for feiar. Rekkverket på balkong/terrasse og utvendig trapp er for lågt. Opningar i rekkverk er ikkje i samsvar med dagens krav. Det er ikkje montert rekkverk på utvendig trapp. Opningar i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens krav. Det er ikkje montert rekkverk på innvendig trapp, som er smal og bratt. Det finst ein kontrollrapport frå DLE med avvik som ikkje er utbetra. Det manglar rekkverk/sikring på forstøytingsmur.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmande, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Innbu og lausøyre
Når ikkje anna er avtalt, overdragast eigedomen med innreiingar og utstyr som etter lov, føreskrift eller anna offentleg vedtak skal følgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som omfattast av «innreiing og utstyr», og over kva som skal reknast som «fastmontert eller særskilt tilpassa». Partane kan fritt avtale kva som skal følgje eigedomen ved sal. Bransjens liste over lausøyre og tilhøyr som skal følgje med eigedomen, er ein del av avtala mellom kjøpar og seljar dersom ikkje anna er opplyst i salsoppgåva, kjøpar har teke forbehold i bod eller anna måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilhøyr medfølgje slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjens tilhøyrsliste inntatt i salsoppgåva.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

Bustaden vert seld med fullmakt.

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar på vindaugo, som til dømes kondens, fuktskadar eller vatninntrenging? Eller er nokon av vindaugo i bustaden punkterte?
Ja.
Råteskadar og nokre punkterte vindaugo.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar med dreneringa?
Ja.
Tett nedløp i takrenne ved sidan av inngangsdør. Noko vatnsamling på tomta.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, fukt, råte eller vatninntrenging i underetasje, kjellar eller krypkjellar?
Ja.
Vatninntrenging i kjellar i 2013, ca. 1 cm over golv. Fuktmerke i hjørnet på eit rom i kjellar.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, fukt, sopp eller råteskadar i bustaden/sameiget/burettslaget?
Ja.
Noko råte ved vindaugo, utvendig kledning og terrasse.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidlegare eigarar?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Fokus Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Elsikkerhet Vest kontrollerte det elektriske anlegget. Det vart funne nokre avvik som Fokus Elektro utbetra. Det elektriske anlegget vart godkjent av Eltilsynet i Linja AS 16. juli 2026, saksnummer 320414.

Veit du om kjellaren eller loftet er innreidd etter opphavleg byggeår, enten av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Det vart bygd kjellarstue truleg på 70-talet. Det vart laga toalettrom i kjellar truleg på 80-talet.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 668,6 m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på totalt 668,6 m², fordelt på to bruksnummer. Tomta er opparbeidd med asfaltert område framfor bustaden og plen med beplanting på sørsida. Det er registrert gjerdeplikt på

eigedomen.

Grensene for eigedomen er dels middels nøyaktige og dels mindre nøyaktige. Kjøpar overtek ansvaret for eventuelle avvik i areal og grenser.

Parkering
Eigedomen har ei open garasje/bod mot vest, lokalisert under terrassen. I tillegg er det parkeringsplassar på det asfalterte området framfor huset.

Eigedomen
Eigarform
Eiet

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg føre bygggodkjende teikningar for eigedomen fra 31.01.1979.
Det fins likevel verken mellombels bruksløyve eller ferdigattest i arkiva til kommunen. I dei tilfella der mellombels bruksløyve ikkje er utsteda før 01.01.1998 vil byggesaken ikkje vere korrekt avslutta og for å få ei korrekt avslutning, så kan kommunen etter plan- og bygningslova pålegge eigar å setje i gang tiltak som leier til at mellombels bruksløyve kan omsøkast og utstedast. Uavhengig av reaksjonsforma frå kommunen, blir dette kjøpar sitt ansvar og risiko. Arealet er målbart sjølv om det ikkje ligg føre ferdigattest.

Eigedomen har ei open garasje/bod mot vest, lokalisert under terrassen. Ihht til teikningar er denne garasjen/boda ikkje byggjelmeldt og godkjent.

I hht godkjente teikningar er kjellar registrert som boder/hobbyrom og vaske/tørkerom. Det er ikkje søkt om bruksendring til rom med varig opphald.

Seljar påtek seg ikkje ansvar for å byggjemelde eller få godkjent oppføringa i ettertid. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor eigar, til dømes krav om riving, krav om omsøking eller ilegging av overtredingsgebyr m.m. Uavhengig av kva reaksjonsform kommunen måtte nytte, blir dette kjøpar sitt ansvar og risiko.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen har tilkomst via kommunal veg. Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar. Avløp er via septiktank med overløp vidare til offentleg avløpsnett. Private stikkleidningar vert vedlikehaldne for eigar si eiga rekning.
Det er opplyser at at det er skifta røyr frå septik og vidare mot offentleg anlegg. Viser til pålegg til eigar i 2019. Det er ikkje funnet dokumentasjon på dette arbeidet.

Reguleringsplan
Eigedomen ligg i eit uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsett til bustadbygging. Kommuneplanens arealdel fastset framtidig arealbruk for området, og er — etter kommunestyret sitt vedtak — bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Det kan bety at det ikkje er tillate å gjenoppbyggje eigedomen ved totalskade, avhengig av kva arealformål som gjeld og korleis kommunen praktiserer plan- og bygningslova.

Eigedomen er omfatta av to kommunedelplanar. I Kommunedelplan Florelandet Brandsøy (plan-ID 20200001), vedteken 16.06.2022, er 552 m² av eigedomen avsett til bustadbygging (felt B1). I Kommunedelplan for Florø sentrum 2018-2022 (plan-ID 140120170002), vedteken 02.10.2018, er 14 m² avsett til veg (felt o_V1).
Eigedomen vert råka av følgjande omsynssone:
- Omsynssone H190_1,2: Restriksjonssone lufthamn
 Dette er ei sikringssone rundt Florø lufthamn. Sone H190_1 gjeld byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg, der tiltak krev radioteknisk godkjenning frå Avinor. Sone H190_2 gjeld

høgderestriksjonar som er angitt på gjeldande restriksjonsplan for lufthamna.
Kopi av situasjonskart, eigedomsrapport, reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner m.m. ligg vedlagt i salsoppgåva eller kan fåast ved å vende seg til meklar. Interessentar vert oppmoda om å setje seg inn i desse dokumenta.

Radonmåling
Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette, for meir informasjon vedrørande radon sjå www.dsa.no. Kjøpar overtek frå overtakinga ansvaret for eventuelle utbetringstiltak som seinare må setjast i gang og betalast.

Hefte
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer eigedomens matrikkel ved overskøyting til ny heimelshavar:

4602/27/734:
06.03.1971 - Dokumentnr: 838 - Bestemmelse om gjerde
Skøyte der det går fram at parsellen har gjerdeplikt.

4602/27/1070:
06.03.1971 - Dokumentnr: 839 - Bestemmelse om gjerde
Skøyte der det går fram at parsellen har gjerdeplikt.

Seljar ber risikoen for at kjøpar kan få tinglyst skøyte utan andre heftingar enn dei som det er avtalt at følgjer med i handelen.

Eigar
Inge Reksten
Rune Reksten
Helga Reksten

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring. Det er installert ei luft-til-luft-varmepumpe frå 2010, og ein vedomn er tilkopla fastmontert elementpipe.

Dersom rom ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising, følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det er ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

Sidan el-anlegget ikkje er kontrollert, er det ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard.

I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å utføre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år, og hytter/fritidsbustader blir kontrollerte kvart 30. år. El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling. Ein må difor rekne med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat eller rehabilitering av bad med varmekablar, samt installeringer for elbilladar.

Meklar gjer merksam på at desse utgiftene er knytt til dagens eigar og at desse vil kunne endre seg med omsyn til anna bruk av bustaden enn i dag eller andre avtalar med leverandørar.

Energimerking
Energikarakter: D.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Kostnader	Kr 64 800,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 054 800,-

Kostnader ved kjøp
1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
49 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
51 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
64 800,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 041 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 054 800,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 24 736 pr 2026
Inkl eigedomsskatt kr 3 823,- og Renovasjon fra Nomil. kr 5 181,-

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 472 053 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 888 213 for år 2024
Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Utleige

Tilgang til utleige

Bustad med éi bueining som fritt kan leigast ut i si heilskap. Delar av bustaden kan òg leigast ut, føresett at dette er ein del av den godkjende hovuddelen til bustaden med rom som er godkjende for varig opphald, og at den utleigde delen ikkje er fråskild som ei sjølvstendig bueining.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mange

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring hos Fremtind. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan du kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklamerast "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer

Det blir gjort merksam på at berre integrerte kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga. Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar: Fastpris: kr. 54 900, Grunnhonorar kr 4 900,-, Marknadspakke kr 23 900,-, Oppgjersvederlag kr 6 900,-, Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-, Visning pr.stk. kr 1 400,-. I tillegg kjem direkte utlegg og evt Bustadseljarforsikring. Tilstandsrapport kjem utanom. Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjersvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg / Ansvarleg meklar

Greta Halvorsen
Eigedomsmeklar MNEF
Greta.halvorsen@em1sf.no
Tlf: 481 67 099

Fredrik Døsen
Eigedomsmeklarfullmektig MNEF
fredrik.dosen@em1sf.no
Tlf: 977 73 602

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

Når du kjøper brukt eigedom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eigedomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eigedomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eigedomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.





Opparbeidd hage mot sør



Vestvend terrasse på 13 m² med plass til sitjegruppe.



Terrassen ligg over den opne garasjen/boda.



Sørvend fasade med hage og gode solforhold.



Asfaltert innkørsel



Gang som knyter saman soverom, bad og opphaldsrom i hovudetasjen.



Kjøkkenet har eit eldre preg og er klart for modernisering.



Kjøkken



Frå stova er det direkte utgang til den vestvende terrassen.



Bustaden har renoveringsbehov



Stova har vedovn, luft-til-luft-varmepumpe og utgang til ein vestvend terrasse.



Vedovn i stove



Soverom med utgang til ein altan



Det er totalt 3 soverom i bustaden



Eitt av dei tre soveromma i hovudetasjen.

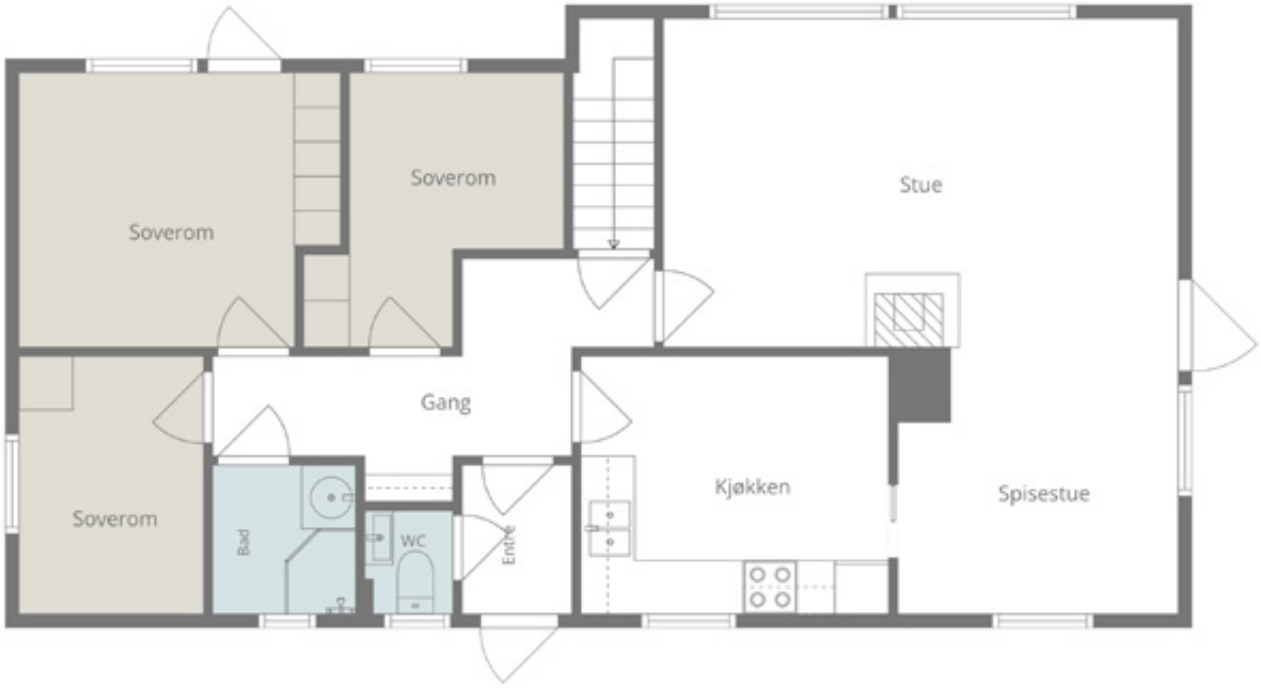


Bad i hovudetasjen med dusjkabinett og servant.



Separat toalettrom i hovudetasjen.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Innvendig trapp mellom hovudetasjen og kjellaren.



Gang i kjellaren med tilkomst til fleire innreidde rom og boder.



Romsleg kjellarstove med panel på veggar og tak.



Kjellarstova har oppfora golv og vindauge mot sør.



Toalettrom i kjellaren, etablert rundt 1982.



Uinnreidd kjellarrom med potensial for lagring.



Boder i kjellaren



Varmtvasstank på 200 liter frå 2022.

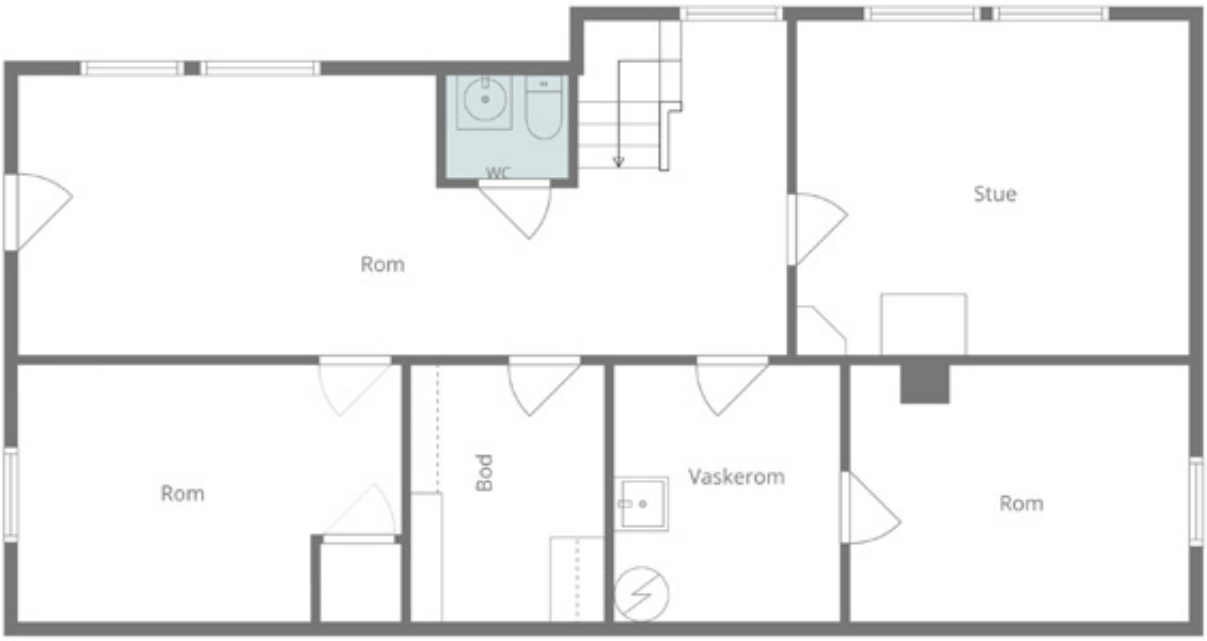


Kjellarrom med flislagt golv og eigen utgang.



Innreidd rom i kjellaren

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Frå bustaden er det kort veg til skular, barnehagar og daglegvarebutikkar.



Nærområdet byr på flotte friområde med opparbeidde gangvegar.



Tomta er opparbeidd med plen og beplanting.



Kort veg ned til sjøen og småbåthamna.





Eigedomen ligg fint til i Nordnesvegen

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ
KINN kommune
gnr. 27,27, bnr. 1070,734, snr. 0,0

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20077-1290 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ2696

Autorisert foretak: Jon Strømsnes AS

JON STRØMSNES AS
BYGG – ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE – VERDITAKST

JON STRØMSNES AS
BYGG – ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE – VERDITAKST
STEIN STRØMSNES

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

Norsk takst

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

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

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

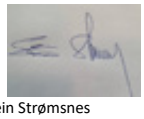
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Jon Strømsnes AS

Skade og verditakster.



Rapportansvarlig



Stein Strømsnes

stein@stroemsnes.no

911 02 380

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et oppussingsobjekt innvendig og utvendig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

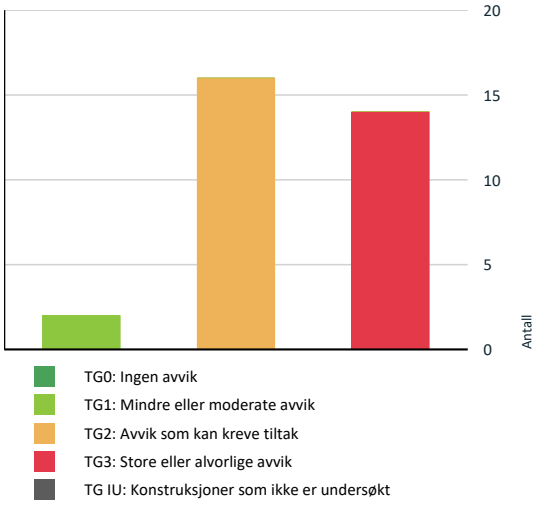
Enebolig

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

Avvik på tegninger er i kjeller, der det er laget et soverom, kjellerstue og toalett.
Boligen har også bygget en åpen garasje/bod mot vest med utgang fra stue til terrassen.

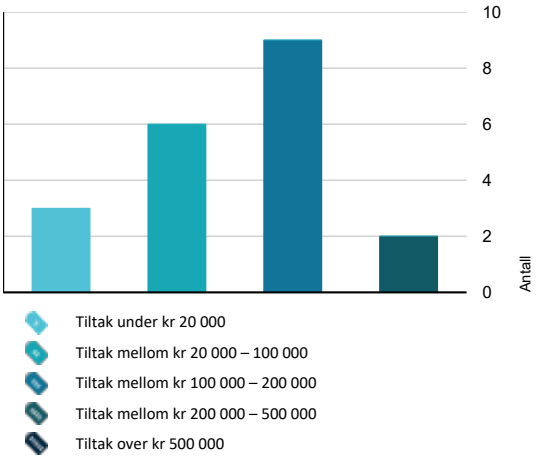
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæring må leses godt og viser til skader som har vært på boligen.

Rapporten gir en vurdering av byggverket og bygningsdeler som bygningssak kyndig har observert og som fremkommer av forskriften til avhendigsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan forekomme skulte feil, skader og mangler.

Det er kun utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (riving).
Flater som er dekket med snø eller annet er ikke tilgjengelig eller skult blir ikke kontrollert. Det blir heller ikke foretatt fuksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg m.m.
Det gis heller ikke vurdering av boligens tilbehør som kjøkken utstyr, hvitevarer m.m.
Inspisering av yttertak er hovedsakelig basert på det som er synlig og normalt på innsiden fra loft og fra bakkenivå/terrenget rundt. I tilfeller blir HMS.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er ikke kommet krav om oppgradering fra feiervesen. Boligen har innvendig feieluker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Flyttet inn i boligen påsken 1972

Anvendelse
Boligen er ubebodd.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

78	Kjellerstue	Årstallet er usikkert
82	Toalett kjeller	Årstallet er usikkert.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

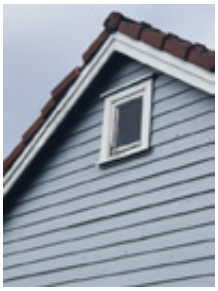
Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

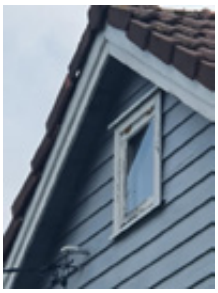
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. En bør påregne å skifte taket litt frem i tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er store fukt/råte ved pipe på loft og tiltak som er utført er montering av pipehatt. Området er tørket opp, men ved skifte av tak må en skifte sutaksbordene rundt pipe. Det er 2 stk løse gavlsteiner på nord/øst og sør/vestre siden av boligen som bør settes på plass.
Det er noe fukt på loftet på sutak på gavl mot vest mot sør.

Alder på tekkingen tilsier at en må skifte taksteinen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Gavlstein på nordsiden er seget ned og på sørsiden har den reist seg opp fra andre steiner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast. Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret som må skiftes og ved skifte av tak bør en også skifte renner og nedløp.

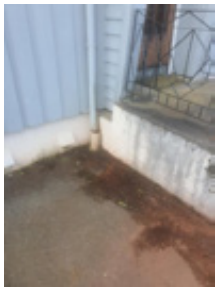
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ved inngangen er ikke nedløpet koplet til bortledningsrør.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er ikke kommet krav om oppgradering fra feiervesen. Boligen har innvendig feieluker.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

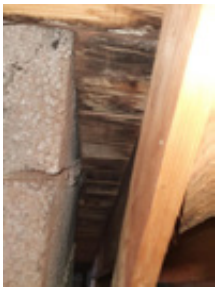
Grunnen for satt TG er alder og utfra dette må en skifte takrenner og nedløp i tillegg til at vekkledning av takvann er mangelfull og kan/har skadet boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

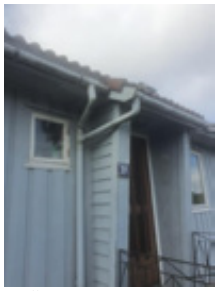
Tilstandsrapport



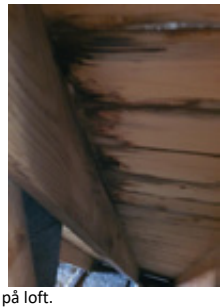
Nedløp ikke koplet til og vann ned over grunnmur til kjeller.



Råteskade ved pipe på loft før en monterte pipehatt.



Gamle plast-renner og nedløp.



Fuktmerker ved pipe på loft.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

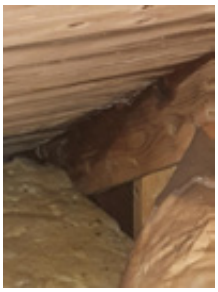
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Viser til bilde mot sør/vest som har fukt.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

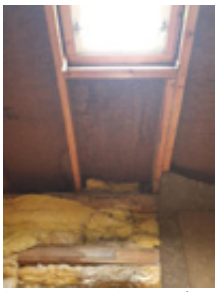
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

Fukt på takkonstruksjon og på sutaksbord rundt pipe. En må se dette i sammenheng med takstein.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmerker på sperr mot sørvest. Dette bør ordnes for dette området lekker vann.



Fuktmerker under vindu mot øst som kommer fra vindu som må skiftes.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende kledning i gavler og ellers stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Råte nede mot altan/terrasse er det mye råte.
• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

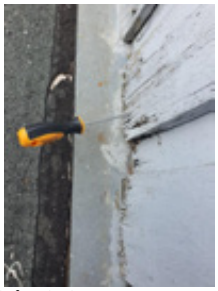
Konsekvens/tiltak
• En må påregne å skifte kledningen på boligen og særlig utsatt er sør/vest og østsiden på boligen. En bør også se dette i sammenheng med skifte av vindu og også kan ha ført til fukt på selve konstruksjonen.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Ved oppgradering må en vurdere luftingen og musebånd. Stående kledning har sine problemer på vestlandet med mye nedbør.

Råte på kledning og utfra alder må en påregne å skifte kledning og en bør også da vurdere tillleggsisolering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i kledningen og en ser at veggen mangler vedlikehold over tid.



Stående kledning med råte skade.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1 + 1 lags glass.
2 vindu i stue er fra 2/77 og ellers vindu fra 2/70 og vindu i kjeller er enkle glass og 1+1 glass.

Årstall: 197 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

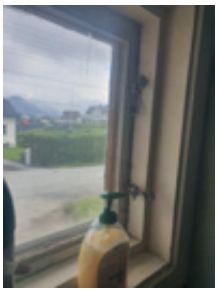
Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
• En må skifte vindu i boligen, da de også lekker gjennom karm og ned i ytterveggen. Dette vil på sikt føre til skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene er generelt så dårlig forfatning at en må skifte i boligen.

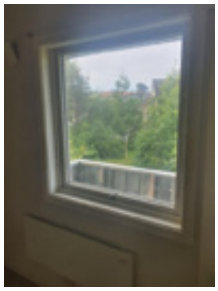
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



vindu mot sør i kjellerstue.



Tilstandsrapport





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

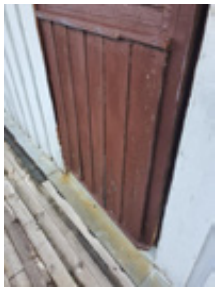
- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist mange punkterte glass i dører.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

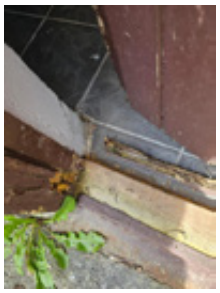
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Dette gjelder kjellerdør som har store råteskader også altandører har skader særlig på glass og på brystning som tar inn vann. Hoveddøren står på nordsiden og fungerer, men med enkle glass og en må vurdere å skifte den også.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Alder på dører og tilstanden på dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brystning tar inn vann.



Karm som er råten og stykke dette av på kjellerdør.



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan og terrasse på understøttende konstruksjon som er betongtak på garasje/bod.
Altan ved soverom haller mye og en ser dette på rekkverk og på åpning inn mot ytterveggen. Her må det gjøres tiltak.
Terrassen mot vest må også oppgraderes og betongen under forvitrer og alt må fjernes og fornyes. Rekkverk har store råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.

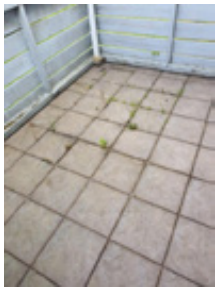
Tilstandsrapport

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

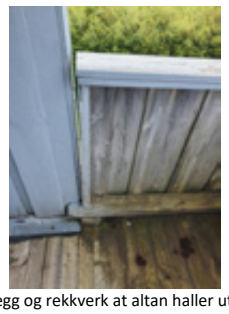
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
• En totall oppgradering av altan/terrasse må påregnes.
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Alder og vedlikehold over tid har ført til dette som en oppgradering og gjennomgang for understøttelse, tetting mot underlaget, rekkverk m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Ser åpning mellom vegg og rekkverk at altan haller utover.



Betong dekke smuldrer opp!

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

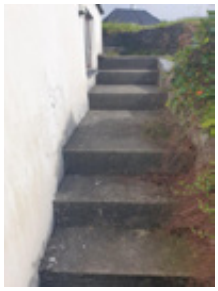
Det er betongtapp til inngangsdør og til kjellerdør fra byggeåret.
Rekkverk på trapp til hoveddør er smijerns rekkverk. Det er ikke krav til oppgradering til nye krav for åpning og høyde på rekkverk.
Dersom en oppgraderer trappen kan en vurdere dette opp mot HMS krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Betongoverflaten er slitt etter alle disse årene og en ny eier må vurdere oppgradering.

Tilstandsrapport



Bør vurdere håndlist på veggen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Viser til åpen garasje/bod utvendig mot vest.
Det er ikke mulig å ha bil på dette stedet selv om dette trolig var tanken. Rommer er svært fuktig og flasser maling og puss. Hele dette rommet må oppgraderes. Vegger er bygget i Leca stein som er pusset og betongplate til tak.

Vurdering av avvik:

- TG 3
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Full oppgradering av garasje/bod.

Fukt i vegger og i tak.

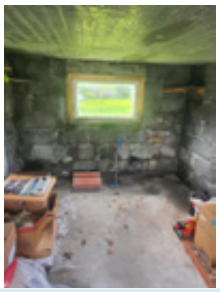
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig mur på rommet.







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med laminat, furu, betong og belegg. I kjeller er det fliser på gulv, 2 rom som er oppforet og betonggulv.
Gulv er slitt på en bolig med en slik alder.

Vurdering av avvik:

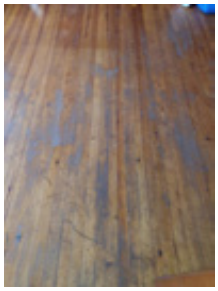
- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

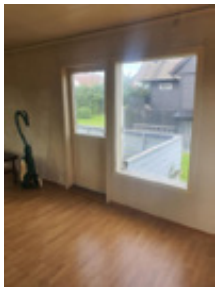
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det er noe knirk i stuegulv, men ikke noe mer enn en må forvente på et hus med denne alderen. Ved oppgradering av gulv innvendig også i kjeller må en påregne å gjør tiltak.
Alder på denne boligen tilsier kontroller og oppgraderinger.

Alder på overflater tilsier oppgradering og at gulv er slitt.

Tilstandsrapport



Overflate gulv i kjellerstue.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert, har trepanel, panelplater, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak

• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.

Alder på overflatene ser en missfarger og mørkere flater.
Overflatene i boligen må helt oppgraderes utfra alder og tilstand.



Himling er helt gulv og mange fargeforskjeller m.m.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• I stue er det målt avvik på 5 mm til 8 mm. Det kan være større avvik andre steder, men ved oppgradering bør en gjør tiltak dersom det er nødvendig. Alder på boligen tilsier at det vil være noe skjevheter på bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppgradering kan en vurdere å gjør noe med dette.

Eldre bolig der det er naturlig med avvik på høyde og målte avvik er lite.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke på loft og i kjeller.
Det er lenge siden eier har brukt vedovnen.

Vurdering av avvik:

• En bør ha kontroll på pipe når en monterer ny vedovn eller tar pipen i bruk.

• Utvidet kontroll av feier bør en ha.

Konsekvens/tiltak

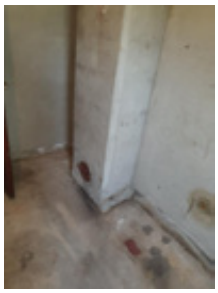
Alder på vedovn og pipe tilsier at en bør ha kontroll av feier.



Gammel vedovn.

Tilstandsrapport





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med furu, betong, fliser og oppforet gulv. Veggene er utført med plater, panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I kjeller er det mange steder tegn til fukt og det er konstatert mye fukt i rom som har påføring på grunnmur (soverom) der det er målt 100% fukt. Det er fuktmerker/saltutslag på alle murvegger også på skillevegger i kjeller. Dette tyder på fukt i grunnen under betonggulvet. Det er fukt lukt i kjelleren og en viser til egenerklæring.
Viser til eget punkt om grunnmur.

Vurdering av avvik:

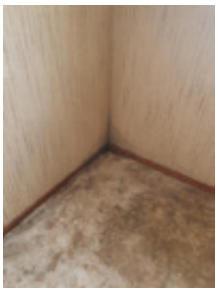
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Det er ikke utført arbeid utvendig på drenering for boligen og en må se sammenhengen med taknedløp, tett drenering, vann under betinggulv m.m. som årsaken til dette. Rom som er oppforet gulv og vegger må en påregne å rive for å tørke ut og en må gjør store tiltak utvendig.

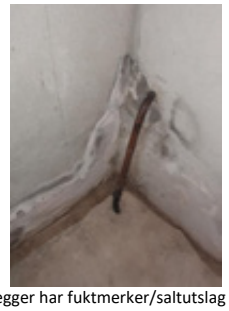
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i soverom i kjeller.



100% utsalg på veggen.



Alle synlige betongvegger har fuktmerker/saltutslag i kjeller.

Tilstandsrapport



Måling ned mellom betonggulvet og vegg i bod kjeller som også viser mye fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svært bratt trapp til kjeller uten rekkverk. Ved oppgradering bør en vurdere oppgradering av trappen.

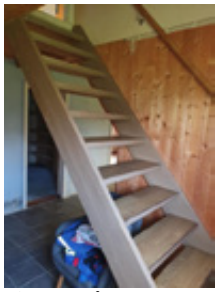
Vurdering av avvik:

- Trappen er farlig for barn og eldre på grunn av at den er bratt, utenrekkverk og åpninger.
- Trappen bør oppgraderes til nye regler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

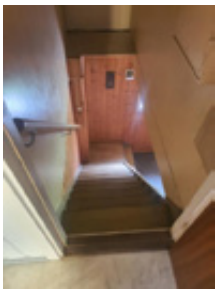
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Denne trappen bør oppgraderes med hensyn til sikkerhet for alle.



Bratt trapp uten rekkverk og store åpninger.





Trapp ned til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

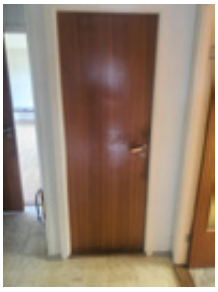
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Alder på dører tilsier utskifting/oppgradering av overflater. Flere dører har slitt overflater.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

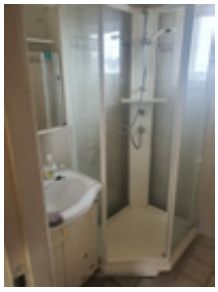
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

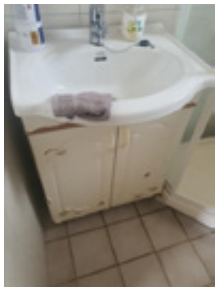
Konsekvens/tiltak

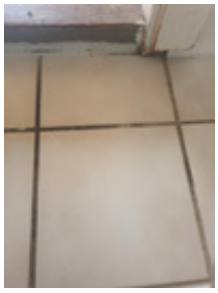
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Total renovering av våtrom i boligen må til.

Badet må ha full oppgradering/oppbygging!

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Grunnen for at det ikke er boret hull er at dette badet må total oppgraderes og takstmann vurderer derfor å bore som helt unødvendig. Viser også til punkt under vann/avløpsrør som også må oppgraderes skiftes i boligen!

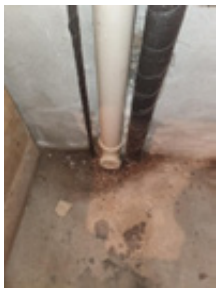
Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

Hele badet og VA må oppgraderes i denne boligen og hulltaking er derfor unødvendig.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

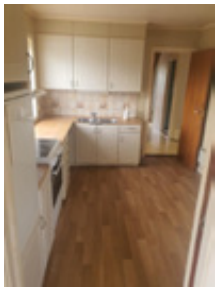
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• En må påregne å skifte innredningen.

• Kjøkken bør skiftes ut.

Kjøkkeninnredningen er slitt og en må skifte innredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Deler av benkeplaten er borte.



Folien faller av dører.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

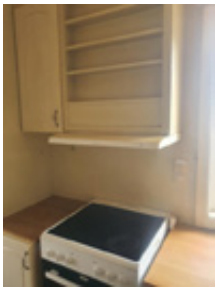
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator må skiftes når en oppgraderer kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

Ventilator må skiftes og en ser dette i sammenheng med skifte av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TOALETTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

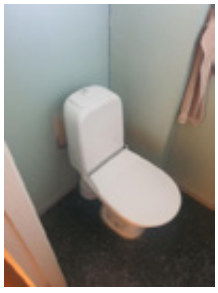
Eldre toalettrom i hovedetasjen og i kjeller som trenger oppgradering. Vegger er slattmalt og gulvbelegg og ventil.

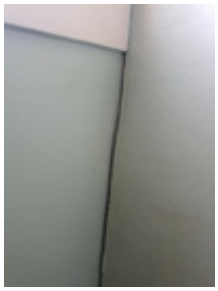
Vurdering av avvik:

• Utfra alder på toalettrommene TG 2 og en må påregne oppgradering av disse rommene også utfra VA.

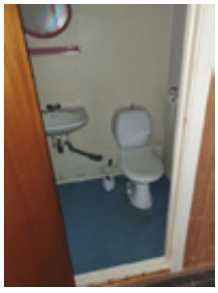
Konsekvens/tiltak

Alder på rommene tilsier oppgradering også VA.





Åpning til vegg på toalettrom.



Toalettrom i kjeller.

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke ventilasjon bare ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

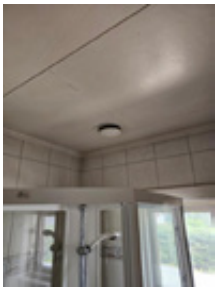
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

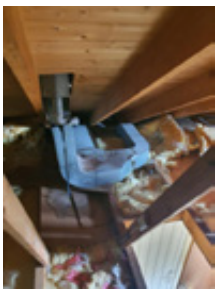
• Oppgradering og montering av ventilasjon i boligen og særlig viktig i våtrom og kjeller.

Det må etableres mekanisk avtrekk på våtrommene og det er naturlig å gjør dette når en oppgraderer rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekk på badet.



Kanal på loft til badet. En ser at kanalene ikke er isolert. Dette må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Vannrør fra byggeåret og noe oppgradert vannrør da en skiftet bereder m.m. En må påregne å skifte vannrør i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasje fra vannledninger.

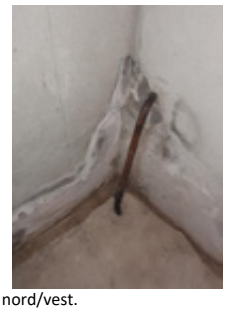
Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

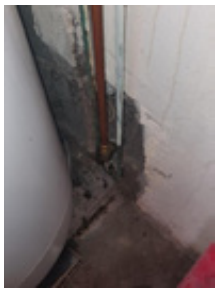
Konsekvens/tiltak
• Uten til tak kan det få konsekvenser for konstruksjonen i kjeller inkl. gulv.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Boligen har gamle vannrør som må oppgraderes og ved innvendig oppgradering av våtrom er dette viktig.
Det er vist i taksten til fukt under betonggulvet i kjeller er det viktig å fjerne vannrør som ligger i grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kopperrør i bod mot nord/vest.





Vannrør opp til vask på kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Viser til at boligen ikke har vært i bruk på en god stund.

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.

Boligen har eldre avløpsrør som må oppgraderes også rør i grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

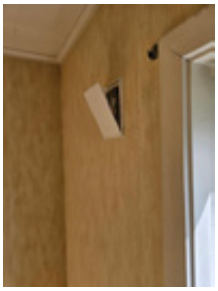
Ventilasjonen er av annen type. Boligen har ventiler på vegger i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Ved oppgradering av boligen bør en vurdere ventilasjonsanlegg og våtrom er særlig viktig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventiler i rom.



Ventiler som ruster.

Tilstandsrapport



Ventiler fra kjeller i grunnmur mot nord.



Ny bereder i vaskekjeller.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Varmepumpe nærmer seg tid for utskifting!

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• En bør når en oppgraderer vaskekjeller kople til avrenning fra bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. El-tilsyn 16.07.26. eier legg frem dokumentasjon.

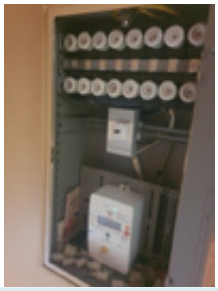
Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

Ved oppgradering av boligen vil det komme oppgradering av el-anlegget i boligen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Utvendig drenering må oppgraderes og en henviser til tilstanden på grunnmur og fukt i kjeller.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Alder på drenering tilsier full utskifting av masser utvendig. Det er også anbefalt å isolere/fuktsikre grunnmuren utvendig alt etter hvorledes bruken av rom vil bli i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Område mot sør er tilnærmet flatt og en må ved oppgradering få fall vekk fra boligen. Det er områder på plen som har mye fuktighet.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist store skader og fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

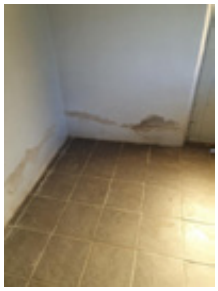
Utvendig flasser muren mye og puss løsner på sørsiden. Garasje/bod er omtalt andresteder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ser noen mindre horisontale riss i grunnmuren.

Tilstandsrapport



Innvendig i kjeller.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betong mur med skifer innstøpt på nordsiden.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende rekkverk og sikring.



Forstøtningsmur i betong på nordsiden ved parkering har ikke rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Ved skifte/oppgradering av drenering må en opparbeide fall vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ABS-plastrør fra 1972, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningen er av ukjent type fra 1972, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er opplyser at at det er skiftet rør fra septik og videre mot offentlig anlegg. Viser til pålegg til eier i 2019. Det er ikke funnet dokumentasjon på dette arbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført arbeid, men rekvirent vet at hagen ble gravd opp fra septik og videre mot offentlig tilkopling.

Konsekvens/tiltak

Viser til pålegg fra kommunen om utbedring ved septik i hagen fra 2019.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er ikke kommet krav om oppgradering fra feiervesen. Boligen har innvendig feieluker.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/165 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Gang, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, Kjellerstue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Bolig som trenger total oppgradering innvendig og utvendig. Boligen ligger fint til på Nordnes med tomt som har god plass på sørsiden også tomten trenger oppgradering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestnesvegen 37 ,6905 FLORØ 130 m²	2011	3 sov	30-03-2025	4 300 000	**4 100 000**		4 100 000	**30 827**
2	Porsvegen 20 ,6905 FLORØ 130 m²	1995	4 sov	29-05-2023	3 590 000	**3 450 000**		3 450 000	**26 538**
3	Bergmovegen 16 ,6905 FLORØ 163 m²	1978	3 sov	04-02-2025	4 390 000	**4 200 000**		4 200 000	**25 767**
4	Bergmovegen 12 ,6905 FLORØ 156 m²	1965	2 sov	17-11-2025	4 900 000	**4 400 000**		4 400 000	**24 444**
5	Nordnesvegen 22 ,6905 FLORØ 84 m²	1964	3 sov	27-12-2018	2 450 000	**1 950 000**		1 950 000	**23 214**
6	Bergmovegen 12 ,6905 FLORØ 156 m²	1965	2 sov	21-09-2022	4 450 000	**4 150 000**		4 150 000	**23 056**
7	Nordnesvegen 17 ,6905 FLORØ 159 m²	1975	3 sov	06-04-2022		**2 334 439**		2 334 439	**14 682**
8	Nordnesvegen 36 ,6905 FLORØ 218 m²	1980	5 sov	17-03-2022		**2 100 000**		2 100 000	**9 633**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	19 639
Nomil As	Kr.	4 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**24 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

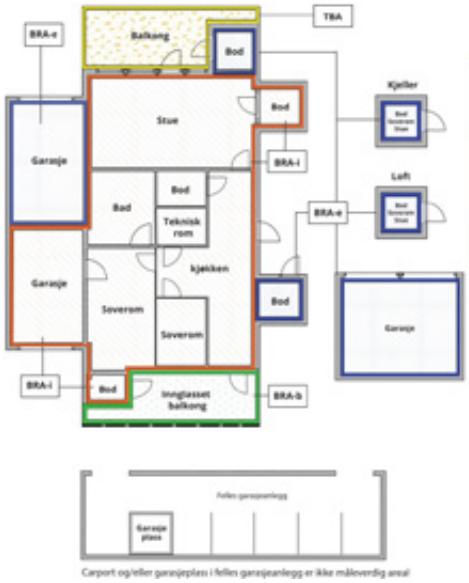
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Innvendig bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	21
Kjeller	80			80	
SUM	**165**				**21**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, toalettrom, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom m/trapp og dør ut., bod 3, bod 4, soverom, kjellerstue	Garasje/bod åpen	

Kommentar

Terrassen mot vest er 13m2 og altan ved soverom er 8 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik på tegninger er i kjeller, der det er laget et soverom, kjellerstue og toalett.
Boligen har også bygget en åpen garasje/bod mot vest med utgang fra stue til terrassen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Stein Strømsnes	Takstingeniør
	Inge Reksten	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	1070		0	102 m²	Kommunale kart	Eiet

Adresse
Nordnesvegen 18

Hjemmelshaver
Dødsbo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	734		0	566.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordnesvegen 18

Hjemmelshaver
Reksten Helga, Reksten Inge, Reksten Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Nordnes ca. 1,5 km fra Florø sentrum. Det er kort vei til barnehage, skole og friområde med gangveier.

Adkomstvei

Direkte avkjørsel fra kommunal vei. Det er parkeringsplasser foran huset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er helt opparbeidet med asfaltert område foran boligen og plen med beplanting på sørsiden.
Tomten bærer preg av lite vedlikehold over tid.
På sør/øst siden er plenen svært våt når det reiener.

Tinglyste/andre forhold

Ikke e n del av oppgaven.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

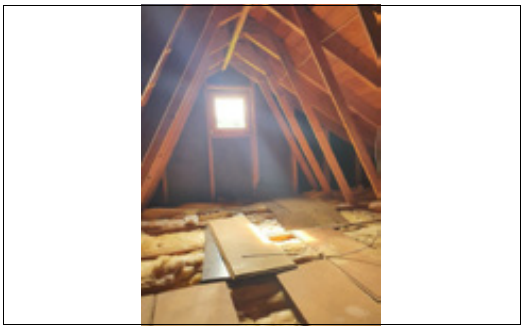
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Slitt dekke på altan og viser til råte på bordkledning og tetting ned mot terrassebordene.



Åpen isolasjon på loftet.



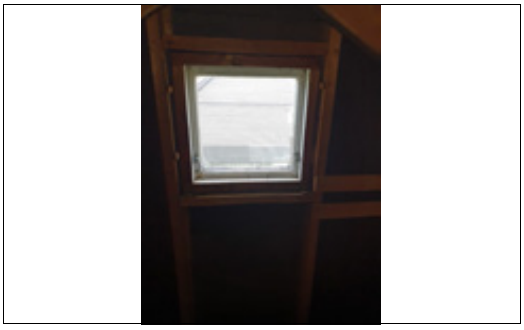
Inntaksboks for el til boligen plassert på loftet.



Det har vært tidligere vært vedovn i kjellerstue.



Lokk for kassen i bod har saltutslag som tyder på mye fukt i kjeller noe en også kjenner på lukten.



Vindu på loft må også skiftes.



Åpent rom med fliser, der flere har bom i kjeller



Terskel inn til kjellerstue som har oppforet gulv. Gulvet må troligfjernes da det er fukt under.



Vaskekjeller med fukt i gulvet og gammel stålsluk.





Bjelker og dekke på altan som må rettes opp/støttes opp.

Reksten, Inge
28.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Inge Reksten

Boligen

Nordnesvegen 18
6905 Florø

4602-27/734/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Råteskader og noen pungterte vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Tett nedløp i takrenne ved siden av inngangsdør.Noe vannsamling på tomten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Vanninntrengning i kjeller i 2013, ca 1 cm over gulv. Fuktmerke i hjørnet på et rom i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Noe råte ved vinduer, utvendig kledning og terrasse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Fokus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elsikkerhet Vest kontrollerte det elektriske anlegget. Det ble funnet noen avvik som Fokus elektro utbedret. Det elektriske anlegget ble godkjent av Eltilsynet i Linja AS 16.juli 2026, saksnummer 320414.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det blr bygget kjellerstue trolig på 70-tallet. Det ble laget toalettrom i kjeller trolig på 80-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kinn kommune

Ledningskart

Eiendom: 27/734
Adresse: Nordnesvegen 18
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

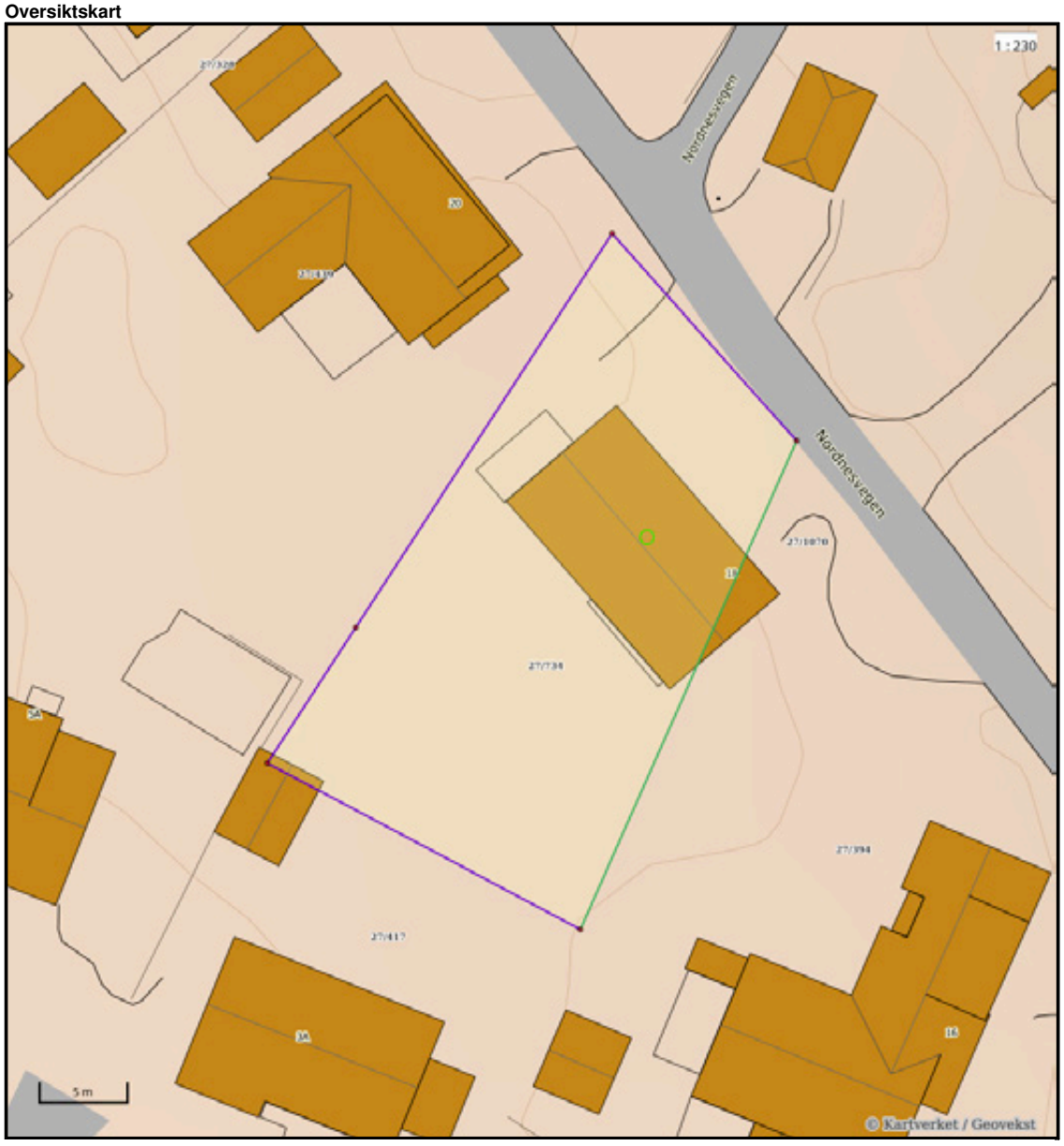
Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

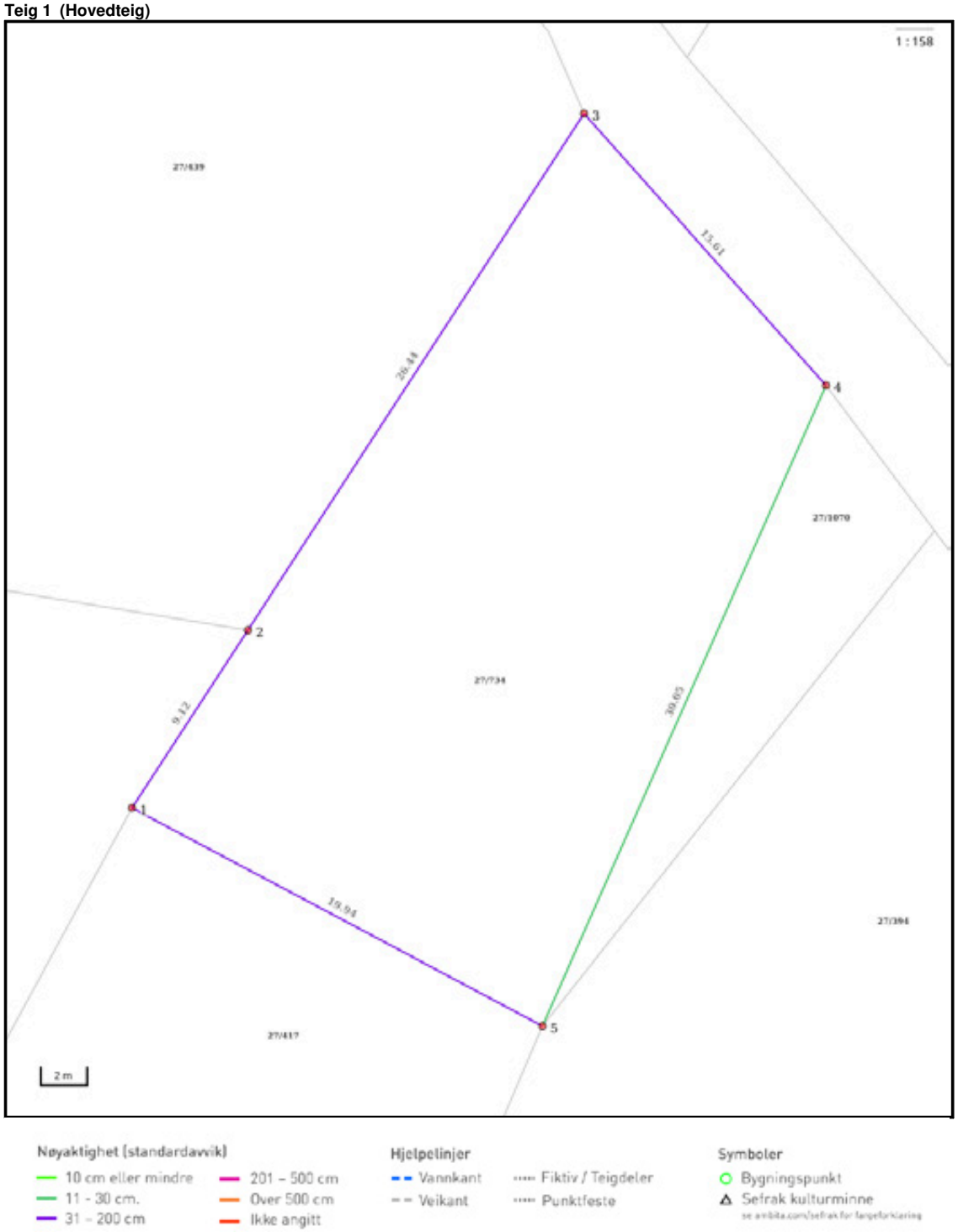


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

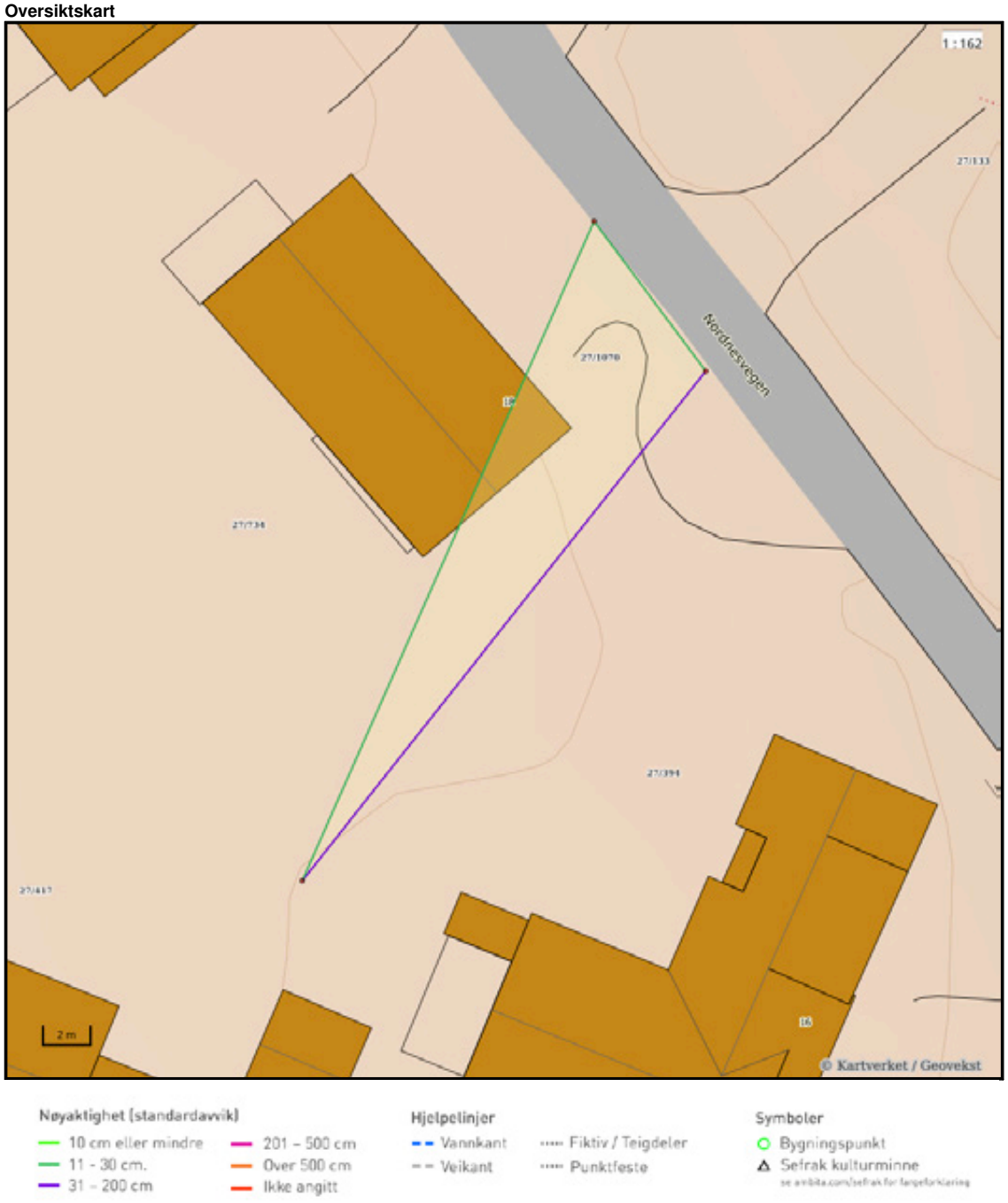
Oversiktskart



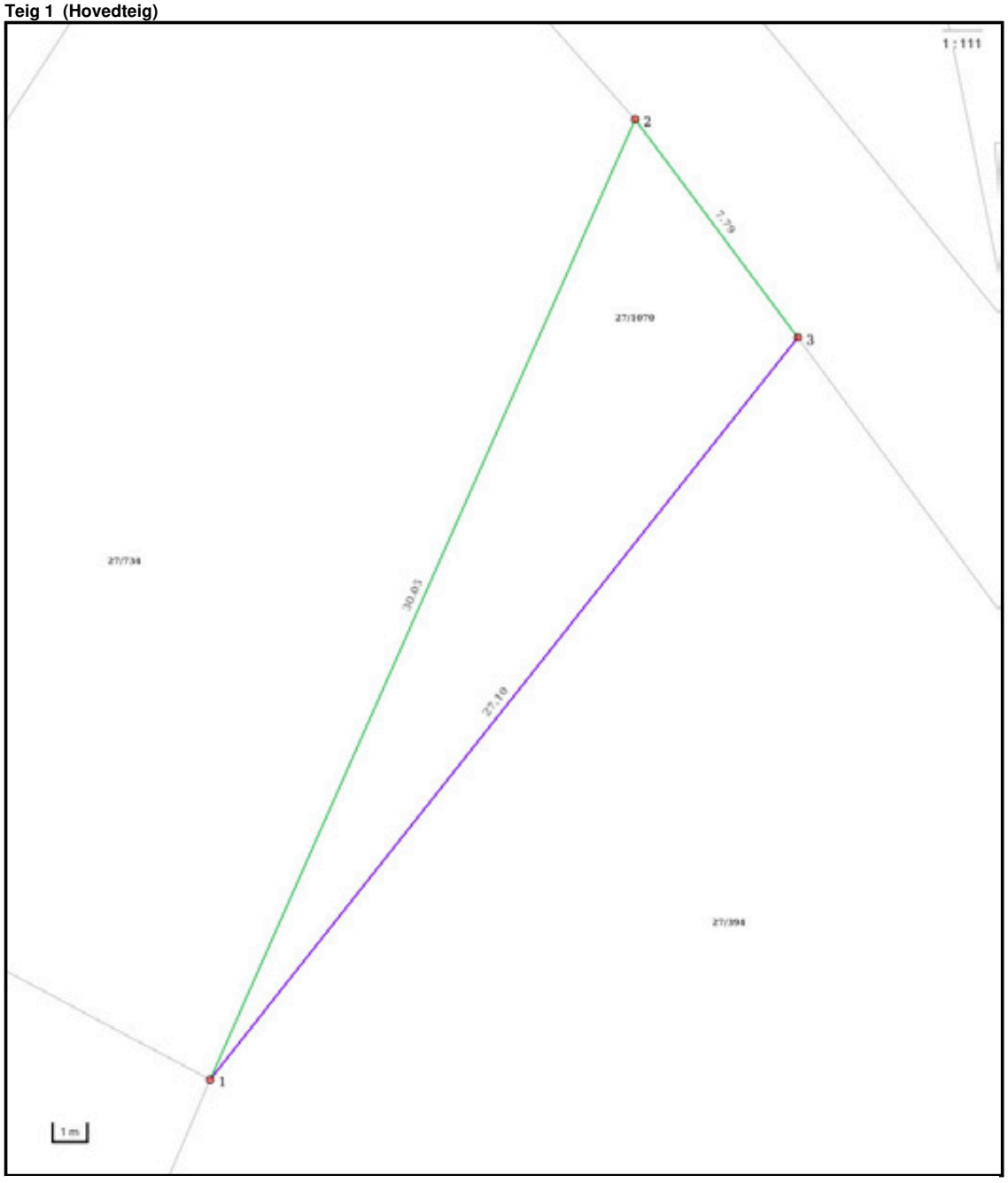
Teig 1 (Hovedteig)

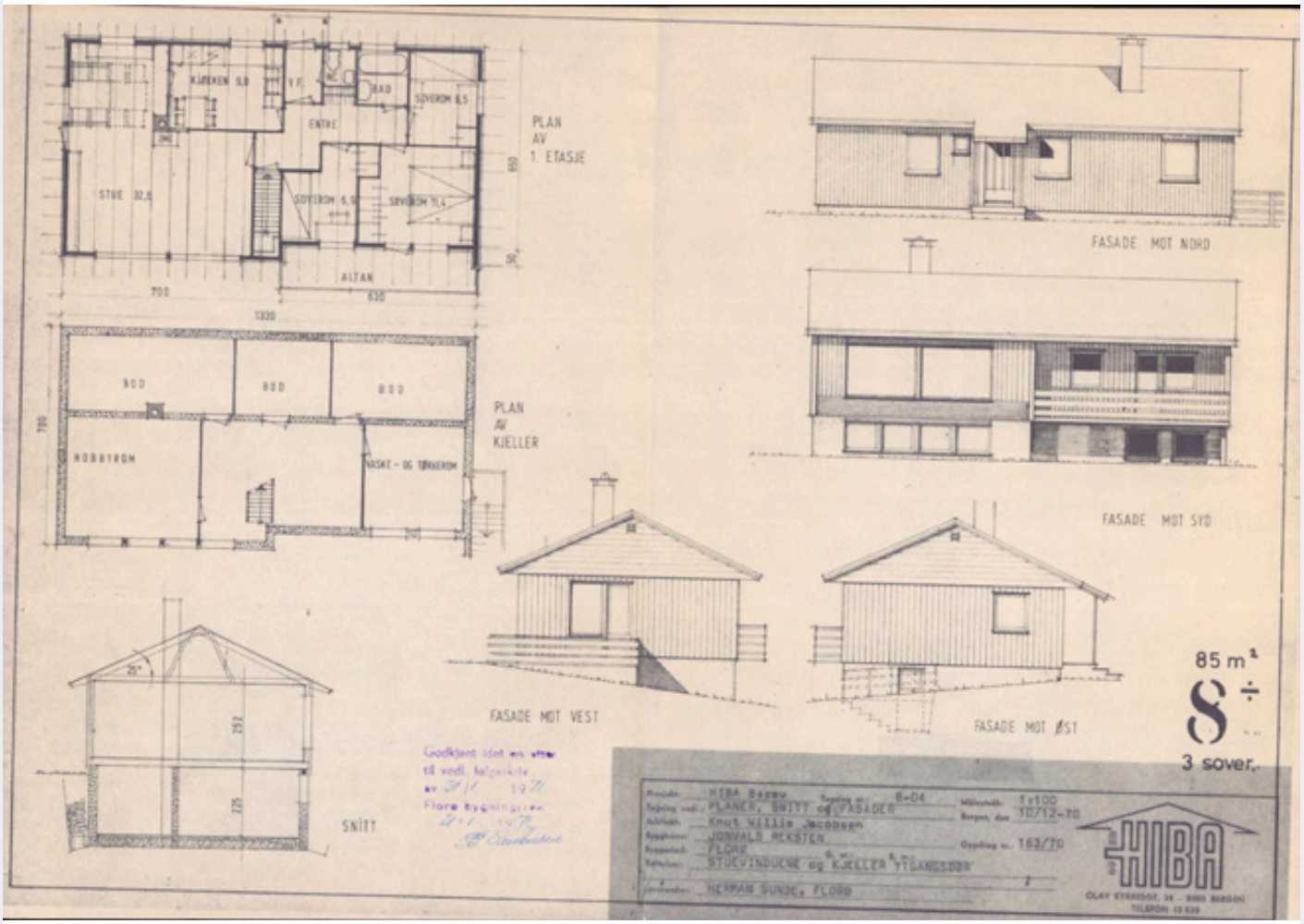


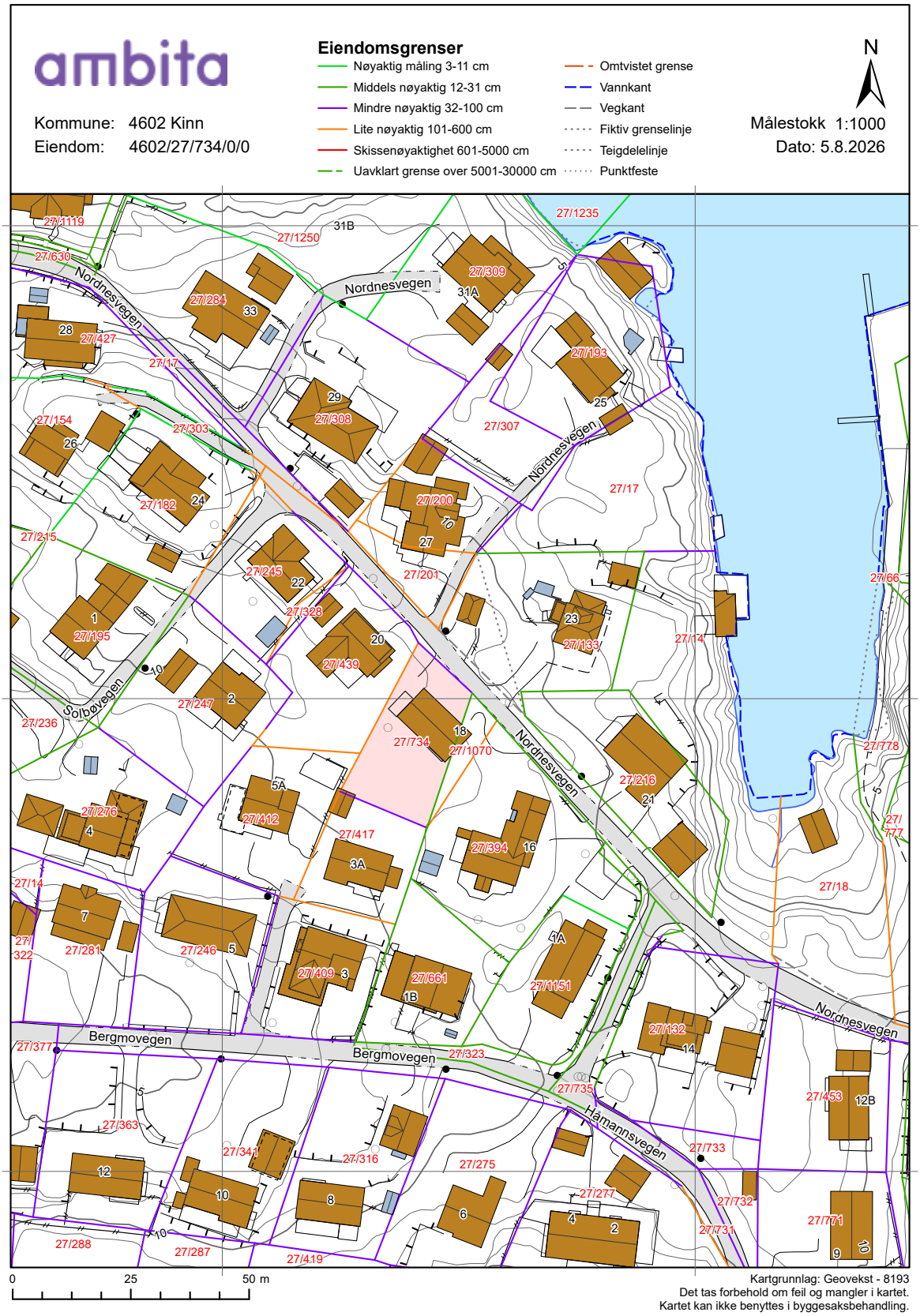
Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)




KJØKKEN 5,0
V.R.
WC
BAD
SOVEROM 8,5
ENTRE
STUE 32,5
SOVEROM 9,9
SOVEROM 11,4
ALTAN
700
1330
630
550
PLAN AV 1. ETASJE
BOD
BOD
BOD
HOBBYROM
VASKE- OG TØRKEROM
700
PLAN AV KJELLER
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
25°
252
225
SNITT
Godkjent idet en vtre
til vedl. følgeskrift
av 2/1 1971.
Flora Byggningsråd
2/1 1971
85 m²
8 ÷
3 sover.
HIBA Bærum
B-04
PLANER, SNITT og FASADER
1:100
10/12-70
Knut Willie Jacobsen
JONVALD REKSTEN
FLORØ
163/70
STUEVINDUENE og KJELLER YTTERDØRER
HERMAN SUNDE, FLORØ
HIBA
OLAV KYRRESGT. 28 - 5000 BERGEN
TELEFON 13 530


ambita
Kommune: 4602 Kinn
Eiendom: 4602/27/734/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026
Nordnesvegen
Solbøvegen
Bergmovegen
Hamannsvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

enova

Energiattest



Adresse **Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340578**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **734**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarma bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **232,51 kWh/m²**

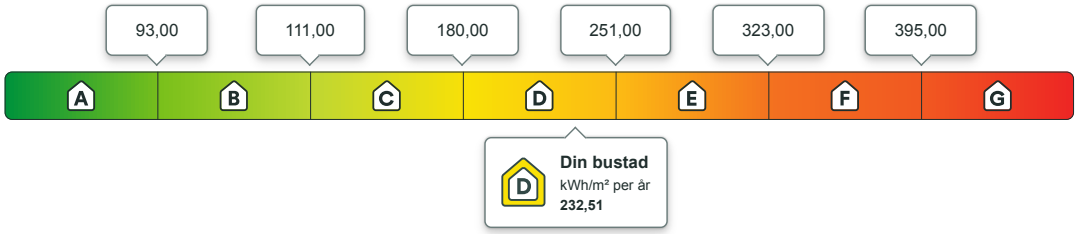
Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
22 904,68	**229,05**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no



Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**



Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Utskriftsdato: 05.08.2026

Kinn kommune

Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY
Telefon: 411 61 375

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kinn kommune

Kommunenr.	4602	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	734	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200001
Navn	Kommunedelplan Florelandet Brandsøy
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/4727/F%c3%b8resegner_Gjeldande.pdf
Delarealer	**Delareal** 552 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1
	Delareal 552 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_1,2 **KPSikring** Andre sikringssoner
Id	140120170002
Navn	Kommunedelplan for Florø sentrum 2018-2022

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2937/2.%20Gjeldande_Foresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V1

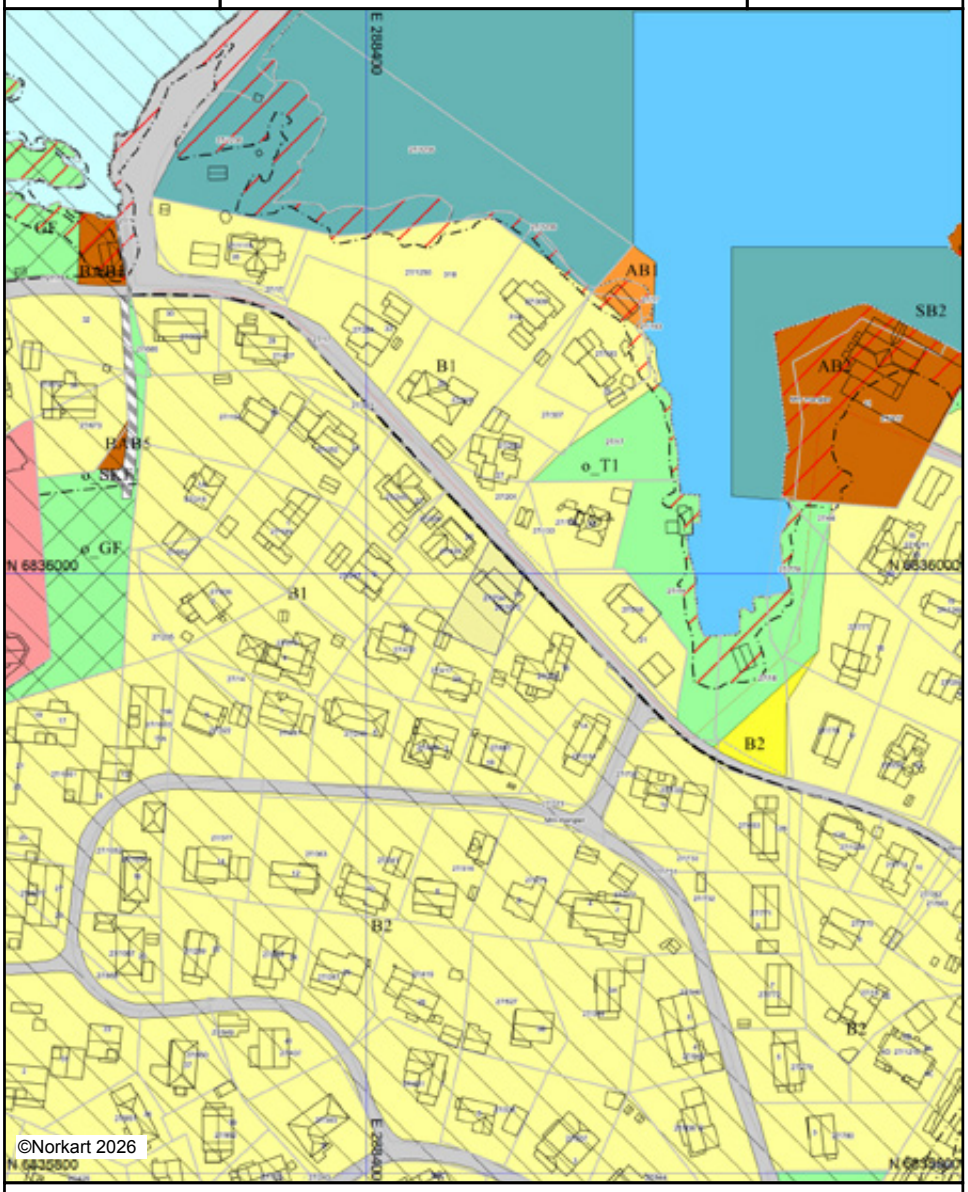
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/734
Adresse: Nordnesvegen 18
Utskriftsdato: 05.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



FLORA KOMMUNE
Sentrumsplanen

Føresegner og retningslinjer

Kommunedelplan for Florø sentrum (sentrumsplanen)

2018 – 2022

Vedtatt i Bystyret 02.10.18

Dato	30.10.18
Status	Endeleg versjon etter vedtak i Bystyret 02.10.18
Utarbeidd av	Philip Dixon Sandberg
Kontrollert av	Anders Espeset og Heidi Dyrøy

Innhald

1 INNLEIING 6

1.1. VERKNADER AV PLANEN (PBL. §§ 11-5 OG 11-6) 6
1.2. FORHOLDET TIL EKSISTERANDE PLANAR (PBL. § 1-5) 6
1.3. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER SI OPPBYGGING OG STRUKTUR 6

2 GENERELLE FØRESEGNER 7

2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1) 7
2.2 UTBYGGINGSAVTALAR (PBL § 11-9 NR. 2) 7
2.3 ENERGI (PBL § 11-9 NR. 3 OG NR. 8) 7
2.4 VASSFORSYNING OG AVLAUP (PBL § 11-9 NR. 3) 8
2.5 VEG OG TRANSPORT (PBL § 11-9 NR. 3) 8
2.6 REKKEFØLGJEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4) 9
2.7 BYGGJEGRENSER MOT SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9 NR. 5) 9
2.8 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5) 10
2.9 OMSYN TIL BARN OG UNGE SINE INTERESSER (PBL §§ 1-1, 11-9 NR. 5 OG NR. 8) 11
2.10 KRAV TIL LEIKEAREAL/FELLES UTEOPPHALDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5) 11
2.11 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5) 12
2.12 KLIMA (PBL § 11-9 NR. 6) 14
2.13 ESTETIKK, BYFORMING OG ARKITEKTUR (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7) 15
2.14 KUNST I OFFENTLEG ROM (PBL § 11-9 NR. 6) 15
2.15 NATUR, LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-9 NR. 6) 15
2.16 STØY (PBL § 11-9 NR. 6) 16
2.17 RENOVASJON (PBL § 11-9 NR. 6) 16
2.18 BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR.7) 17
2.19 KONSEKVENSUTGREIING OG ROS-ANALYSE (PBL § 11-9 NR. 8) 19

3 BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1) 20

3.1 BUSTADER (PBL § 11-7 NR. 1) 20
3.1.1 Generelt 20
3.1.2 Rekkjefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 20
3.1.3 Stranda og områda vest for Fugleskjærgata 20
3.1.4 Hans Blomgate og kvartale nord for Michael Sarsgate. 24
3.1.5 Sør for Michael Sarsgate og området mellom skulen og sjukehuset 24
3.1.6 Sør for Lillevatnet 24
3.1.7 Hesteneset 24
3.1.8 Tua 25
3.2 SENTRUMSFØREMÅL (PBL § 11-7 NR. 1) 26
3.2.1 Generelt 26
3.2.2 Strandgata 26
3.2.3 Markegata 27
3.2.4 Hamneområdet 27
3.2.5 Busstasjonen 27
3.2.6 Hestnesgata 27
3.3 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-7 NR. 1) 28
3.3.1 Generelt 28
3.3.2 Flora ungdomskule og idrettsanlegget 28

3.3.3 Kyrkja og kyrkjebakken ... *28*
3.3.4 Eldresentret ... *29*
3.3.5 Florø omsorgssenter ... *29*
3.3.6 Florø barneskole, SMS, Samfunnshuset, Sjukehuset, Docen og Neppjarhaugen bhg. ... *30*
3.4 NÆRINGSBYGG (PBL § 11-7 NR. 1) ... 31
3.4.1 Generelt ... *31*
3.4.2 Stranda ... *31*
3.4.3 Slakteriet ... *31*
3.4.4 Hesteneset ... *32*
3.4.5 Evja og verftsområde ... *32*
3.5 ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1) ... 34
3.6 Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1) ... *35*

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL§ 11-7NR. 2) ... 36

4.1 VEG (PBL § 11-7 NR. 2) ... 36
4.2 HAMN (PBL § 11-7 NR. 2) ... 36
4.3 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT (PBL § 11-7 NR. 2) ... 37
4.4 PARKERING (PBL § 11-7 NR. 2) ... 37
4.5 TURVEG "BLÅ PROMENADE" ... 38
4.6 KOMBINERTE FØREMÅL (PBL § 11-7 NR. 2) ... 38

5 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR.3) ... 39

5.1 GRØNTSTRUKTUR ... 39
5.2 NATUROMRÅDE (PBL § 11-7 NR.3) ... 39
5.3 TURDRAG (PBL § 11-7 NR.3) ... 39
5.4 FRIOMRÅDE (PBL § 11-7 NR.3) ... 39
5.5 PARK (PBL § 11-7 NR.3) ... 40

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6) ... 41

6.1 FERDSEL (PBL § 11-7 NR. 6) ... 41
6.2 FARLEI (PBL § 11-7 NR. 6) ... 41
6.3 FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 NR. 6) ... 41
6.4 SMÅBÅTHAMN (PBL § 11-7 NR. 6) ... 41
6.4.1 Nordnes ... *41*
6.4.2 Sentrum ... *42*
6.4.3 Gaddevågen ... *42*

7 OMSYNSSONER (PBL § 11-8) ... 43

7.1 RASFARE (PBL § 11-8A) ... 43
7.2 FORVENTA HAVNIVÅSTIGNING (PBL § 11-8 A). ... 43
7.3 OMSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 A). ... 43
7.4 BEVARING AV KULTURMILJØ (PBL § 11-8 C) ... 44
7.5 BANDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL (PBL § 11-8 D) ... 45
7.6 KRAV OM FELLES PLANLEGGING (PBL § 11-8 D) ... 45
7.7 REGULERINGSPLAN SKAL FRAMLEIS GJELDE (PBL § 11-8 F) ... 45

VEDLEGG 46

DEFINISJONAR 46
ANNA LOVVERK OG FORSKRIFTER SOM VEDKJEM PLANLEGGINGA 48



1 Innleiing

1.1. Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 og 11-6)

Kommunedelplanen for Florø sentrum viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.

Plankartet er datert 03.04.2018 i målestokk 1:5000. Føresegnene er datert 03.04.2018. Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.

Tiltak som ikkje er i samsvar med føresegnene og plankartet må handsamast som plansak eller dispensasjonssak med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningslova § 19-2, fjerde ledd.

1.2. Forholdet til eksisterande planar (pbl. § 1-5)

Sentrumsplanen med føresegner og retningslinjer skal gjelde framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av sentrumsplanen. Der kor det er motstrid skal sentrumsplanen gjelde foran reguleringsplanen.

Godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner H910 i plankartet, jf. pbl § 11-8 bokstav f.

Kommunedelplan for universell utforming, kommunedelplan for sykkel og kommunedelplan trafikk og parkering i Florø sentrum skal framleis gjelde, jf. pbl § 1-5, andre ledd.

1.3. Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur

Tekst som ligg i grå tekstboks er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og i geografiske føresegner. Dei generelle føresegnene gjeld for alle område innanfor kommunedelplanen uavhengig av planformål. Dei geografiske føresegner gjeld for det enkelte området. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i dei generelle føresegnene. Unntak eller tillegg kjem under dei enkelte områda.

Retningslinjer, som ikkje har juridisk verknad, står utanfor grå tekstboks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si sakshandsaming og kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngjeving for vedtak.

2 Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1, som ikkje har gjeldande reguleringsplan, er det krav om ny detaljreguleringsplan dersom det skal byggjast meir enn 2000 m^2 nytt areal (BRA), eller ved bruksendring/ombygging av eksisterande areal på meir enn 1000 m^2 (BRA).

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2 med mindre enn 1000 m^2 nytt areal (BRA) eller bruksendring/ombygging av nytt areal på mindre enn 1000 m^2 (BRA) krev ikkje ytterlegare plan, dersom det kan dokumenterast at forholdet til transportnett og lovverk er ivaretatt, og at generelle og geografiske føresegner i kommunedelplanen vert oppfylt.

- Kommunen kan, uavhengig av storleiken på tiltaket, likevel krevje utarbeiding av reguleringsplan der dette er nødvendig for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av tiltaket, fleirbruk og vern i forhold til råka private og offentlege interesser, jf. Pbl § 12-1.

- For verksemder der samlokalisering kan utgjere fare skal det gjerast ei vurdering av risiko i samband med reguleringsplan.

Følgjande område krev utarbeiding av detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak:

- Bustad felt B8, B9, B10 og B11
- Sentrumsformål felt K2 og K09
- Offentleg/privat tenesteyting felt OP2, OP4, OP7 og OP9
- Næringsområde felt N4 og N7
- Andre typar bygningar og anlegg felt AB4
- Kombinert byggje og anleggsformål felt KB1
- Veg felt o_V1
- Kollektivknutepunkt o_IN1

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)

- Utbyggingsavtale skal utformast i samsvar med gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i bystyret 06.10.2009, sak 091/09.

2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8)

- I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Reguleringsplanar skal gjennom føresegner etter § 12-7 nr 8 ta stilling til spørsmålet om vassbåren varme.

- I område med krav om reguleringsplan eller ved oppføring av nye bygg, skal alle nybygg oppfylle krav til energikarakter grøn B eller betre i energimerkesystemet.
- Krava i TEK 17 om energiforsyning er faste og kommunen vil ikkje gje unntak dersom kravet fører til meirkostnader over bustadbygningars livsløp.

Retningslinje:

- Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde bør jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)

- Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsippløysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- Overvatn skal fortrinnsvis handterast gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i opne vasstrengar.
- Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevann, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.
- Kommunen sin VA-norm skal leggjast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak.

2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3)

- Kommunedelplan for sykkel skal leggjast til grunn for val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak.
- For område avsett til sentrumsformål, kjøpesenter, forretning, tenesteyting og næring skal det dokumenterast tilfredsstillende forhold for varelevering og transport.
- Det skal leggast til rette for god intern gang- og sykkeltransport.
- Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
- Rammeplan for avkjørsle gjeld.

Retningslinje:

- Statens vegvesens vegnormalar og kommunen sin veg-norm bør leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak.

2.6 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1 kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før infrastruktur er sikra etablert og det er dokumentert at moment som er avdekka i ROS-analyse er teke omsyn til.
- Ved tiltak i sjø, skal det uansett gjerast undersøkingar kring mogleg ureina grunn i samband med regulering eller byggesak.

- Kommunen skal vurdere konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet på skule- og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysningar kan ikkje reguleringsplanen bli godkjent.

- Før det vert gitt løyve til igangsetting må følgjande vere etablert:
  - kommunaltekniske anlegg, vassforsyning og avlaup
  - el-forsyning
  - trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande. Når det gjeld fortetting kan, dersom ikkje noka anna tilseier det, gjeldande infrastruktur for tilkomst nyttast.

- Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustadområde må følgjande vere etablert:
  - leikeplassar og andre felles uteområde
  - busstopp
  - fortau/gang- og sykkelvegar i samsvar med reguleringsplan og krav sett i byggjeløyve
  - fortau/gangveg langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg fram til tilfredstillande infrastruktur for gang/sykkel

- Nye byggeområde kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.

- For tiltak som gjer vesentleg konsekvensar for riks- og fylkesvegnettet vert det stilt krav om trafikkanalyse.

- Dersom det kan dokumenterast at intensjonane i rekkefølgjekrava blir oppfylt på andre måtar enn det som er beskreve her, kan kommunen vurdere å godkjenne planar og tiltak med utgangspunkt i denne dokumentasjonen, utan at det må søkast om dispensasjon frå krav sett i kommunedelplanen.

Retninglinje:

- Kommunen kan sikre gjennomføring av bestemte tiltak gjennom utbyggingsavtalar.

2.7 Byggjegrenser mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare sjø enn følgjande avstand frå strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvass-stand, jf. pbl §§ 1-8, 2. og 3. ledd og 11-11 nr. 5:

  - Bustadområde, B 15 meter

- Bustadområde Stranda, B8, B9, B10 3 meter
- Sentrumsformål, K 3 meter
- Næring, N 3 meter
- Andre bygg og anlegg, AB 3 meter
- Hamn, H 0 meter
- Kollektivknutepunkt, IN 0 meter
- Andre arealformål 100 meter

- I B8, B9 og B10 kan tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd tillatast nærare sjø enn byggjegrensa fastsett over dersom minst 3 meter offentleg tilgjengeleg areal/passasje er ivaretatt på bakkeplan.

- Nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag innanfor 100-metersbeltet langs sjøen kan tillatast med tanke på landbruk, fiske, akvakultur, fangst og ferdsel til sjøs, jf. Pbl § 11-11 nr. 4.

- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare strandlinja i Store- og Litlevatnet enn 30 meter, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.

- Med mindre anna følgjer av andre føresegner, er det ikkje tillat å plassere tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensene fastsett over. Forbodet gjeld ikkje ved frådeling av bygd del av eigedom. Ved frådeling av ubygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn byggjegrensa.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

- Universell utforming (UU) skal ivaretakast i all planlegging og utbygging i samsvar med krav sett i plan- og bygningslova med forskrifter, i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings – og tilgjengelighetsloven) og Flora kommune sin kommunedelplan for universell utforming.

- Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmennyttige formål) skal ha universell utforming av publikumsretta bruksareal.

- Offentlege uterom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.

- Det skal dokumenterast korleis krav til UU vert oppfylt i all planlegging og søknad om tiltak, opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert tilkomst og uteområde.

- I indre sone skal 15% av bustadene i nye bustadprosjekt være universelt utforma.

*Indre sone er: B13, B8, B9 og B10. K1, K08, K09, K10, K11, K12, K18, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.

Retningslinje:

- Der det er moglege konfliktar mellom universell utforming og verneverdiar, kulturmiljø og historisk bymiljø må det gjerast ein vurdering i kvart einskild tilfelle.

2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8)

- Rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging skal leggast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. plan- og bygningslova § 1-1.
- Det skal takast spesielt omsyn til snarvegar, gang- og sykkelvegar og gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, storleik og kvalitetar, i samsvar med rikspolitiske retningsliner.
- Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og areala skal planleggast slik at areala til leik vert prioriterte.
- Der det ligg føre barnetråkk-registeringar skal desse takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.
- Områderegulering for bustadområde skal enten vise leikeplassar som arealføremål i plankartet eller ha planføresegn etter § 12-7 nr. 11 med krav om detaljregulering. Detaljregulering skal vise leikeplass som arealføremål i plankartet. Det må gå fram av planføresegner etter § 12-7 nr. 14 om ein leikeplass skal vere offentleg eller felles for fleire eigedomar.

2.10 Krav til leikeareal/felles uteopphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

I bustadområde skal det setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal som vist i tabellen under ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Delar av arealet kan etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggjande park, natur- og friluftsområde, men skal ikkje overstige følgjande avstandskrav: småbarnsleik maks 100m, nærleikeplass 300m, større leikeområde maks 500m frå hovudinngang.

MINIMUMSKRAV TIL..	GRUNNLAG PR.	INDRE SONE*	YTRE SONE
..samla uterom	100 m^2 BRA til bustadføremål.	30 m^2	50 m^2
.. del av samla uterom som skal setjast av til felles bruk når prosjektet er større enn 400 m^2 BRA til	100 m^2 BRA til bustadføremål.	15 m^2	25 m^2

bustadføremål og omfattar minst 4 bustader			

*Indre sone er: B13, B8, B9 og B10. K1, K2, K08, K09, K10, K11, K12, K13, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.

Krav til areal for felles leik:

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av leikeareal/felles uteopphaldsareal på eigen grunn kan inngåast utbyggingsavtale for å nytte nærliggande grøntareal til formålet jf. avstandskrav over. Slik avtale må tinglysast.
- Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken.
- Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 17).
- Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 17).
- Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke.

Retningslinje:

- Det er mogleg, dersom det kan dokumenterast at det kan gje gode uteomhusareal å vurdere avstandskriteria i særskilt avtale.
- Leikeareal på tak kjem evt. i tillegg til desse krava og kan ikkje erstatte leikeareal på grunn.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og alle søknader om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under.
- Minst 5 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflytningshemma i TEK 17.
- Det er krav til opparbeiding av parkering på eigen tomt ved nye byggjearbeid og ved

ombygging/bruksendring og påbygging. Det er mogleg å kjøpe og tinglyse rettar til parkering i offentlege parkeringssanlegg maks 500 meter frå bygg.

- For nye leilighets- og næringsbygg skal parkering som hovedregel lokaliserast i kjeller/under terreng og ikkje på gateplan. Det kan gjerast unntak for HC- parkering som skal plasserast tett på hovedinngang. I tilfeller der det er skrånande terreng med stor høgdeskilnad frå eine sida av bygget til andre sida, så skal konkret løysing vurderast i kvart enkelt tilfelle. For endring, påbygg og hovedombygging av eksisterande bygg, så kan eksisterande parkering på gateplan behaldast, men det skal ikkje etablerast fleire slike.

- Sykkelparkering skal leggjast nær inngang til publikumsbygg jf. krav til sykkelparkering under.

- I samband med samlokalisering av administrasjon i Bankhola skal det opparbeidast ei offentleg/felles parkeringsordning i underetasjane.

- Krav til parkeringsplassar er eit minimum pr. eining (bustader) eller pr. begynt BRA på tomta.

Type verksemd	**Eining**	**Tal p.plassar**		**Tal sykkel-plassar**
A.		**Bustad**		
		Sentrum	Utanfor sentrum	I heile plan-området
Einebustad Rekkehus Leilighet Hyblar Omsorgsbustadar	Pr. bustad	1 0.5 0.25 0 0.2	1 1 1 0 0.5	3 3 3 1 1
B.		**Næringsverksemd***		
Forretning	Pr. 100 m^2 BRA	0.5	0.5	3
Kjøpesenter	Pr. 100 m^2 BRA	0.2	0	3
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0.5	0.5	3
Industri og verkstad	Pr. 100 m^2 BRA	0.5	0.5	0.5
Lager	Pr. 100 m^2 BRA	0	0.5	0.5
Hotell og restaurant	Pr. 100 m^2 BRA	0.2	0.5	0.5
C.		**Anna verksemd**		
Kultur (kino, forsamlingslokale, kyrkje)	Pr. 100 m^2 BRA	0.2	0.2	3
Småbåthamn	Pr. båtplass	0.2	0.3	0.5
Undervisning (skule, barnehage)	Pr. 100 m^2 BRA	0.2	0.2	3

Idrettsanlegg	Pr. 100 m^2 BRA	0.1	0.1	5
*Dersom utbyggarar av næringseigedom får godkjent å nytta felles parkeringsordning, vert parkeringskravet redusert med 25%.				
Sentrum er: N2, N3 og N4. B13, B8, B9 og B10. K1, K08, K09, K10, K11, K12, K13, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.				

Felles parkeringsordning – frikjøpsordning

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av parkeringsplassar på eigen grunn eller fellesareal, vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet. Prisen justerast i samband med årleg fastsetting av kommunale avgiftar og gebyr. Innbetalt beløp kan berre nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsanlegg.

2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras er ivaretatt.
- Omsyn til ekstemvær skal ivaretakast ved prosjektering av bygg og uteopphaldsareal.
- Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand, jf. TEK17. Sjå punkt 7.2.
- Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene.
- Overvann skal fordrøyast lokalt innanfor byggjeområdet. I plan- og byggesaker skal ulike tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann vurderast, til dømes permeable flatar, grøne tak, grøne vegger, regnbed og vannspeil.

2.13 Estetikk, byforming og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Innanfor område B13, B14, K1, K08, K09, K10, K11, K12, K18, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43 skal eksisterande by- og gatestruktur og siktlinjene til sjø bevarast.
- Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggjesaker.
- Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form, og ta omsyn til Florø sin særeigne bystruktur. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggjesaker.
- Nye tiltak skal dokumentere og grunngje forholdet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande tomte- og byggjestruktur. Tiltak skal dokumenterast med fasadeoppriss i høve omgjevnadene og omkringliggande bygg og anlegg. Det skal det utarbeidast ei estetisk grunngjeving for valde løysingar. Det skal gjerast greie for plassering av tiltaket i forhold til tilstøytande busetnad, gateløp, terreng og siktlinjer. Grunngjevinga skal supplerast med illustrasjonar som visuelt viser tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, gate/veg, uterom, siktlinjer og terreng.

Retningslinje:
- Sjå arkitektur- og byromsveilederen (vedlegg) for utfyllande informasjon.

2.14 Kunst i offentleg rom (pbl § 11-9 nr. 6)

- Blå promenade, Torggata, Strandgata og byparken skal vere prioriterte område for kunst i offentleg rom. Ved val og plassering av fast kunst i det offentlege rom skal det settast ned eit kunstutval for utveljing av kunstverk/kunstnar og plassering av verket.
- Kunstutvalet sin tilråding skal vere rådgjevande for den kommunale sakshandsaminga.

Retningslinjer:
- Offentleg rom blir rekna som uterom som er opne for alle og er prega av frivillig opphald.
- Kunst blir rekna som faste eller temporære prosjekt eller installasjonar som stimulerer til ei særleg oppleving.

2.15 Natur, landskap og grøntstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- All planlegging og tiltak skal skje med omsyn til og dokumentasjon av landskaps-, natur- og friluftsinteresser.
- Biologisk mangfald skal takast vare på med grunnlag i prinsippa i Naturmangfaldslova.

Der kunnskap om biologisk mangfald ikkje er tilfredstillande, gjeld føre var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar for å forbetre kunnskapsgrunnlaget for vurdering av plan og tiltak.

- Planlegging og tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer. Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet kan bryte med eksisterande karaktertrekk i landskapet. Forholdet mellom tiltaket og omkringliggande landskap skal dokumenterast og grunngjevast.

- Naturgjevne og kulturskapte element som fungerer som blikkfang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast. Frå sjøen skal det bakenforliggande bylandskapet være synlig og lesbart.

- Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert mot sjø.

- Det skal planleggjast og leggjast til rette for ein samanhengande grøntstruktur.

- Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

- Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som dokumenterer god terrengtilpassing, terrengendringar og murar. Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

- Jord frå lokalitetar med svartelista planter skal handsamast får å unngå ytterligare spreiing.

2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

- "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442" skal leggjast til grunn i all arealplanlegging og ved planlegging av ny verksemd eller busetnad. Verksemder skal lokaliserast slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i T-1442. Støysituasjonen og eventuelle tiltak skal dokumenterast i samband med regulering og søknad om tiltak.

- Ved planlegging av ny støyande verksemd, utviding av slik verksemd eller nye støyømfintlege bruksformål nær støykjelder, vert det stilt krav om dokumentasjon av støysituasjonen og eventuelle tiltak for å sikre at grenseverdiane for støy i T-1442 vert følgt. Kommunen kan påleggje tiltakshavar å utarbeide støysonekart.

2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved utbygging av nye område skal det settast av tilstrekkeleg og eigna område for

renovasjon, som oppfyller krav i gjeldande vedtekter/forskrift for renovasjon i Flora kommune.

- Detaljreguleringsplan eller situasjonsplan skal vise oppsamling- og hentestad for renovasjon, sjå § 13 i vedtektene for Flora kommune.

Retningslinje:

- Innanfor sentrumsføremåla kan det, i samarbeid med kommunen, i samband med reguleringsplan eller byggesak finnast fram til løysningar for renovasjon som er tilpasse den aktuelle tomta/byggjeprosjekt, sjølv om det ikkje er i trå med gjeldande forskrift for renovasjon.

2.18 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr.7)

For omsynssone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8 og H570_9:

- Innanfor område avmerka med områdeavgrensing på "illustrasjonskart omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne" skal eksisterande by- og gatestruktur bevarast.
- For bygningar og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjeld reguleringsplanens føresegn foran sentrumsplanen.
- Alle nybygg og tilbygg skal innordnast verneverdige miljøobjekt og særskilt verneverdig bygningsmiljø på "illustrasjonskart omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne", med omsyn til etablert utbyggingsstruktur (kvartalsstruktur), plassering på tomt, tilpassa byggehøgder og proporsjonar.
- Ved nybygg og tilbygg skal det leggast vekt på kvalitet og at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knytter seg til eit byggverks ytre, har ein opplevingsverdi.
- Innan omsynssonene kan det opnast for ny arkitektur som tilpassar seg det eksisterande miljøet. Nye bygningar og tilbygg på ubebygde tomtar eller som erstatning for rivne bygg i omsynssonane, skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til bystruktur, plassering på tomt, byggehøgd og proposjonar.
- Nybygg og tilbygg innan omsynsonane på "illustrasjonskart for omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne" skal legge vekt på å ivareta uterom med god brukskvalitet.
- Tiltak som berører bygg eller næraste omgjevnader til objekta i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse eller verneverdige miljøobjekt skal utformast med omsyn til bygningane si hovudform og fasadeuttrykk.
- Ved utvendig rehabilitering av bygningar eldre enn frå 1900 skal kommunen gjevast høve til å uttale seg før rehabiliteringsarbeid vert sett i verk.

- Ved nødvendig fornying kan bygningselement tilpassast opphavleg byggestil og materialbruk.

- Om ikkje bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse blir vedlikeheldt kan Flora kommune sette i verk tiltak ovanfor grunneigar(e).

- Tiltak som bryt med føresegnene i NB!-området, skal sendast regional kulturminnemynde til uttale.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

H570_4 NB!-området:
- Delområdet er av nasjonal interesse da det har bevart mykje av si opphavlege karakter, autensitet og bystruktur frå 1860. Rutenettmønsteret, gatene og "kamstrukturen" mellom Strandgata og sjøen er viktige og skal vidareførast.

- Opplevelsesverdiane som er knytt til det historiske bymiljøet og gateløpene i NB!-området, skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.

- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vidareførast ved nye tiltak.
- Fasadane mot gatene skal ivaretakast eller vidareførast ved nye tiltak.

- Nye bygningar og tilbygg på ubebygde tomtar eller som erstatning for rivne bygg i omsynssona, skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til bystruktur, plassering på tomt, byggehøgd og proporsjonar.

- Ved nødvendig fornying skal bygningselementer tilpassast husets opprinnelege byggestil og materialbruk.

H570_5 Haffen, Torget, Hellesenbua og Stensethbua:
- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.

H570_6 Hans Blomgate:
- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.

Retningslinjer:

- I heilskaplege, homogene områder bør kontrasterande uttrykk som ikkje vidarefører kulturmiljøets kvalitetar unngås.

2.19 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)

- Krav som er opplista i konsekvensvurdering av nye arealformål i kommunedeplanen og i ROS –analysen skal avklarast nærare i reguleringsplan, ev. byggesak, jf. §11-9, nr. 8.

- For Stranda felt B8, B9 og B10 skal det i felles områderegulering gjennomførast konsekvensutgreiing og ROS-analyse, utover det som er gjort i kommunedelplanen, for følgjande tema; mikroklima, geofysiske høve i sjø, ureina grunn og biologisk mangfald i sjø.

- ROS-analyse skal utarbeidast etter gjeldande akseptkriterier for ROS-analyser vedtekne av kommunestyret.

3 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1 Bustader (pbl § 11-7 nr. 1)

3.1.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til heilårsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal.

- I eksisterande byggjeområde for bustad kan fortetting på enkelte tomter skje på gitte vilkår knytt til kvart einskilt område, om krav til utnyttingsgrad, parkeringsdekning og uteopphald vert oppfylt.

- I eksisterande bustadområder, der ikkje reguleringsplan seier noko anna, vert det gjeve høve til å byggja garasje kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje og kan i tillegg være underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Krav til utnyttingsgrad og uteopphaldsareal gjeld før høvet til å byggje garasje.

3.1.2 Rekkjefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

- Kommunal veg med tilkomst for gåande, sykkel og bil frå Fugleskjærgata skal vere opparbeid før det blir gitt løyve til tiltak innanfor B8, B9 og B10.
- Sti frå Kvalvågen i B3 og B4 skal vere opparbeid før bruksløyve vert gitt for B7.
- Sentrum, B16: Tilkomst som er universelt utforma og som av kommunen blir vurdert til å vere god nok med omsyn til trafikktryggleik, for gåande mot SMS, samfunnshuset og Strandgata/Amfi skal vere på plass før bruksløyve kan bli gitt.

3.1.3 Stranda og områda vest for Fugleskjærgata

I område B8, B9 og B10 gjeld følgjande:

- Reguleringsplan skal innehalde tiltak for klimatisk skjerming mot sjøen; mot nord, nordvest og vest.
- Innanfor kvart enkelt delområde skal det vere variasjon i storleik på bustadane.
- Det skal leggjast til rette for småbåthamn/hamner.
- Maks byggjehøgde er 4 etasjar.
- Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grøntstruktur. Det skal vere ein høg standard for dette.
- Det skal leggjast opp til felles parkeringsløysningar.
- Det skal leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg strandpromenade som del av samanhengande turveg "Blå promenade".
- Det er tillate med anna verksemd, som handverk, barnehage og kulturell/sosial aktivitet i maks 20% av BRA i kvart område. Kva område, og kor i området skal visast i reguleringsplan. Det er tillate med mindre butikkar (maks 150 kvm pr. butikk). Det er ikkje tillate med storhandel.

- Det skal framførast nytt vatn- og avløpsanlegg til området ved nye tiltak. Nye bygg kan ikkje takast i bruk før slikt anlegg er ferdigstilt.

Spesielt for dei ulike delområda:

B1
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BRA på inntil 40%.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Det er ikkje tillate med meir enn fire bueingar i kvar bygning.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve.

B2
- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 50 %.
- Området kan byggjast ut med einebustader med maks etasjetal kjeller og to etasjar.
- Før byggjesøknad kan godkjennast skal det vere laga ein situasjonsplan som viser korleis turveg frå Nordnesvegen til Håvågen i grøntområde T1 langs sjøen skal plasserast.
- Før ferdigattest for B2 kan bli gitt skal det vere inngått og tinglyst avtalar om turveg, og turvegen skal vere ferdig opparbeid.

B3
- Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

B4
- Området kan ha ein maks % BYA på inntil 30 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- Grøntstruktur/sti frå Kvalvågen til Havrenesvegen i område T2 skal vere ei grøn akse.

B5
- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 120 %.
- Området kan byggjast ut med rekkehus eller lågblokk med maks 5 etasjar.
- Bygningar og anlegg skal tilpassast terrenget og ikkje bryte silhuettar. Krav til terrengtilpasning overstyrer maks tal etasjar og maks BRA.
- Gang/sykkelveg til grøntområdet F2 i sør, og til OP1 ungdomsskulen og idrettsanlegget skal inngå i området.
- Området ligg inntil del av Storåsen som er brattare ca. 30 grader og er innafor omsynssone for ras- og skredfare. Det skal visast korleis området skal sikrast mot ras.

B6
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BRA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

B7
- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 50 %.
- Bygg skal utformast som rekkehus eller einebustad.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Det skal lagast ein situasjonsplan som vise bruken av heile området før byggjesøknad kan godkjennast. Grøntstruktur/sti i frå Kvalvågen til Havrenesvegen i område T2 skal vere ein del av situasjonsplanen.

B8
- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere ein bebyggelse som er tilpassa bygg og omgjevnadar i vest og mot ny bebyggelse i aust og nord.
- Det kan vere hamn og tilknyting til sjøen i området.
- Det kan vere sjørelatert næringsverksemd i området.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- Maks etasjetal er 2.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B9
- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere blokkbebyggelse.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- Det kan vere hamn og tilknyting til sjøen i området.
- Det kan vere sjørelatert næringsverksemd i området.
- Maks etasjetal er 4.
- Dersom det gjennom reguleringsplanen kan dokumenterast at høgare bygg vil gje betre arkitektonisk utforming og betre utsikt og soltilhøve for omgjevnadane, kan det vurderast å tillate enkeltbygg i området som er høgare enn fire etasjar.
- I den delen av området som ligg rett nord og vest for B8 skal byggehøgder trappast ned.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B10
- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere variasjon i storleik og form.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- B10 skal ha tilgang til sjø og eigna kai.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B11
- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 65 %.
- Bygningsmiljø skal utformast som rekkehus.
- Maks etasjetal er kjellar og tre etasjer.
- Reguleringsplanen skal vise korleis ein skal få til kvalitativt gode uteareal.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Parkering skal ikkje vere på terrengnivå.
- Det skal vere variasjon i bustadstorleiken og livsfasetilrettelegging.
- Reguleringsplan skal fastsette tal på bustader.

B12:
- Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

Retningslinjer:
- B8, B9 og B10 er eit byutviklingsområde der sjøfront, kvalitet og moderne arkitektur er i fokus. Dette skal gjerast på ein slik måte at Florø sin identitet som kystby ikkje blir øydelagt. Stranda bør ikkje stå fram som eit lager og industriområde, men ha stor del bustad, lettare næringsverksemd, rekreasjon og kaier/hamn.

- B8, B9 og B10 kan brytast opp i mindre einingar og prinsipp vist i rapporten "Byutvikling Stranda" Asplan viak datert november 2011. Rapporten skal og nyttast som grunnlag i utforminga av reguleringsplan, detaljplanar og tiltak innanfor heile området.

- Reguleringsplan kan finne løysingar for korleis den eksisterande slippen kan takast vare på eller flyttast innanfor område B9.

- I B3 bør området sitt særpreg, med frittliggande einebustader og store hagar blir teke vare på. Dette representerer ein viktig grøntstruktur og kvalitetar for barn og unge.

- B11 bør utformast spesielt med tanke på barnefamiliar. Det bør søkjast særleg etter løysingar som appellerer til unge i etablerarfasen. Det bør opnast for nye og alternative løysingar for redusert bilbruk til og internt i området.

- Alle rettar knytt til strandeigedommar i området skal i all planlegging bli omsynstatt, men det kan vere at lokalisering og utforming av desse blir endra gjennom vidare planlegging, avtalar, utfylling og øvrig tilrettelegging i området.

3.1.4 Hans Blomgate og kvartale nord for Michael Sarsgate.

B13
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 60%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Gjennom reguleringsplan er det mogleg å vurdere utnyttingsgraden ut i frå BRA av planområdet. Med dokumentasjon av sol, utsiktstilhøve og tilpassning til omgjevnadane kan det vere mogleg, for delar av bygget som er tilbaketrekte frå Jens Helmersgate, å tillate bygg som er høgare enn hovedregelen for området.

3.1.5 Sør for Michael Sarsgate og området mellom skulen og sjukehuset

B14 og B16
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Det er ikkje tillate med nye bueiningar utover hyblar i områda.

Retningslinjer:
- Dette er eit etablert bustadområde i byen og det er viktig å ta vare på området sitt særpreg. Søknader om tiltak i området skal vurderast i høve til eksisterande bystruktur og strøkets karakter.

3.1.6 Sør for Lillevatnet

B15
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 60%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikt og soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.

3.1.7 Hesteneset

B17:
- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks byggjehøgde er tre etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.

Retningslinjer:

- Dette er eit godt etablert bustadområde tett innpå sentrum av Florø. Det er viktig at området sitt særpreg består, samstundes som det blir opna for fortetting.

- Det er viktig å ta vare på veg- og grøntstrukturen i området.

3.1.8 Tua

B18

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 50 %.
- Maks etasjehøgde er tre etasjar.

B19

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 35 %.
- Maks byggjehøgde er to etasjar.
- Eksisterande tomtestruktur skal bevarast.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Tilkomsvegar skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

B20

- Innafor området kan det oppførast bygg med maks BRA inntil 800 m^2.
- Maks byggjehøgde er tre etasjar over kote + 10.0.
- Gesimshøgd skal ikkje overstige kote + 20.5.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.

B21

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 35 %.
- Maks byggehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.

Retningslinjer:

- Dette er eit godt etablert bustadområde tett innpå sentrum av Florø. Det er viktig at området sitt særpreg og struktur består, samstundes som det blir opna for fortetting.

- Det er viktig å ta vare på veg- og grøntstrukturen i området. Særlig blir det viktig at sikre god nok felles grøntstruktur om private hagar blir tettare utnytta/bygd på enn i dag, og sikre barn og unge sine interesser.

3.2 Sentrumsføremål (pbl § 11-7 nr. 1)

3.2.1 Generelt

K1 – K41

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, offentleg tenesteyting og kulturtilbod. Kombinasjonsbygg for kontor/forretning/bustad er tillate. Det er ikkje tillate med arealkrevjande næring.
- Kvartalsstrukturen og siktlinjer til sjø og fjell skal bestå.
- I søknad om tiltak/plan skal søkjaren dokumentere dei bymessige arkitektoniske konsekvensane av prosjektet, med referanse til kommunedelplanens føresegner, retningslinjer og bakgrunnsmateriale.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo og havnivåstigning.

Spesielt for dei ulike delområda:

K08, K09, K42 og K43

- Desse kvartala er unnateke frå kravet om publikumsfunksjonar i første etasje.

K25

- Innanfor heile arealet avsett til føremål "framtidig sentrumsføremål" skal det kunne oppførast ny bygningsmasse. '
- Nybygg innanfor føremål-, areal- og høgderammer i denne planen og strukturkrava i gjeldande reguleringsplan (20060137) skal tillatast utan at plankrava i 2.1 vert gjort gjeldande.
- Der dei godkjende høgde- og volumkrava i reguleringsplanen (20060137) overstig krava i denne planen, skal krava i reguleringsplanen gjelde.
- Det skal etablerast parkering (bil og sykkel) i nybygg.

3.2.2 Strandgata

Nordsida av kvartal 08, 12, 25, 28 og 36 - sørsida av kvartal 09, 10, 11, 27, 28, 37 og 41

- Maksimal byggehøgde på sørsida av gata er 4 etasjar eller 14.5 m gesimshøgde mot gata. Mot nord er den maksimale byggehøgda i 3 etasjar, eller 11.0 m til gesimshøgda målt frå gata. Ny bebyggelse skal så langt råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane på gateplan.
- Bygningar skal følgje byggeline mot gata. Unntak frå dette er innregulerte smau og opningar på maksimalt 3m bredde for innkøyring til eigedomane.
- Bygningane skal utformast med publikumsfunksjonar vendt mot gata i første etasje.
- Struktur og skala mot gata skal takast vare på. Det er mogleg å opne bakanfor fasaden for større samanhengande flater i bygg.

Retningslinje:

- Det er viktig å bygge oppunder Strandgata som ei gate med aktivitet, opplevningar, levende lokalar, handel og publikumsfunksjonar.

3.2.3 Markegata

Nordsida av kvartal 13, 24, 29 og 35 mot gata - sørsida av kvartal 08,12, 25, 28 og 36

- Maksimal byggehøgde på sørsida av gata er 4 etasjar eller 14.5 m gesimshøgde mot gata. Mot nord er den maksimale byggehøgda i 4 etasjar, eller 14.5 m til gesimshøgda målt frå gata. Ny bebyggelse skal så langt råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde, volum og verneverdig kulturmiljø i Hans Blomgate.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Bygningane skal utformast med publikumsfunksjonar/næringsverksemd vendt mot gata i første etasje på nordsida av gata, det er ikkje krav om dette på sørsida av gata.
- Bygningar og tiltak skal tilpassast Markegata som er hovudtrafikkåre gjennom byen, og tiltak skal innordne seg krav og lov som ivaretek dette.

3.2.4 Hamneområdet

Nordsida av kvartal 09, 10, 11, 26, 27 og 37

- Framtidig utnytting av hamneområda mot sjøen og nordsida av kvartal 09 skal ta omsyn til det etablerte bebyggelsemønsteret og verneverdige enkelte bygningar i områda.
- Den maksimale byggehøgda i området er 4 etasjer, eller 14 meter til gesimshøgda målt frå kaiplanet/gateplanet. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane.

3.2.5 Busstasjonen

K2

- Området kan ha ein BRA på inntil 150%.
- Området kan byggjast ut med blokker inntil 5 etasjar målt frå nordsida av kvartalet.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Det vert stilt krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak.

3.2.6 Hestenesgata

K42 og K43

- Maksimal byggehøgde i området er 4 etasjar eller 15m gesimshøgde målt frå gateplanet.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Krav om detaljregulering.
- Desse kvartala er unnateke frå kravet om publikumsfunksjonar i første etasje.

3.3 Offentleg eller privat tenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1)

3.3.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Byggjeområde merka i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

3.3.2 Flora ungdomskule og idrettsanlegget

OP1
- Området er sett av til skule, idrett og friluftsliv/rekreasjon/oppleving.
- Det skal ikkje gjerast tiltak i område som vil endre området sin karakter vesentleg når det gjeld bruk.
- Utvikling som høyrer inn under føremålet, herunder påbygg av eksisterande bygg og anlegg, er tillate.
- Det skal leggjast til rette for universelt utforma gang- og sykkelveg gjennom området som sikrar godt tilrettelagt tilkomst frå parkeringsplass til grøntområda i Lilleåsen og Storåsen og kring Lillevatnet.
- Lysmaster på og rundt Florø stadion kan ha ei høgd på inntil 40 meter målt frå banenivå.

OP2
- Området er sett av til idrett, friluftsliv/rekreasjon/oppleving.
- Det skal utarbeidast detaljregulering før tiltak kan gjerast.
- Ved regulering og søknad om tiltak vert det kravd fjerning av ureigna grunn frå den gamle skytebana.
- Tiltak skal realisere tursti på sørsida av Lillevatnet og tilpassast landskapet på ein god måte.
- Det skal leggjast til rette for universelt utforma gang- og sykkelveg gjennom området som sikrar godt tilrettelagt tilkomst frå parkeringsplass til grøntområda i Lilleåsen og Storåsen og kring Lillevatnet.

Området ligg inntil del av Storåsen som er innafor omsynssone for ras- og skredfare. Det skal visast korleis området skal sikrast mot ras.

Retningslinjer:
- Området er ein del av grøntstrukturen i byen, og ferdselsårane gjennom og til området bør utformast på ein slik måte at dei oppmodar til bruk og held høg standard når det gjeld universell utforming.

3.3.3 Kyrkja og kyrkjebakken

OP3
- Området skal ha ein parkmessig opparbeiding og nyttast til kyrkje og park. Endringar skal vere med på å styrkje eller forsterke føremålet.
- Det kan opparbeidast fortau langs Michael Sars gate dersom det kan dokumenterast at dette ikkje får negative verknader for området som heilskap.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Michael Sars gate og gangveg gjennom kyrkjeparken

til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.

OP4
- Området er avsett til kyrkjelydshus, parkering og park.
- Den delen av området som blir omtala som «Framplassen», dvs vest for stien som deler området, kan det som ein del av reguleringsplanen leggjast til rette for parkeringhus og kyrkjelydshus. Høgda på eit slikt hus kan maks vere ein etasje over grunnplanet til kyrkja.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.
- Området er omfatta av omsynssone kulturmiljø og skal ha ein parkmessig opparbeiding med høg standard.
- Ved regulering og søknad om tiltak vert det kravd dokumentasjon av konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø, by- og grøntstruktur, siktliner, veg- og avkøyrsle.

Retningslinje:
- Området må sjåast i heilskap og tiltak i området må samordnast. Det må leggast stor vekt på den estetiske utforminga og nærleiken til kyrkja.

3.3.4 Eldresentret

OP5
- Området skal nyttast til offentlege føremål.
- Område kan ha ein BRA på inntil 80%. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Området skal byggjast ut med blokkbebyggelse og knytte seg til kvartalsstrukturen.

3.3.5 Florø omsorgssenter

OP6
- Området skal nyttast til omsorgstenester.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 80 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Nye parkeringsareal skal ikkje vere på terrengnivå.
- Parkering og trafikk til omsorgssentret skal skje via Kinnvegen.

OP7
- Området skal nyttast til omsorgstenester.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 175 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Nye parkeringsareal skal ikkje vere på terrengnivå.
- Parkering og trafikk til omsorgssentret skal skje via Kinnvegen.
- Overvatn skal styrast mot Storevatnet.

Retningslinje:

- Det skal takast omsyn til grøn infrastruktur i området slik at området fungerer som eit godt inngangsparti for turstiar i Lilleåsen og kring Lillevatnet.

3.3.6 Florø barneskole, SMS, Samfunnshuset, Sjukehuset, Docen og Neppjarhaugen bhg.

- Området er avsett til offentleg område for helse, omsorg, skule, kultur og park.
- Alle tiltak/planar i dette område skal byggje opp under eit heilskapleg preg når det gjelder infrastruktur, offentleg tilbod, parkering og estetikk.
- Det skal vere ferdselsårar for gåande og syklande langs etablerte aksar i området. Desse skal sikrast på best mogleg måte i høve til trafikktryggleik.
- Tiltak i området skal vere med på å revitalisere byparken som møteplass. Formålsgrensene mot grøntstruktur skal liggje fast.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

OP8
- Området skal kunne nyttast til samfunnshus, anna offentleg teneste, kultur og møtestad.
- Området kan ha ein % BRA på inntil 120 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar målt frå Markegata.
- Samfunnshuset skal vere utforma slik at det vender seg mot og fungerer som fondmotiv og endepunkt/start for Strandgata.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt.
- Parkering skal vere i tilknytta parkeringsanlegg på området eller rett ved.

OP9
- Området skal nyttast til utviding av Florø barneskole sitt uteområde. Området har svært gode naturkvalitetar og skal ha naturpreg også etter at det er blitt ein del av skuleområdet. Det skal opprettast vegetasjonsskjem mot B16 Prestegarden i vest.

OP10
- Området skal nyttast til Florø barneskule.

OP11
- Området skal nyttast til legesenter.

OP12
- Området skal nyttast til bustader, omsorgsbustader og barnehage og kan ha ein % BRA på inntil 120 %.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar vest og nord i området og maks 2 etasjar aust i området mot eksisterande privathus.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Parkering skal vere i tilknytta parkeringsanlegg på området eller rett ved.

Retningslinjer:
- Områda bør ha eit heilskapleg preg som byggjer opp under dei offentlege formåla i nærleiken og samlar tenestene i byen.

- Områda er sentrale i den grøne infrastrukturen i byen. Det skal leggjast til rette for ferdselsårar langs dei sentrale aksane. Det skal vere stort fokus på gode høve for gåande og syklande og store og mindre møteplassar.

- Det er eit mål å revitalisere parken som møteplass og hjerte i det offentlege tenesteområdet. Dei offentlege byggjeområda må sjåast i samanheng med parken, trafikk, grøntstruktur, sykkelruter og dei ulike verksemdene som ligg kring parken.

- OP8: Brannstasjonen kan bestå inntil den får ny lokalisering.

3.4 Næringsbygg (pbl § 11-7 nr. 1)

3.4.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.
- Føremålet omfattar ikkje forretnings- og handelsverksemd.
- Det er krav om reguleringsplan i det området ny brannstasjon endeleg skal lokaliserast.

3.4.2 Stranda

N1, N2 og N3

- Området skal nyttast til næringsføremål.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager.
- Det skal vere ein maks BRA på 100%
- Det skal vere maks tre etasjar.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg nyare bygningar innanfor N3 når det gjeld arkitektur, skala og volum.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

N1

- Området skal utformast slik at det er med på å lage ein buffer mellom hamna og bustadområde i sør og vest.
- Sikringssone tankanlegg.

3.4.3 Slakteriet

N4

- Dersom eksisterande verksemd blir avvikla eller flytta skal området nyttast til sentrumsføremål.
- Ved avvikling av dagens verksemd skal område utformast på ein slik måte at det tilfører byen kvalitetar. Det skal vere fokus på sjøfront til allmenn bruk og tidsriktig arkitektur.
- Området skal nyttast til næringsføremål så lengje eksisterande verksemd ynskjer å vere der.

- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

3.4.4 Hesteneset

N5 og N6
- Området skal nyttast til næringsføremål, ny brannstasjon kan lokaliserast her.
- Maks høgde skal ikkje vere høgare enn bakkenivå på Fjordgata (kote 13,5).
- Maks BRA er 80%.
- I samband med byggjesøknad kan det komme krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema.
- Det skal settast av areal til drivstoffylling/lager. Ved etablering av slik verksemd, skal det gjerast ei kartlegging av risiko, jf pbl §4-3.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Retningslinjer:
- I dette området skal det vere kai med bakenforliggande næringsareal. Dette gjer ein kaifront på over 420 meter og eit næringsareal på over 20 mål. Det er utarbeidd ein skisseplan for området. Denne er utarbeidd i samarbeid mellom kommunen og Flora Hamn.

- Vegtilkomst vil vere forbi Hestenesgata og ned til området ved SFE.

- Den austlege delen av området bør nyttast til fiskeriføremål.

- Heile kaifronten bør vere offentleg og styrt av Flora Hamn.

- Næringsarealet bør nyttast til næringsføremål som har trong for kaitilgang og servicenæringar til båtar/maritim verksemd.

3.4.5 Evja og verftsområde

N7, N8, N9, N10, N11 og N12
- I dette området skal arealkrevande næringsverksemd vere prioritert. Verksemd som på søknadstidspunktet eller på lang sikt, kan vere til hinder eller komme i konflikt med dette vert ikkje tillat.
- Det vert ikkje opna for arealintensiv næringsverksemd.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

N7
- Området skal primært nyttast til næringsføremål. Gjennom reguleringsplan kan ein tilete blanda føremål. Fyrste etasje skal uansett ha næringsføremål.
- Maks byggjehøgde er 8 etasjar. Innanfor en BYA på 500 kvm.
- Maks BRA er 150%

N10

- Dette området skal nyttast til industri.
- I nærleiken, men ikkje sør for eksisterande verftshall kan det settast opp bygg som er like høge som verftshallen. Elles i området er maks byggehøgd 5 etasjar.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillat etter søknad.
- Det vert ikkje stilt krav om reguleringsplan for tiltak innanfor området så lenge ein ikkje legg opp til å endre føremålet. Ved søknad om tiltak skal konsekvensar av eventuell nyskapt trafikk dokumenterast. Det vert stilt rekkjefølgjekrav om tilstrekkeleg kapasitet knytt til trafikkavvikling i kryss med RV5 og internvegar, samt trafikktryggleik .
- Kommunen kan etter særskilt vurdering, t.d. miljøomsyn, vesentleg verkand for omgjevnadane, uansett krevje reguleringsplan for tiltak innanfor området.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

N11
- Området skal nyttast til næringsføremål, ny brannstasjon kan lokaliserast her.
- Maks byggjehøgde er 3 etasjar.
- Det vert ikkje stilt krav om maks BRA innanfor området.
- Før søknad tiltak etter plan og byggningslova vert handsama skal det utarbeidast ein situasjonsplan som vise utnyttinga av eigedommen og korleis den held seg til naboeigedommar når det gjeld infrastruktur, bygningsmasse med meir.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillat etter søknad.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

N12
- Dette området skal nyttast til industri, ny brannstasjon kan lokaliserast her.
- Det er tillat med maks fire etasjar.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Ved søknad om plan eller tiltak skal tilkomst til eksisterande båthamn sikrast.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Retningslinjer:
- Dette er eit område som ligg til innfarten av byen. Det er litt blanda føremål i dette området i dag. På sikt er det viktig å ”rydde” litt i dette slik at ein unngår konfliktar mellom ulike føremål. Vegen utgjer eit naturleg skilje mellom nord og sør.

- Heile området skal ha preg av næringsverksemd. Langs RV5 er det i dag opna for blanda føremål, dvs bustad og næring. For framtid skal dette avgrensast. Det er heller ikkje ynskjeleg med ei vidareutvikling av detaljhandelen i dette området. Men heller å leggje til rette for arealkrevande verksemder som til dømes bilforretningar og trelast.

- I utkast til plan er heile området nord for RV5 og aust for Hjellegata sett av til industri. Adkomst er via Hjellegata. Det er viktig å sikre dette området til industri. Dette inneberer at det ikkje blir lagt til rette for anna verksemd for tett innpå området.

- Langs RV5, på nordsida vil det være mogeleg med anna type næring, t.d. bilforretningar, kontor, og liknande. Dette gjeld felt N11. For felt KB2 er det allereie etablert detaljhandel og bustad. Det er ikkje ynskeleg å utvide området for denne type verksemd.

- Dersom søkjar kan dokumentere at det ikkje vil vere til hinder får næringsverksemd er det innanfor område sett av til næring i dette området, opna for at det kan etablerst midlartidige hybelhus.

- Område N7 bør utviklast, slik at arealutnyttinga blir vesentlig betre. Ved omlegging av RV5 og etablering av nye tiltak her bør det leggjast stor vekt på å finne fram til gode utenomhusareal og at ein knytte seg til sentrum og planlagt grøntstruktur i nærliggande område.

3.5 Andre typar bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

AB1
- Området kan nyttast til næring og naust.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 60%
- Det kan vere maks to etasjar.

AB2
- Området kan nyttast til næring, bustad og tenesteyting.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 80%.
- Det kan vere maks tre etasjar sør i område.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.
- Det er ikkje tillete med aktivitet som vil generere meir trafikk over land til området. Aktivitet som genererer meir trafikk frå sjø er tillete.
- Tilkomsveg skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

AB3
- Området kan nyttast til næring, bustad og tenesteyting.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 60%
- Det kan vere maks tre etasjar sør i område, nord i området kan det vere maks 2 etasjar.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.
- Det er ikkje tillete med aktivitet som vil generere meir trafikk over land til området. Aktivitet som genererer meir trafikk frå sjø er tillete.
- Tilkomsveg skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

AB4
- Området kan nyttast til hamn, næring, kontor, bustad, kultur og tenesteyting, ny brannstasjon kan lokaliserast her.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om

tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining, marint biologisk mangfald og maritime kulturminne).
- Siktlinja frå Samfunnshuset og nord gjennom Hestenesgata skal bestå og ikkje på nokon måte byggast igjen.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.
- Tiltak som vil medføre høg grad av risiko for øydelegging/skade av oppvekst og beiteområde og gyteområde for kysttorsk/torsk og lokal sildestamme skal utgreiast før det vert gitt løyve til igangsetting.

AB5
- Området kan nyttast til næring, kontor og tenesteyting.
- Dersom eksisterande verksemd blir avvikla eller flytta skal området nyttast til sentrumsføremål.
- Ved avvikling av dagens verksemd skal området ryddast for ureina grunn og farleg avfall og utformast på ein slik måte at det tilfører byen kvalitetar.

3.6 Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1)

KB1
- Området kan nyttast til bustad , omsorg, offentlege føremål, idrettshall til barneskulen og kan ha ein BRA på inntil 120%.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar. Eksisterande byggjehøgda mot Hans Blom gata kan ikkje aukast.
- Det skal etablerast gang/sykkelveg gjennom området frå krysset Kinnvegen/Michael Sarsgate og i rett austleg linje til Florø barneskole.

KB2
- Området skal nyttast i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dette gjeld både utnyttingsgrad og byggevolum.
- Det skal ikkje vere meir detaljhandel og bustader i området enn det som allereie er etablert pr. februar 2012.

Retningslinjer:
- Langs RV5 bør det først og fremst vere næringsverksemd, t.d bilforretningar, grossistar, trelast, kontor, og liknande. For felt KB2 inneberer det at allereie etablert detaljhandel og bustad kan bestå, men at det ikkje kan påreknast å utvide denne type verksem/føremål i området. Dette for å gjennomføre sentrumsplanen si målsetting om at detaljhandel skal knytast til sentrumsområda. Det er også viktig for å unngå framtidige konfliktar mellom næringsverksemd og auka bustadmasse.

4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§ 11-7nr. 2)

4.1 Veg (pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- Byggjegrense frå senterlinje veg der ikkje anna går fram av reguleringsplan:
  - Kommunale vegar 15 meter
- For riks- og fylkesvegar skal avvik frå avstandskrava i Veglova for byggegrense frå riksvegen (Rv5) og fylkesvegane i planområdet der denne ikkje er fastlagt i reguleringsplan, fastleggast i ny reguleringsplan eller omsøkast som dispensasjon med høyring til Statens Vegvesen. Byggegrensa skal vurderast i høve til utbyggingsstruktur (kvartalsstruktur) og strøkkarakteren i utbyggingsområdet. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- Innanfor planområdet skal det etablerast samanhengande gang- og sykkelvegnett til skule. Nye fortau og gang/sykkelvegar skal etablerast med minst 3 meter bredde + 50 cm vegskulder og sideareal på kvar side av veg/fortau.
- Det skal etablerast trygge kryssingspunkt for gåande og syklistar der gang- og sykkelvegar må krysse køyreveg.
- Trafikk skal sjåast i samanheng med grøntstruktur og gang- og sykkelvegnettet.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

o_V3
- Ny/oppgradert trasé for RV5 skal gå gjennom Markegata i heile si lengde.
- Det skal utarbeidas detaljregulering før tiltak kan gjerast.

Retningslinje:
- Et langsiktig mål er at alle kan sykle/gå trygt til og frå skule og arbeid innanfor heile planområdet.
- Vurderingar og framlegg til løysningar i rapporten "Veg og trafikk", datert 10.6.2011. bør leggast til grunn for konkrete tiltak.

4.2 Hamn (pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til hamn og skal primært nyttast til offentlege hamneføremål.
- Sjøfronten og kaianlegg bør hevast i takt med auka havnivå.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

H1 Fugleskjærskaia
- Området skal nyttast til stykkgodshandtering og passasjertrafikk. Kaifront og nødvendig bakanforliggande område skal sikrast etter gjeldande regelverk. Hamnerelatert bygningsmasse kan tillatast.
- Containertrafikken skal fjernast frå Fugleskjærskaia innan planperioden er over.

H2 Hesteneset
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).

H3 Westconområdet
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).
- Hamnerelatert bygningsmasse kan tillatast.

Retningslinjer:
- Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgang til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i nærleiken av hamneområda.

4.3 Kollektivknutepunkt (pbl § 11-7 nr. 2)

IN1 Fugleskjærskaia
- Området skal nyttast til kollektivknutepunkt. Innanfor området kan oppførast lagerbygg og terminalbygg for passasjerhandtering, kontor- og driftsfunksjonar som del av knutepunktet. All publikumsretta aktivitet skal vere på bakkeplan. Det kan byggjast inntil 5 etasjar.
- Reguleringsplan og søknad om tiltak skal omfatte samla plan som syner heilskapen i knutepunktet med bygg, trafikkareal og trafikkavvikling, båt-, bil- og bussoppstilling, og gangareal.
- Terminalen skal vere tidsmessig og serve alle operatørar som nyttar området, slik at det står fram som heilskapleg overfor publikum.
- Det skal lagast løysingar for god og fleksibel avvikling av passasjertrafikken.
- Siktlinja frå Fugleskjærgata til sjø og Årebrot skal ikkje byggast igjen.

Retningslinjer:
- Det bør vere mogeleg å gå under tak til og frå båtar/buss/taxi.

4.4 Parkering (pbl § 11-7 nr. 2)

Føremålet gjeld område sett av til parkering. Det kan leggjast til rette for parkeringsplassar under bakkenivå/parkeringsanlegg på følgjande stader i planområdet: K2, K09, K24, K25, K42, K43, B13, Pa2 og RV5.

4.5 Turveg "Blå promenade"

- Samanhengande turveg langs sjøområda frå Hesteneset til Nordneset er vist med trase som eksisterande og framtidig turveg.

- Strekninga frå Hesteneset til Stranda skal opparbeidast i tråd med prinsippa om universell utforming. Frå Stranda og vestover er det ikkje krav om universell utforming.

- Plan og tiltak for område eller eigedom omfatta av trase for turvegen skal inkludere planlegging og opparbeiding av "Blå promenade". Standard skal avtalast nærare med kommunen.

Retningslinje:

- Plan for tiltak i samband med Blå promenade skal utarbeidast med grunnlag i rapporten *"GRØN RUTE OG BLÅ PROMENADE, Grunnlag for utvikling av strandpromenade og turvegar kring Litle- og Storevatnet. Sentrumsplanen, Kommunedelplan for Florø sentrum".*

4.6 Kombinerte føremål (pbl § 11-7 nr. 2)

KT 1 og KT2 Haffen/Amtskaia

- Området skal ha blanda føremål og funksjon som kai, bytorg og ungdomshus. Området er omfatta av omsynssone kulturmiljø H570_5.

KT3 Torggata

- Området skal ha blanda føremål og funksjon som bytorg.
- Eksisterande funksjon, arealbruk og utforming skal endrast.
- Parkeringsplassane på austsida av gata skal fjernast når byromsskapande tiltak blir bygd.
- Det skal etablerast teknisk infrastruktur som legg til rette for gjennomføring av arrangement. Til dømes strømuttak, vannkilde, monteringspunkt på grunn og i vegg.
- Torggata skal sikras som byens allmenning og siktlinja frå Haffen til Storevatnet skal ikkje byggast igjen.

Retningslinje:

- Tiltak og tilrettelegging for auka bruk av Torggata bør prioritere aktivitet i gata. Til dømes opplevningar og gode urbane kvalitetar som bondens marked, julemarked, konsertar, forestillingar og lignande.

- Torggata kan stengast for trafikk ved ulike arrangement i kortare og lengre periodar.

- På sikt kan Torggata stengast heilt for trafikk. Men det bør først legges godt til rette for aktivitet og opplevningar på forhånd.

5 Grøntstruktur (pbl § 11-7 nr.3)

5.1 Grøntstruktur

- Areal avsett til grøntstruktur skal vere vegetasjonsprega, tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtselstiltak i område som er brattare enn naturleg rasvinkel i Storåsen kan gjennomførast.
- Det skal gjerast vurderingar i høve til naturmangfaldslova og dei miljørettslege prisnippa i alle saker som rører ved grøntstruktren. Dersom det er mangelfull dokumentasjon i høve til dette, skal det gjennomførast nødvendig faktainnhenting før tiltak kan vurderast og evt godkjennast.

5.2 Naturområde (pbl § 11-7 nr.3)

o_Na1 og o_Na2, Lille- og Storevatnet

- I grøntstruktur med hovudformål naturområde kan det ikkje gjerast tiltak som grip inn i eller endrar eksisterande terreng og vegetasjon. Kantvegetasjon langs vatnet skal bevarast.
- Enkel tilrettelegging i samsvar med føremålet kan tillatast. Dette inkluderer mindre bygg.

Retningslinje:

- Mindre tiltak for å gje tilkomst til strandlinje og vatn i enkeltpunkt, som badebryggje eller annan konstruksjon over terreng og vatn, kan gjennomførast etter løyve frå kommunen dersom omsynet til terreng, vegetasjon og fugleliv er ivaretatt.

5.3 Turdrag (pbl § 11-7 nr.3)

o_T1, o_T2 og o_T3

- I areal avsett til turdrag skal det leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg turveg eller sti for allmenn bruk.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- For T3 er det krav om regulering i felles plan med bustadområde B10. Området skal opparbeidast med turveg/snarveg mellom Havrenesvegen og Stranda.
- I T1 og T2 skal det opparbeidast turveg som inngår som del av samanhengande turveg/strandpromenade frå Sentrum til Nordnes. Heimel: pbl § 11-10 nr. 1, 2 og 3.

5.4 Friområde (pbl § 11-7 nr.3)

o_F1 "Friheten"

- F1 er felles for eigedomane gnr. 27, bnr. 313 og 49.

- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i område kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.

o_F2 – o_F4
- Areal avsett til områda skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og vere offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for friluftsliv, rekreasjon, allmenn bruk, tilkomst til, opphald og/eller ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Motoriserte aktivitetar som medfører støy er ikkje tillate i friluftsområda på og ved Storevatnet og Litlevatnet. Kommunen kan ved spesielle arrangement gjere tidsavgrensa unntak frå forbodet.
- Enkel tilrettelegging i samsvar med føremålet kan tillatast. Dette inkluderer mindre bygg.

o_F3 Lilleåsen og Lillevatnet
- Samanhengande turveg kring Lillevatnet skal opparbeidast i samsvar med prinsipp om universell utforming (UU).
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtselstiltak i område som er brattare enn naturleg rasvinkel i Store- og Lilleåsen kan gjennomførast, jf. omsynssone H310_1.

5.5 Park (pbl § 11-7 nr.3)

o_Pa1, o_Pa2 og o_Pa3
- Areal avsett til park skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege. Prinsipp om universell utforming (UU) skal leggjast til grunn. Parkareala skal ha høg kvalitet i opparbeiding, materialbruk og vedlikehald.

- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje betre til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i parken kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen. Tilrettelegging for aktivitet og opphald for barn og unge skal ha prioritet.

Retningslinje:
- o_Pa1 og o_Pa2. Det er eit mål å revitalisere Byparken som møteplass og hjerte i det offentlege tenesteområdet. Byparken skal tilretteleggast for leik, opplevningar og kulturelle arrangement. Paviljong for bevertning, utsal og kulturarrangementer kan tillatast etter nærare plan og med løyve frå kommunen.

- Plan for tiltak i grøntstruktur, naturområde, turdrag, friområde og parkområda i sentrum skal utarbeidast med grunnlag i rapporten *"GRØN RUTE OG BLÅ PROMENADE, Grunnlag for utvikling av strandpromenade og turvegar kring Litle- og Storevatnet".*

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr.6)

6.1 Ferdsel (pbl § 11-7 nr. 6)

FE1
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE2
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Inntil det er aktuelt å flytte anlegget til lakseslakteriet kan dette anlegget liggje der det ligger i dag. Det kan ikkje utvidast.

FE3
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE4
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE5
- Brygger, flytebrygger og fortøyningar til eigedommane kan tillatast innanfor området.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som vil øydelegge for gjeninnføring av sjøaure på F4.

6.2 Farlei (pbl § 11-7 nr. 6)

FA1
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Det vil vere tillat å lage installasjon knytt til Fugleskjærskaia med tanke på fortøyning av større fartøy.

FA2
- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

6.3 Friluftsområde (pbl § 11-7 nr. 6)

FV1 og FV2, Lille- og Storevatnet
- Enkel tilrettelegging og installasjonar som sikrar tilgang og allmenn bruk kan tillatast.

6.4 Småbåthamn (pbl § 11-7 nr. 6)

6.4.1 Nordnes

SB1
- På innsida (aust) av moloen kan det lagast småbåthamn.
- Gjennom reguleringsplan skal det visast korleis hamna skal utformast slik at den ikkje er til hinder for fiskerihamna som er etablert på søraustsia av Nordnesmoloen.

- Gjennom reguleringsplanen kan det også vurderast å forlenge moloen mot aust.
- Hamna skal utformast slik at den skjermar området innanfor mot vind og sjø frå nord og nordvest.
- Det må påreknast å gjere konsekvensvurderingar utover det som ligg i denne planen når det gjeld geotekniske høve i sjø, miljø og kulturminne.
- Maks tal båtplassar er 50.

SB2
- Området skal planleggjast saman med område AB2 og AB3, jf. kap 3.5. Dette inneberer at småbåthamna må knytte seg til desse områda når det gjeld tilkomst frå land.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til SB1, AB1, B1, T1 og T2.
- Maks tal båtar for heile området er 40.

6.4.2 Sentrum

SB3
- Området skal nyttast til taxibåtar og lignande sjøtransport.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til IN1 og K10.

SB4
- Her kan det etablerast gjestehamn og inntil 11 faste båtplassar.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til kvartal K11
- Som ein del av søknad om byggeløyve for etablering av permanent kai skal det visast korleis parkeringskrava er løyst jf. kap 2.11.
- Dei faste båtplassane er dei som pr. 2011 er seld som faste plassar. Dvs. at det ikkje kan etablerast nye faste båtplassar innanfor området.

SB5
- Her kan det etablerast kai for kulturhistoriske båtar og inntil 10 faste båtplassar. Det vil vere krav om parkering knytt til dei fast båtplassane jf. Kap 2.11.
- Kaia kan også nyttast til gjestehamn.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til kvartal K26 og K27.

SB6
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til KT1, KT2 og K37 og K41.
- Kaia kan også nyttast til gjestehamn.

6.4.3 Gaddevågen

SB7
- Hamna skal ha den størrelse og omfang den har pr. 2011.
- Tilkomst skal løysast over N12

7 Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1 Rasfare (pbl § 11-8a)

H310_1
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilrettelegging knytt til rekreasjon og friluftsliv, skogsavvikling og skjøtselstiltak.
- Fagkyndig utgreiing av reell rasfare skal utførast før igangsetting av tiltak.
- Ved reell fare skal det utførast sikringstiltak jf. krava i TEK 17.

H310_2
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilrettelegging knytt til rekreasjon og friluftsliv, skogsavvikling og skjøtselstiltak.
- Fagkyndig utgreiing av reell rasfare skal utførast før igangsetting av tiltak.
- Ved reell fare skal det utførast sikringstiltak jf. krava i TEK 17.

7.2 Forventa havnivåstigning (pbl § 11-8 a).

H320_1
Nivå for stormflo vert sett til kote 3,0 (NN2000) for bygg i tryggleiksklasse F3. Denne kotehøgda er førande, og kan fråvikast i den einskilde plansak/byggesak dersom det vert dokumentert at andre verdiar kan leggjast til grunn. Det skal då gå fram av saka kva høgde som er lagt til grunn for dei einskilde tryggleiksklassane i TEK17. Ved berekning av stormflo-nivå er det 95-persentilen for år 2100 i RCP8.5 senarioet som skal leggjast til grunn. Planerte flater og kaier må etablerast på ein slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning. Det må takast omsyn til havnivåheving ved plassering av tekniske installasjonar.

Stormflo skal reknast ut i frå følgjande formel:
Stormflo = Returnivå for stormflo + Havnivåstigning 95 persentil – korreksjon for NN2000 +signifikant bølgjehøgde.

Retningslinje:
- Det bør gjerast ei oppdatering av forventa havnivåstigning ved nye tiltak innanfor sona.

7.3 Omsynssone naturmiljø (pbl § 11-8 c).

Gjeld H560_1
Retningslinjer:
- Tiltak som grensar til gyteområde for torsk og lokal sildestamme skal ikkje medføre høg grad av risiko for øydelegging/skade av gyte-, oppvekst- og beiteområdet.
- Interesser knytt til fiskeri og marint biologisk mangfald skal utgreiast før det vert gitt løyve om igangsetting.
- Det skal vurderast og dokumenterast i kvar enkelt plan/søknad kva for tiltak som kan og ikkje kan gjerast innanfor denne sona med omsyn til fiskeri og marint biologisk mangfald.
- Tiltak bør gjerast i ein periode der det ikkje kjem i konflikt med fiskeri og marint biologisk mangfald.

7.4 Bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

Gjeld areal omfatta av omsynssone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8 og H570_9.

Retningslinjer:

- Hovudstrategien er vern gjennom bruk.

- Dokumentet "Grunngjeving for arkitektur og bevaring av kulturmiljlø" v/Kolbjørn Nybø og "Arkitektur og bygningshistorisk kartlegging" v/Nordplan bør nyttast som rettleiar for alle tiltak i områdene, og bør også leggast til grunn der tiltaksomfang medfører krav til utarbeiding av reguleringsplan.

- Alle bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse bør vedlikehaldast i eksisterande form eller kunne vidareførast i nært slektskap til originalen, utan at identiteten går tapt. Hovudprinsippet for vedlikehald og videreføring av desse bygningane er vern gjennom bruk og å ta vare på deirast hovudform, volum og fasadeuttrykk (kledning i tre).

- Eit jamnleg tilsyn og vedlikehald er den beste forma for vern av bygningar, og i lengda også den billegaste. Dersom ein tek vare på bygningane, vil ein kunne behalde bygningen sin autensitet; dvs det "ekte" og opphavelege som gjer ei opplevelsesverdi.

- Alle bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse kan også restaurerast. Å restaurere betyr å tilbakeføre ein bygning heilt eller delvis til opprinneleg utsjånad eller tilstand. Hovudprinsippet for vedlikehald og restaurering av desse bygningane bør være å ta vare på opphavleg kledning, vindauge, dører, listverk og anna overflatehandsaming som er synleg frå gata.

- Alle bygg i kategorien verneverdige miljøobjekt kan endrast i større grad enn dei særskilt verneverdige bygga. Føremålet er likevel også her å ta vare på mest mogleg av antikvarisk og arkitektonisk verdi. Bygg i denne kategorien bør i si hovudform og fasade behaldast som del av bystrukturen.

- Rehabilitering av ein bygning er ei istandsetting for notidas bruk og føremål, eller for å rette opp forsømt vedlikehald. Føremålet er framleis å ta vare på mest mogeleg av antikvarisk og arkitektonisk verdi.

- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket verdien av viktige kulturmiljøer, kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være tilbake- føring eller oppføring av nye bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og ivaretar miljøets egenart og opplevelsesverdi.

- Verneverdige miljøobjekt bør også behaldast som del av bystrukturen og kan ikkje utan kommunens samtykke rivast. Storleiken på bygningane bør ha ein samanheng med eksisterande.

- Eksisterande bygg i omsynssona som ikkje inngår i kategoriane særskilt verneverdig bebyggelse eller verneverdig bebyggelse, bør så langt mogeleg behaldast som del av bystrukturen.

- Bygningar bør i utgangspunktet berre kunne rivast når materielle skader eller når nye prosjekt som erstattar bygningen kan tilføre betre bykvalitetar enn eksisterande bygg som vert rivne.

- Søknader som gjeld tiltak utanfor NB!-området kan sendast til fylkeskommunale kulturmyndigheiter for rådgjevande uttale, om ikkje einigheit ikkje vert oppnådd lokalt.

7.5 Bandlegging for regulering etter PBL (pbl § 11-8 d)

H710_1 og H710_2
- Områda er bandlagt med tanke på framtidig vegløysing frå Florø sentrum til Rota og ny trase for RV5 gjennom Markegata. Det er ikkje tillate med tiltak i sona som kan vere til hinder for slik vegløysing.

7.6 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 d)

H810_1 og H810_2
Det er krav om felles planlegging for alle eigedommar innanfor følgjande område:
- Stranda felt B8, B9 og K09.

7.7 Reguleringsplan skal framleis gjelde (pbl § 11-8 f)

Følgjande reguleringsplanar skal fortsett gjelde, saman med føresegner og retningslinjer i sentrumsplanen.

Pl.id.	Pl.namn:
20020109	Storåsen, gbnr. 27/5, Høgdebasseng
20060130	Fugleskjærskaia/Strandavegen, gbnr. 202/151 mfl, Foretning/Kontor mm, endring (BIS)
20060137	Florø sentrum, Kvartal 25, Forretning, kontor, bustad med mer.
20070104	Sentrum, Fjordgata 10-12, gbnr. 202/362, 364, bustad, endring.
20080107	Sentrum - Kvartal fra Trovikeigedomen til Strandgata 15
20120107	Detaljreguleringsplan – Fugleskjærskaia. Kollektivterminal
20120101	Privat detaljreguleringsplan - Notøbakken, Gbnr.27/33 m.fl., Bustad

Vedlegg

Definisjonar

Arealdelen av kommunedelplanen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Arealdelen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

God **arkitektur/estetikk** er arkitektur som speglar tida, og tek omsyn til naturgjevne og bygde omgjevnadar. Bygningar, anlegg og omgjevnadanes form, funksjon og innbyrdes samanheng er avgjerande for vår trivsel. Arkitekturen har direkte verknad på menneskes tryggleik, helse og oppleving. Arkitekturen skal såleis søkje løysingar som gjev vakre og velfungerande omgjevnadar, tilgjengeleg for alle. Arkitekturen skal ivareta miljømessig bærekraft, kor fornuftig materialbruk, energibruk og avfallsreduksjon er sentrale tema.

Arkitekturen skal vere seg bevisst vår kultur og bygningsarv, og forvalte, respektere og vidareføre desse verdiar på ein forsvarleg måte, og samtidig skape nye kvalitetar av verdi for ettertida. Omsyn til estetisk utforming av omgjevnadene skal takast i vare i planlegging og tiltak, jf. plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd.

Arealintensiv næringsverksemd – Ulike former for kontor, konsulentfirma eller tilsvarande verksemder med mange tilsette. Bør lokaliserast i sentrumskjernen, i gangavstand til kollektivknutepunkt og nær tilsvarande verksemder.

Arealkrevjande næringsverksemd – Gods og logistikk, industri- og lagerverksemd, "big-box" verksemder, varehus eller bilbaserte verksemder med behov for nærleik til overordna vegnett. Bør lokaliserast utanfor sentrumskjernen då dei til dømes fører med seg støy eller anna ulempe og risiko som ikkje passar i lag med fortettings- og bustadsområder, skuler, barnehagar m.m.

Bygd areal (BYA) er det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar/ bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 26 og Teknisk forskrift § 5-2.

Bruksareal (BRA) gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 33 og Teknisk forskrift § 5-4.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren ”Grad av utnytting” (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet).

Folkehelse er befolkningas helsetilstand og korleis helsa fordeler seg i ei befolkning.

Gesimshøgd er ein måte å definere høgde på eit bygg på. Målemetode og korleis ein oppgir gesimshøgd vert definert i TEK 17 § 5-9 og § 6-2-1.

Grad av utnytting regulerer bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til trong for uteopphaldsareal, belasting på infrastruktur og forholdet til omgjevnadene, jf. teknisk forskrift § 5-1. Grad av utnytting vert fastsett ved bygd areal (BYA), prosent bygd areal (%BYA), bruksareal (BRA) eller prosent bruksareal (%BRA).

Kjøpesenter er detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller står fram som ei eining. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafor eit område, som til dømes ein handelspark.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing vert styrt av Forskrift om konsekvensutredninger gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6.

Leikeareal er areal som er sett av til leik.

Leikeplass skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den enkelte bueining (hage, ikkje overbygd del av balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. Areal avsett parkering og køyring kan ikkje inngå i MUA. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 23 og Teknisk forskrift § 5-6.

Næringsområde er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

Områdeleikeplass er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar, og skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

Område for offentleg eller privat tenesteyting. Den nye plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg, men kan syne spesifisert som areal til undervisning i kartet. Om arealet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette gå klart fram av føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

Prosent bygd areal (%BYA) angir forholdet mellom bygd areal (BYA) og tomtestorleik, jf. Teknisk forskrift § 5-3. % BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 32.

Prosent bruksareal (%BRA) angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtestørrelse, jf. Teknisk forskrift § 5-5. % BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 40.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnadar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-1.
Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommunedelplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging, jf. plan- og bygningslova § 12-2.
Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommunedelplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er krav om planskildring og risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2, andre ledd og 4-3. For reguleringsplanar som vesentleg fråvik frå overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 12-2, tredje ledd og § 12-3, tredje ledd, jf. § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (**ROS-analyse)** skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har noko å seie for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Ved utarbeiding av plan skal det i planarbeidet gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Samfunnstryggleik og beredskap Ved utarbeiding av plan skal omsyn til samfunnstryggleik og beredskap takast i vare, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Sentrumsområde i tettstader. Tettstaden er ofte kjernepunktet i eit lokalsamfunn. Gode fellesrom, lett tilgjengelege møteplassar og trivelege sentrumsarenaer er viktig både for innbyggjarar og tilreisande. Målet er trivsel i varierte, heildøgnslevande og menneskelege sentra med høg kvalitet.

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, så langt råd, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningslova § 17-2. Kommunestyret fattar vedtak om i kva tilfelle det skal inngåast utbyggingsavtale, og kva forventningar kommunen har til ein utbyggingsavtale, jfr plan- og bygningslova § 17-2.

Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga

Kommunelova

Formålet med denne lov er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitskapande forvaltning som byggjer på ein høg etisk standard.

Kulturminnelova
Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jfr kulturminnelova § 9, fyste ledd. Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast i alle byggeområde, også i sjøen. Om kulturminne kan verte råka skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene, jfr kulturminnelova § 9, andre ledd.

Hamne- og farvatnlova
Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyvet frå hamnemynda, jfr hamne- og farvatnslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyingsinstallasjonar, kaiar, bryggar, buer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jfr. havne- og farvannslova § 27.
Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannslova § 27 første ledd, men mynde kan delegerast etter havne- og farvannslova § 10. Kven som til ei kvar tid er delegert hamnemynde for Florø kommune går frem av delegasjonsreglement for Florø kommune.

"Den internasjonale loven *"The International Ship and Port Facility Code" (ISPS)*
er gjort gjeldande ved norsk forskrift, - *"Forskrift om særlige sikkerhets- og antiterrortiltak i norske havner"* frå 1. juli 2004.

Jordlova
Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidd busetnad (LNF-SB) er tillate. Tiltak på landbrukseigedom, som råkar dyrka eller dyrkbar mark, må handsamast etter jordlova § 9.

Naturmangfaldslova
Lov om forvaltning av naturens mangfald gjev reglar om bærekraftig bruk og vern av naturen. *"Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur."*

Friluftslova
Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremjande, trivselskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftslova regulerer all ferdsel i utmark og den så kalla "allemannsretten".

Veglova
Lova regulerer mellom anna byggjegrense mot veg. Byggjegrense skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jf. veglova § 29, første ledd. Byggjegrense mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan. Byggjegrense mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan, jf. veglova § 29, andre ledd.

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport planlegging
(Rundskriv T-5/93) skal leggjast til grunn ved alle planlegging.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven
Formål med lova er å fremje likestilling og likeverd, sikre like moglegheiter og rettar til samfunnsdeltaking for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmande barrierar og hindre at nye vert skapte.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslovea med forskrifter.

Helselovgjeving
Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i plan- og bygningslova § 3-1 f: *"fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller…"*. Det er frå sentralt hald sett i gang ein helsereform som kjem til å endre kommunen sine oppgåver innafor helse.

Matrikkellova
Lov om eigedomsregistrering, eller Matrikkellova, skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

SAK 10 (Byggesaksforskrifta)
Forskrifta skal bidra til å sikre gjennomføring av lovas formål gjennom krav til søknader, sakshandsaming og godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn og kontroll, og føresegner om sanksjonar for lovbrot.

TEK 17 (Byggteknisk forskrift)
Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagd, prosjektert og utført ut ifrå omsynet til god visuell kvalitet, og universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.

NORDNESVEGEN 18

Nabolaget Havreneset nord/Storåsen vest - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Sanddalsmarka Linje 251, 252, 253	**4 min** 0.4 km
Florø lufthamn	**4 min**
Ålesund Lufthavn, Vigra	**121.1 km**

SKOLER

Florø barneskole (1-7 kl.) 418 elever, 31 klasser	**18 min** 1.6 km
Florø ungdomsskule (8-10 kl.) 442 elever, 34 klasser	**6 min** 0.5 km
Flora vidaregåande skule 500 elever	**4 min** 2.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Quality Hotel Florø	**13 min**

> «Veldig rolig og fint nabolag, mange eldre personer der, men også unge»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

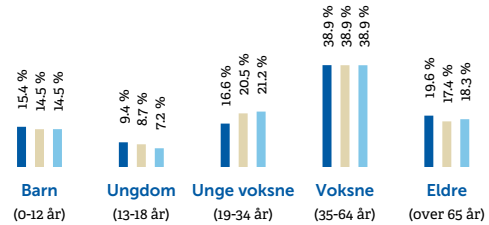
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Havreneset nord/Storåsen...	1 214	526
Florø	9 004	4 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Havrenes barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.5 km
Nepjarhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	**20 min** 1.7 km
Storevatn barnehage (1-5 år) 78 barn	**23 min** 2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Havreneset	**10 min**
Spar Florø	**15 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

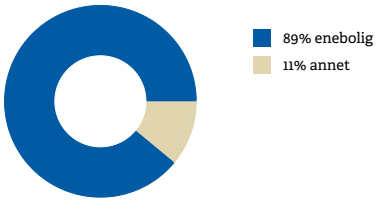
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Florahallen Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km	
Florø stadion Ballspill, fotball, friidrett	**8 min** 0.7 km	
Spenst Florø	**18 min**	
Treningssenter (Havhesten)	**4 min**	

BOLIGMASSE

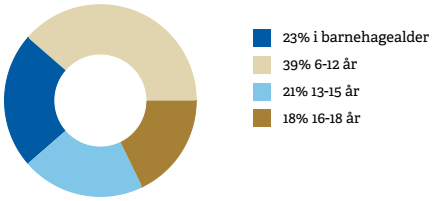


> «Hyggelig og trygt nabolag»
>
> Sitat fra en lokalkjent

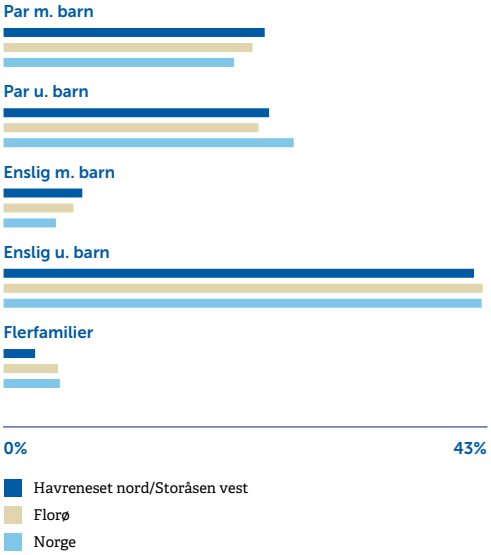
VARER/TJENESTER

AMFI Florø	**18 min**
Vitusapotek Florø	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



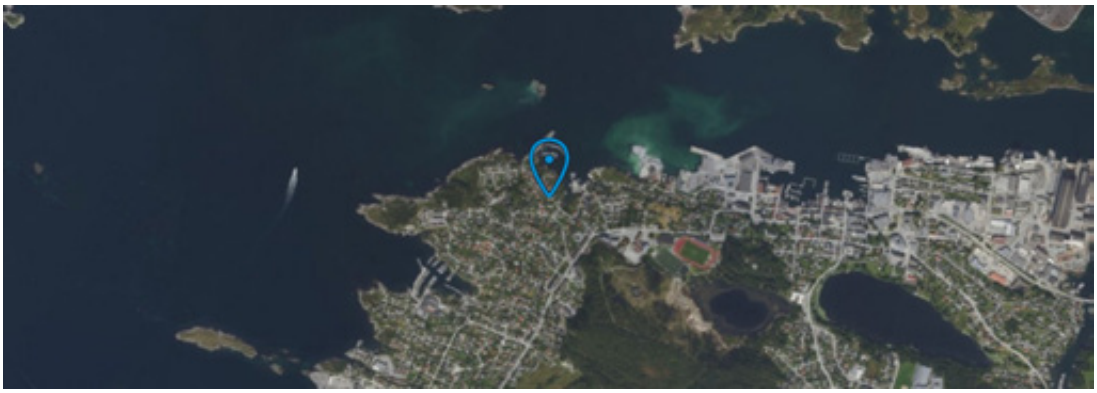
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 tuneren/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. **AVTREKKSVIFTER** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekka kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

Det viktigaste for meg er å forstå kva kunden treng, og finne løysingar som passar livet deira.

- Roger

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Roger** eller ein av dei andre rådgjevarane i Florø vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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

Nordnesvegen 18, 6905 FLORØ
Gnr 27, bnr 734, , Gnr 27, bnr 1070, , i Kinn kommune.
Oppdragsnr. 1000260092 / Greta Halvorsen

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 1000260092
Sist oppdatert 28.08.2026

Greta Halvorsen
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 481 67 099
E-post: Greta.halvorsen@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Kinn
Strandgata 45, 6905 FLORØ

Eiendomsmegler1.no