





Velkomen til

Breivikvegen 5A
6905 Florø | Havreneset nord

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	34
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Energiattest	144
Nabolagsprofil	151
Tilbehør og løsøre	154
Help boligkjøperforsikring	156
Forbrukerinformasjon om budgiving	159
Budskjema	160

Velkomen til

Breivikvegen 5A
6905 Florø | Havreneset

Eigedom med potensiale | Moglegheit til å skape din eigen heim

Velkommen til Breivikvegen 5A! Ein einebustad med stor tomt og mykje potensial i eit roleg og etablert nabolag på Havreneset.

Dette er ein eigedom for deg som ønskjer å skape din eigen heim. Huset har eit stort potensial for modernisering, og i kjellaren er arbeidet alt i gang. Eigedomen har ei romsleg tomt med plass for hage og uteaktivitetar. Her bur du i eit trygt område med kort veg til skular, barnehagar og butikkar, samstundes som du har skog og mark like ved for fine turar.

Høgdepunkt:
- Einebustad med stort moderniseringspotensiale
- Stor tomt på om lag 498 m²
- Kjellar som er klargjord for rehabilitering
- Ny drenering og utvendige avlaupsrøyr frå 2021
- Veranda med utgang frå første etasje
- Etablert og familievennleg bustadområde

Velkommen 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	2 100 000
Kostnader	kr	67 550
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 167 550

BRA Total/BRA-i	171/171 m²
Antal soverom	4
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1963
Etasje	2
Energimerking	Bokstav: G, farge: Oransje



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Breivikvegen 5A, 6905 FLORØ

Registernemning
Gnr 27, bnr 332, i Kinn kommune.

Eigedomtype
Enebolig

Etasje
2 + kjellar

Byggeår
1963

Plassering

Breivikvegen 5A ligg i eit roleg einebustadområde på Havreneset nord, ein del av Florø i Kinn kommune. Området dominerer av einebustader, og kartet viser at eigedomen ligg i eit etablert bustadstrøk med skog og mark tett innpå i bakkant. Støynivået er lågt, og nabolaget vert omtalt av lokalkjende som roleg og trygt.

For barnefamiliar er det fleire barnehagar i nærleiken, mellom anna Havrenes barnehage om lag ti minutt til fots. Florø ungdomsskule ligg under ein kilometer unna, og Florø barneskole er òg tilgjengeleg i området. Breivika balløkke er berre eit par minutt til fots, og Florahallen med aktivitetstilbod nåast på rundt ti minutt til fots.

Til daglegvarehandelen er Bunnpris Havreneset eit par minutt unna med bil. Busstopp ved Havrenesvegen ligg om lag to minutt til fots, med fleire linjer mot Florø sentrum. Florø lufthamn nåast på rundt 5 minutt med bil.

Turmuligheitene i området er gode, med nærleik til skog og mark rett utanfor bustadfeltet. Eigen bil er det primære transportmiddelet for lengre turar, men mykje av det daglege er løyst i gangavstand.

Innhald

Bustaden er på 2 plan + kjellar og inneheld:
1.etg: gang, entre, stove, kjøkken, soverom/spisestove, og bad.
2.etg: gang, bad og 3 soverom
Kjeller: Uinnreidd

Standard

Bustaden er ei einebustad frå 1963 over tre plan: kjeller, 1. etasje og loft. Ytterveggane er oppførte som isolerte trekonstruksjonar med antatt 100 mm isolasjon, utvendig kledd med vindtettplater og lekter, og fasadane er kledd med liggjande trekledning. Kledningen er skifta etter byggeåret, men alder er ukjend. Takkonstruksjonen er eit saltak med plassbygde takstoler, tekka med eternittplater som er antatt frå byggeåret. Tak og skråtak er utførte utan isolasjon og dampsperre. Dreneringssystemet rundt heile bustaden vart skifta ut i 2021, med nye drensrør og utvendig knotteplast på grunnmursveggar. Septiktank av glassfiber vart skifta ut i 2021, og utvendige avløpsleidningar vart oppgraderte same år. Fleire vindauge og ytterdører er skifta ut i perioden 1971–2014. Verandaen er oppgradert i nyare tid, men er ikkje ferdigstilt på befaringsdagen. Kjelleretasjen er under rehabilitering og ikkje ferdigstilt. Bustaden har naturleg ventilasjon via lufteventiler i ytterveggar og spalteventiler i vindauge. Det er ikkje registrert mekanisk avtrekk eller anna aktiv ventilasjonsløysing. Oppvarming skjer med elektriske omnar og/eller varmekablar, samt ein lukka peis eller omn. Varmtvassbereiaren er av eldre dato.

KJØKKEN 1. ETASJE:
Eldre innreiing med profilerte fronter og laminat benkeplatar. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Avtrekk ført ut via kjøkkenhette. Vann- og avløpsinstallasjonar plasserte i benkeskap under oppvaskkummen. Kjøkkenet har eit oppgraderingsbehov, med registrerte fuktmerke og skadar på bunnplate og innreiing under oppvaskkummen.

BAD 1. ETASJE:
Rommet er innreidd og nytta som bad, men er på godkjente byggeteikninga vist som spiskammer/kott. Det er ikkje framlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er søkt eller godkjent. Baderomsplater på veggar. Takess takplater i himling. Flislagde overflater på golv. Servant med innreiing, speil, golvståande toalett og dusjkabinett. Synlege vassrøyr av kopar og avløpsinstallasjonar av støypejern (soil). Ventilert via lufteventil i vindauge. Rommet har eit oppgraderingsbehov.

BAD LOFT:
Baderomsplater på veggar. Takessplater i himling. Mosaikkfliser på golv. Servant med innreiing, speilskap og dusj. Vassforsyning med koparrøyr og avløpssystem av støypejernsrøyr (soil). Sluk av eldre type. Ventilert ved naturleg ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Badet har eit oppgraderingsbehov, med registrerte fuktskader i nedre del av veggplatene innanfor våtsona.

Overflater:
Golv: Tregolv, laminat og belegg på golv. Tregolv på soverom på loft. Laminat i stue. Belegg i entre, gang og på kjøkken. Flislagde overflater på bad i 1. etasje. Mosaikkfliser på bad i loft. Betonggolv i kjeller.
Veggar: Malte plater på veggar i hovudsak. Baderomsplater på bad i 1. etasje og loft. Panelte veggar i entré og gang. Malte veggar i stue, kjøkken og soverom.
Himling: Malte plater i himling. Takess takplater på bad i 1. etasje og loft.

Lagring:
Kjellerareal på om lag 62 m² er uinnreidd og under rehabilitering. Arealet gjev potensial for lagring og eventuell framtidig bruk når rehabiliteringsarbeidet er ferdigstilt.

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: 171 m²
BRA totalt: 171 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: BRA-i: 62 m² Uinnreidd
1. etasje: BRA-i: 61 m² Innreidd
2. etasje: BRA-i: 48 m² Innreidd

TBA fordelt på etasje
1. etasje: 25 m² Veranda

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.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling
Areala er henta frå tilstandsrapport utført av bygningskyndig og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Antal soverom
4

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
2

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Kristian Sundal
kristian@sundaltakst.no
910 01 069

Type takst
Eierskifterapport. Rapporten er datert 18.06.2026

Byggemåte

Det er tatt eierskifterapport. Utdrag frå rapporten følgjer:
Boligen er oppført i 1963 og fremstår med normal standard sett i forhold til byggeåret. Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere tid, herunder oppgradering av drenering, utvendige avløpsledninger og septiktank, utskifting av flere vinduer samt oppføring og oppgradering av veranda. Samtidig pågår det rehabiliteringsarbeider i deler av boligen, og kjelleretasjen fremstår i stor grad uinnredet på befaringsdagen. Det er registrert flere vesentlige avvik og enkelte store avvik på sentrale bygningsdeler. Begge våtrommene har oppnådd eller overskredet forventet levetid og fremstår med betydelige avvik som tilsier behov for rehabilitering. Videre er det registrert vedlikeholdsbehov på blant annet yttertak, grunnmur, enkelte vinduer og utvendige konstruksjoner. Rapporten avdekker også lovlighetsmangler knyttet til et tilbygg og et bad som ikke samsvarer med fremlagte byggetegninger. Samlet vurderes boligen å ha et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøper må påregne betydelige kostnader knyttet til rehabilitering av våtrom, ferdigstillelse av pågående arbeider samt vedlikehold og utskifting av flere eldre bygningsdeler.

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 eierskifterapport fra takstmann, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3). 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.

Følgjande bygningselement har TG3 (store avvik):
1. Bad 1.etg. – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Baderomsplater på vegger og Takess takplater i himling.

2. Vinduer og ytterdører – Vinduer og dører
Avvik: Vinduer og ytterdører vurdert til TG3 har høy alder. Det er registrert punkterte isolerglass, stedvise råteskader i utvendige karmer og listverk samt omfattende råteskader på ytterdøren i kjeller. Flere av vinduene i kjeller mangler utvendig ferdigstillelse, med synlig byggskum, åpne fuger og manglende utvendig tetting og omramming. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning i tilslutningene mellom vindu og vegg.

3. Kjøkken 1. etg. – Kjøkken 1. etg.
Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med betydelig slitasje og redusert funksjonalitet. Det er registrert skjeve skapfronter, løse og skadede komponenter samt generelt vedlikeholdsetterslep. I skap under oppvaskkum er det registrert fuktmerker, misfarging og fuktrelaterte skader på bunnplate og innredning. Kjøkkenet fremstår samlet sett med et betydelig oppgraderingsbehov.

4. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Støttemur under veranda
Avvik: Støttemuren under verandaen fremstår med manglende understøttende grunnmasser i underkant og en betydelig sprekk. Murens funksjon er ukjent, da den slik den fremstår på befaringsdagen ikke synes å ha en understøttende funksjon for verandaen. Forholdet tilsier behov for nærmere vurdering og tiltak.

5. Bad loft – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Veggene er utført med baderomsplater og himlingen med takessplater. I nedre del av veggplatene innenfor våtsone er det registrert omfattende fuktskader som følge av mangelfull forsegling og utette overganger. Platene er oppfuktet og har betydelig redusert styrke, og det er mulig å trykke gjennom overflaten enkelte steder. Videre er det registrert slitte silikonfuger, hull etter tidligere innfestinger samt sprekkdannelser og misfarging i himlingen. Forholdene indikerer at overflatene ikke lenger ivaretar sin funksjon som fuktsikring, og det er økt risiko for skader i underliggende konstruksjoner.

6. Bad 1.etg. – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Det er registrert løse baderomsplater, mangelfull innfesting, flere hull og gjennomføringer i platematerialet samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. Forholdene svekker våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt.

7. Bad loft – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt. Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er registrert omfattende fuktskader i nedre del av veggplatene innenfor våtsone, slitte fuger samt mangelfulle forseglinger og overganger. Forholdene indikerer svikt i våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

8. Bad loft – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Avvik: Kontroll i tilliggende konstruksjoner har ikke vært mulig å gjennomføre. Fuktskadede baderomsplater er plassert mot yttervegg, og konstruksjonen bak platene er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. På bakgrunn av registrerte fuktskader og svekket fuktsikring vurderes det å foreligge høy risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Følgjande bygningelement har TG2 (vesentlege avvik):
1. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Andre rom
Avvik: Overflatene fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert slitasje på gulv og overflater flere steder i boligen, samt enkelte kosmetiske skader, merker og vedlikeholdsbehov. På vaskerom er det registrert eldre overflater og en enkel utførelse uten dokumenterte fuktsikre løsninger. Forholdene vurderes samlet å være i samsvar med forventet tilstand for bygningens alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

2. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner – Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner
Avvik: Den støpte betongplaten i underetasjen er delvis meislet opp i forbindelse med pågående arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er en åpen konstruksjon som følge av pågående rehabilitering. Isolasjonen er fjernet, og etasjeskillet fremstår uten varmeisolasjon. Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er en lukket konstruksjon. Oppbygning og tilstand har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er registrert skjevheter i gulvene som overskrider dagens toleransekrav. Forholdet vurderes som normalt forekommende i boliger fra denne perioden, og det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående setnings eller konstruksjonsskader på befaringsdagen.

3. Yttervegg – Yttervegg
Avvik: Ytterveggene er oppført som isolerte trekonstruksjoner med antatt 100 mm isolasjon. Konstruksjonen er utvendig kledd med vindtettplater og lekter, og fasadene er kledd med liggende trekledning. Fremviser opplyser at kledningen er skiftet etter byggeåret, men alder er ukjent. Det er registrert alders- og værslitasje med flasset maling og behov for overflate-behandling. Det er stedvis registrert lokale råteskader i kledningen. Videre er det ikke registrert musebånd i underkant av kledningen, og enkelte partier har mangelfull eller ingen luftespalte mot underkant. Isolasjonen er skjult bak konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

4. Yttertak – Yttertak
Avvik: Yttertaket er tekket med eternittplater som antas å være fra byggeåret. Taktekkingen fremstår med normal alders- og værslitasje, og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det er registrert lokale skader ved takfoten, hvor deler av tekkingen er erstattet med beslag. Videre er det registrert begynnende korrosjon ved beslag rundt pipe. Vindskier og gesimsbord fremstår med flasset maling og vedlikeholdsetterslep.

5. Pipe og ildsted – Pipe og ildsted
Avvik: Pipehatten fremstår med aldersslitasje. Overflatebelegget er stedvis flasset av, slik at stålet er eksponert. Det er ikke montert stigetrinn eller feieplattform ved pipen, noe som kan vanskeliggjøre sikker adkomst for fremtidig feiing og vedlikehold. I henhold til opplysninger fra Kinn kommune ble det utført brannforebyggende tilsyn 30.03.2023 og feiing 08.02.2022. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet.

6. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vann- og avløpsrør
Avvik: Vanninstallasjonene i kjeller er delvis fornyet med rør-i-rør-system som åpen installasjon. Øvrige vanninstallasjoner i boligen består av kobberrør fra byggeåret, mens avløps-installasjonene består av en kombinasjon av plastavløpsrør og eldre støpejernsrør (soil). Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved de tilgjengelige installasjonene på befaringsdagen.

7. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
Avvik: Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen er begrenset sammenlignet med dagens byggeskikk og forventninger. Våtrommene er kun ventilert med naturlig ventilasjon, og flere oppholdsrom mangler friskluftsventiler. Lufteventilene var lukket på befaringsdagen, noe som ytterligere reduserte luftutskiftningen.

8. Loft (innredet loftetasjerom) – Loft (innredet loftetasjerom)
Avvik: Utførelsen av loftsetasjen er i hovedsak fra byggeåret og avviker fra dagens byggeskikk. Både tak og skråtak er utført uten isolasjon og dampsperre. Dette medfører redusert varmeisolasjon og økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen ved oppvarming av rommene. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i de tilgjengelige konstruksjonene på befaringsdagen.

9. Veranda – Veranda
Avvik: Verandaen er relativt nylig oppgradert og fremstår generelt i god stand. Det gjenstår imidlertid enkelte arbeider før konstruksjonen er ferdigstilt. Dette omfatter montering av demontert kledning, komplettering av kledning på verandafasaden samt montering av de innerste terrassebordene. Verandaen kan derfor ikke anses som ferdigstilt på befaringsdagen.

10. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng
Avvik: Kjellerarealene er under omfattende rehabilitering og fremstår ikke som ferdigstilte rom. Tidligere fukt og vanninntrengning har medført at overflater og deler av konstruksjonene er revet. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er åpent og uten isolasjon.

11. Bad loft – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet er belagt med mosaikkfliser av ukjent alder. Det er registrert aldersrelatert slitasje på fliser og fuger. Gulvet er tilnærmet flatt utført og tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger til fall mot sluk. Sammen med våtrommets øvrige registrerte avvik medfører dette økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten og belaster konstruksjonene over tid.

12. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er av eldre dato og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

13. Bad 1.etg. – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet har flislagte overflater med ukjent alder. Det er registrert flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk. Fremviser opplyser at avløpskapasiteten i dusjkabinettet tidvis er utilstrekkelig, slik at vann kan samle seg i kabinettet under bruk. Samlet vurderes dette som en uheldig løsning, da eventuelt vannsøl eller lekkasjer i begrenset grad vil ledes til sluk. Gulvoverflatene fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.

14. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Grunnmur og støpt plate
Avvik: Grunnmur av betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn. Det er registrert normal aldersslitasje og vedlikeholdsetterslep på grunnmuren. Vinduer i grunnmuren mangler utvendig ferdigstillelse med murpuss, jf. punkt om vinduer. Deler av den støpte gulvplaten er meislet opp som følge av pågående innvendig rehabilitering. Det må påregnes å reetablere og støpe disse partiene på nytt som en del av rehabiliteringsarbeidene.

15. Bad 1.etg. – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Avvik: Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår med høy alder og normal aldersrelatert slitasje. Kobberrør og soilrør har passert en vesentlig del av forventet brukstid og har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

16. Bad loft – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Avvik: Vanntilførsel er utført med kobberrør og avløpssystemet består av støpejernsrør (soil). Installasjonene er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for korrosjon, slitasje og fremtidige lekkasjer. Sluk er av eldre type og inngår som en del av våtrom som samlet sett fremstår med betydelige avvik og høy alder.

17. Bad loft – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger og gir begrenset evne til å transportere bort fuktig luft. Dette er særlig uheldig i et våtrom hvor det samtidig er registrert fuktskader og svekket fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og videre fuktbelastning på konstruksjonene.

18. Bad 1.etg. – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i vindu. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger, da den gir begrenset luftutskiftning og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og bygningskonstruksjoner.

19. Bad 1.etg. – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved de tilgjengelige komponentene på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger.

20. Bad loft – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved tilgjengelige komponenter på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger og må sees i sammenheng med våtrommets generelle tilstand.

21. Bad 1.etg. – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Avvik: Hulltaking er ikke utført da våtrommets vanntette sjikt er vurdert til TG3 og rommet er utstyrt med dusjkabinett som begrenser den daglige fuktbelastningen på gulv og vegger. Etasjeskillet under badet var tilgjengelig for inspeksjon fra kjelleretasjen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, misfarginger eller forhøyede fuktverdier i tilgjengelige deler av konstruksjonen på befaringsdagen. Veggkonstruksjonene var ikke
tilgjengelige for kontroll, og vurderingen er derfor begrenset.

22. Bad loft – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av

tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.

23. Bad 1.etg. – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.

Innbu og lausøyre
Kvitevarer som er integrert følgjer med, medan kvitevarer som ikkje er integrert følgjer i utgangspunktet ikkje med i handelen dersom ikkje anna er avtala, jamfør tilhøyrslista som ligg ved prospektet. Eventuelle lausøyre og tilhøyr som følgjer med i salet vert seld utan noko form for garanti, og seljar tek ikkje ansvar for standarden på desse.

Samandrag av seljar si eigenerklæring
Seljar har i samband med salet fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salsoppgåva. I skjemaet kjem følgjande informasjon fram:

Veit du om det er, eller har vore, vasslekkasje eller andre typar feil eller skadar på tak, yttervegg, vindauge, dører, garasje, tilleggsbygningar eller liknande?
Ja.
Vindfang til kjellarinngangen er roten og i dårleg stand. Den er utvendig av grunnmuren.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til

Veit du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindauge, dører eller annan fasade, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Beskriving av arbeidet: Fjerne del av sørfasade for byting av terrasse. fjerne trapp på både sør- og austside pga. dreneringsarbeid

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar på vindauga, som til dømes kondens, fuktskadar eller vanninntrenging? Eller er nokon av vindauga i bustaden punkterte?
Ja.
I alle fall eit vindauge på vestsida er punktert
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til

Veit du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygningar, av anna deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Kva år blei jobben fullført?: 2020
Beskriving av arbeidet: Fjerna gamle drivhus og restar av utebod for dyrehald i hage.
2. Kva år blei jobben fullført?: 2021
Beskriving av arbeidet: byte utebod/terrasse.

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar med dreneringa?
Ja.
Det var inga/dårleg drenering
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Faglært arbeid:

Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck/kvalsvik
Beskriving av arbeidet: Det blir grave ut og lagt drenering rundt heile huset.

Veit du om det er, eller har vore, fukt, råte eller vassinntrenging i underetasje, kjellar eller krypkjellar?
Ja.
Vatn frå dårleg vindauge på sørsida.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2020
Beskriving av arbeidet: Alt av kledning i kjellaren er fjerna. Klar til å byggje opp att

Veit du om det er gjort arbeid med drenering, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck / kvalsvik
Beskriving av arbeidet: Det blir grave ut og lagt drenering rundt heile huset.
Gjeld dreneringsarbeidet heile eller delar av bustaden?
Heile bustaden

Veit du om det er, eller har vore, fukt, sopp eller råteskadar i bustaden/sameiget/burettslaget?
Ja.
Ja, vindfang til kjellar og kjellaren før det blei drenert
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck / kvalsvik
Beskriving av arbeidet: Det blir grave ut og lagt drenering rundt heile huset.

Veit du om det er, eller har vore, feil på vass- eller avlaupsanlegg?
Ja.
Gammal septiktank. Dårleg stoppekran.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck / kvalsvik
Beskriving av arbeidet: Lagt opp ny stoppekran og oppbygging derfrå. Og nytt avlaup med ny septiktank

Veit du om det er gjort arbeid på vass- og avlaupsanlegg, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck / kvalsvik
Beskriving av arbeidet: Lagt opp ny stoppekran og oppbygging derfrå. Og nytt avlaup med ny septiktank

Veit du om eigedomen har privat vassforsyning, vassbrønn, septiktank, pumpekum, avlaupskvern eller liknande?
Ja.
Har du opplevd at dette har vore ustabilt?
Nei, ikkje som eg kjenner til

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar på det elektriske anlegget?
Ja.
Stor rapport frå e-trygg ved overtaking av huset. Alt er utbetra i høve til NEK 400.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2020
Firmanamn: Fokus elektro
Beskriving av arbeidet: Nytt strauminntak og utbetring av avviksrapport frå E-trygg.

Veit du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2020
Firmanamn: Fokus elektro
Beskriving av arbeidet: Nytt strauminntak og utbetring av avviksrapport frå E-trygg.

Veit du om bustaden eller eigedomen har blitt endra eller bygd ut etter opphavleg byggjeår, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
nytt terrasse/ utebod
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikkje som eg kjenner til

Veit du om det er gjort radonmåling på eigedomen, anna av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
vår 2020

Veit du om det finst skaderapportar, tilstandsvurderingar, bustadsalgsrapportar eller om det er utført målingar for bustaden?
Ja.
tidlegare salsrapport

Veit du om det er gjort arbeid på eigedomen som ikkje er nemnt i dei andre spørsmåla?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2021
Firmanamn: Bjerck
Beskriving av arbeidet: Masseutskifting under biloppstillingsplass

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 498.3 m²

Eigedomen

Eigarform
Eiet

Ferdigattest/bruksløyve

Det ligg ikkje føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest i arkiva til kommunen. Bustaden er oppført i ca. 1963, noko som er før bygningslova tredde i kraft for heile landet i 1965. Det er ikkje uvanleg at det i mange kommunar er mangelfulle arkiv for tida før 1965. Det ligg føre teikningar frå byggår.

Det er avvik mellom teikningar og slik bustaden er pr idag. Avvika gjeld:
- det er byggjemeldt eit tilbygg. Dette er ikkje oppført
- det er laga bad på hovudplan der det på teikningane står spisskammers/kott
- det er 4 soverom på loft. På teikningane viser det 3 soverom
- heile kjellaren er utgravd og renska (ein stor kjellar) På teilningane viser det fleire boder/rom/vaskerom
- det er laga eit tilbygg ved kjellarinngang og utviding av veranda/inngangsparti. Det er ikkje omsøkt.

Veg, vatn, avlaup

Eigedomen er knytt til offentleg veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentleg vatn og avlaup har private stikkleidningar, som vedlikehaldast for eigar si eiga rekning. For ytterlegare opplysningar om dei private stikkleidningane tek ein kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eigedomen er sett a til Bustadbygging, noverande, B1 (498m2) Plan: Kommunedelplan Florelandet Brandsøy. Planid: 20200001.

Omsynssone:
KPSikring: Andre sikringssoner, H190_1,2 (498m2)

"Omsynssone" betyr at det er naudsynt å vise at ein skal vere merksam mot potensiell fare, men det er ikkje noko som seier at det er ein reell fare. Ved at eigedommen er lagt inn i ei omsynssone i kommuneplanen sin arealdel betyr det at ein framtidig arealplan inanfor området vil måtte ta høgde for dette, og at fagkyndig person må utføre ei fagleg vurdering opp mot den akutelle omsynsona (t.d. skred og rasfare) før kommunen kan godkjenne ein plan. Omsynssonene er maskinelt produsert av NVE og det er ikkje tatt høgde for lokale forhold eller vurdering av fagperson.

Hefte

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

4602/27/332:
11.07.1961 - Dokumentnr: 1510 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

16.06.1961 - Dokumentnr: 1280 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4602 Gnr:27 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 845715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1401 Gnr:27 Bnr:332

11.07.1961 - Dokumentnr: 1510 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4602 Gnr:27 Bnr:13
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Eigar
Remco Hekel

Energi

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektriske omnar og/eller varmekablar, samt lukka peis eller omn. I første etasje er det registrert ein Jøtul Petite vedomn.

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 loysingar 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 installeringar for elbilladar.

Straumforbruk
Straumforbruk: kr. ,-. Nettleige kjem i tillegg.

Det er ikkje bestilt Norgespris på straum for eigedomen.

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
Energifarge Oransje og bokstav G.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd oransje G. Energiattesten ligg vedlagd salsoppgåva.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 100 000,-
Kostnader	Kr 67 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 167 550,-

Kostnader ved kjøp

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
52 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
53 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
67 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 153 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 167 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 24 822 pr 2026
Inkl. renovasjon fra Nomil kr 5.181,-, og eigedomsskatt kr 4.264,-

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 681 588 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 726 353 for år 2024
Formuesverdien er henta ut frå Skatteetaten sin bustadkalkulator.

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

Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar som hindar utleige av heile eigedomen.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til bygningsakkyndig og meklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder.

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si egenerklæring. Kjøpar vert sett på som kjent med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lest dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde blitt kjent med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, anbefalar vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsakyndig før det vert lagt inn bod.

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar seljast eigedomen «som den er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, med dette oppmoding om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld og for kjøparar som ikkje vert vurdert som forbrukarar.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, ulikt frå ein forbrukar sitt bod. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er seljar sitt mulege mangelsansvar avgrensa fordi eigedomen vert seld "som den er". Seljar kan ikkje ta «som den er» atterhald ovanfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar kan foretrekkast fordi avgrensinga i muleg mangelsansvar kan ha eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eitkvart bod, og pliktar til dømes ikkje å akseptere høgste bod.

Bodgjevarar får informasjon dersom andre bod er gjeve av ein som ikkje er forbrukar.

Forbrukarkjøp - definisjon:
Med forbrukarkjøp meinast kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar - avtalevilkår:
Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller det ligg føre brot på bestemmingane i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt urette opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det virka inn på avtalen at opplysningen ikkje vart gitt eller at feil urette opplysningar ikke blir retta i tide på ein tydeleg måte.

Ein bustad som har blitt brukt i ei viss tid, har vanlegvis blitt utsett for slitasje og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkast enkelte forhold etter overtakinga som gjer det naudsynt med utbetringa utbedringar. Normal slitasje og skadar som gjer det naudsynt med utbetring, er innanfor kva kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekke tap/kostnader opptil eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje - forbrukar (næringsdrivande) – definisjon:
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemnd, vil kjøpet ikkje bli sett på som eit forbrukarkjøp.

Ikkje - forbrukar – avtalevilkår:
Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som den er», og seljar sitt ansvar utover det konkret avtalte er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og korvidt arealsvikt i bustaden utgjer ein mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8.

Ein føresetnad for salet er at skøyet for eigedomen vert tinglyst på kjøpar. Interessentar og kjøpar må godta at seljar og meklar brukar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

I trå med eigedomsmeklingsforskrifta vil informasjon om oppdragsgivar, salsobjektet, interessentar og kjøpar bli lagra av meklarføretaket i min. 10 år. Sjå em1.no for meir informasjon om handsaminga vår av personopplysningar.

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring. 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 ein 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.

Bodgjeving

Vilkår for betaling

Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimelsoverføring av eigedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

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.

Overtaking
Overtaking
Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.
Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen. Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

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
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

Eline Knapstad
Eigedomsmeklar MNEF
Eline.knapstad@em1sf.no
Tlf: 970 03 881

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.





Romsleg altan i tre med direkte tilkomst frå inngangspartiet.



Altanen har god plass til utemøblar og grill.



Frå altanen er det utsyn over nabolaget og Skorpa i det fjerne



Eigedomen er omkransa av hekk og har ein stor, grøn hage.



Eigedomen ligg fint til i etablert bustadområde i Havreneset





Inngangsparti med trapp opp til andre etasje.



Vindfanget har plass til å henge frå seg yttertøy.



Kjøkkenet er romsleg med plass til eit spisebord ved vindauget.



Kjøkkenet har eldre innreiing og er eit godt utgangspunkt for modernisering.





Frå kjøkkenet er det tilkomst til dei andre romma i etasjen.



Stove



Stova er utstyrt med vedomn



Store vindaugsflater gir godt med naturleg lys inn i stova.



Soverom/spisestove i første etasje

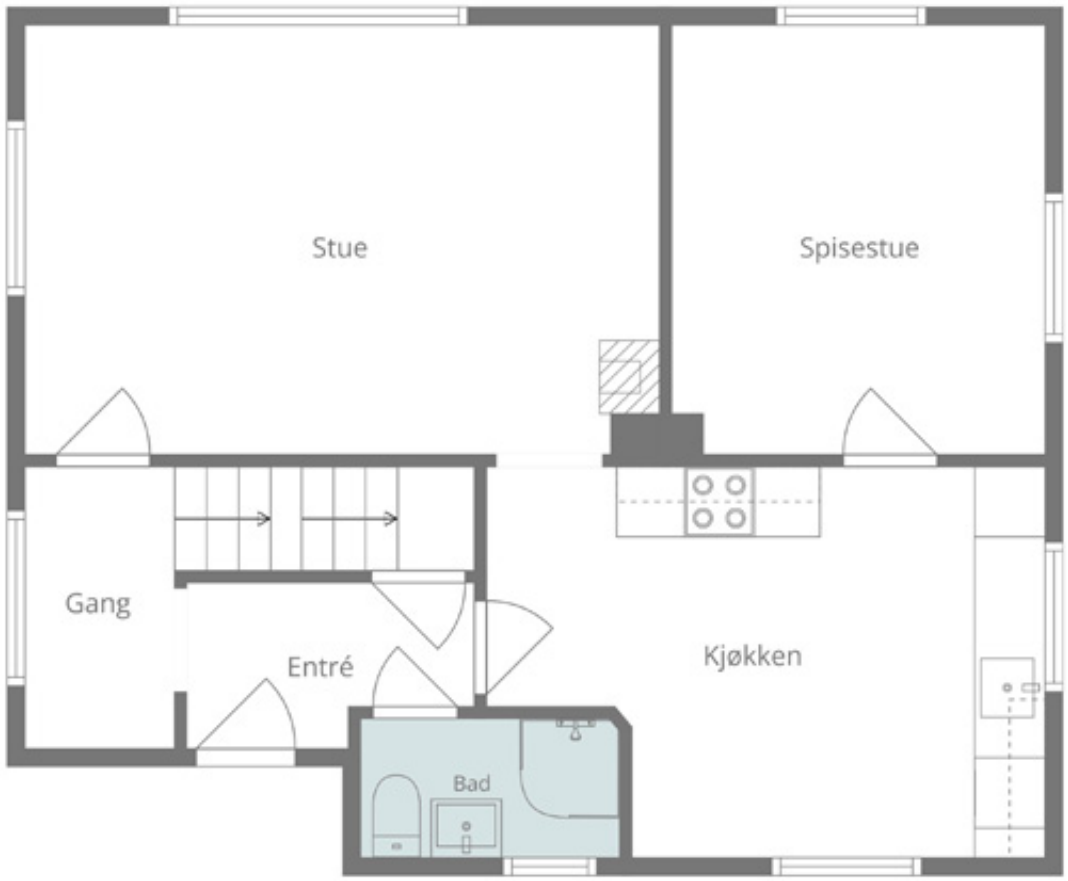


Bad i første etasje med dusjkabinett, servant og wc.



Bad

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Gang i andre etasje med tilkomst til tre soverom og bad.



Loftsetasjen har panel på veggane og fleire kott for lagring.



Eit av tre soverom i andre etasje, med trepanel på veggar og i tak.



Soverom med skråtak og plass til både seng og skrivepult.



Det tredje soverommet i etasjen har tregolv og lysmalte flater.

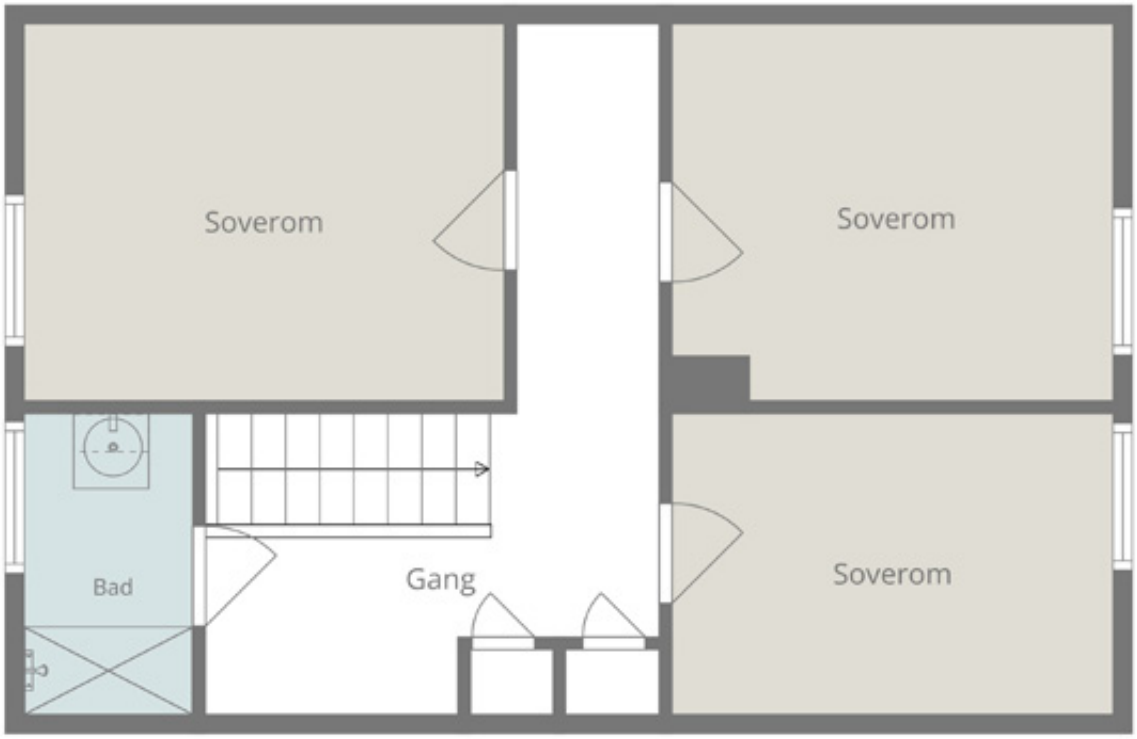


Badet i andre etasje har dusjløysing og eit vindauge som gir dagslys.



Badet er utstyrt med servant med underskap og speilskap.

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



Kjellaren er under renovering og gir store moglegheiter for ny eigar.



Her kan ein skape nye rom etter eige ønske

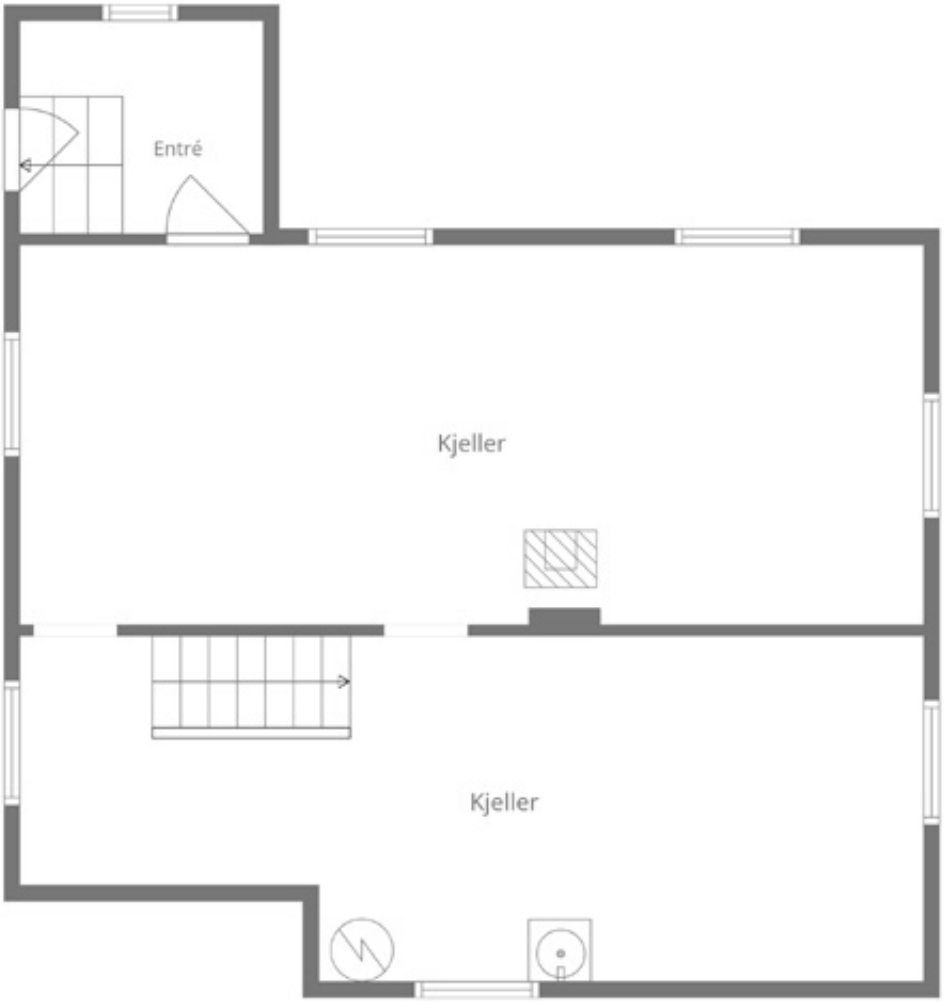


Kjellaren har eit stort areal som er klargjort for vidare arbeid.



Dei originale teikningane viser mellom anna badstove, vaskerom og arbeidsrom 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



Nærleik til skog og mark gir gode turmoglegheiter rett utanfor døra.



Florø ungdomsskule ligg under ein kilometer unna, og det er barnehage i nærleiken.



Kort veg til daglegvarehandel på Bunnpris Havreneset.





Den L-forma altanen gir ein lun og skjerma krok.



Bustaden har ein tradisjonell arkitektur med saltak og trepanel.



Eigedomen har gode parkeringsmoglegheiter på eigen gruslagt oppstillingsplass.



Hagen har fleire frukttre og god plass for leik og aktivitet.

Vedlegg



Eiendom

Adresse	**Breivikvegen 5A, 6905 Florø**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**Kinn**
Gnr / Bnr	**27 / 332**

Sak

Hjemmelshaver	**Remco Fabian Hekel**
Oppdragsgiver	**Remco Fabian Hekel**
Befaringsdato	**18.06.2026**
Rapportdato	**16.07.2026**
Rapportnr.	**72CF14DF**

Takstmann
Kristian Sundal
Byggmester & Takstmann
Seljetun 1C
6900 Florø
91001069
kristian@sundaltakst.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**3**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**23**
◆	**TG3**	Store avvik	**8**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	3
3.	Tekniske hovedpunkter	6
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	32
5.	Tilleggsmodul – Teknisk verdi	33
6.	Tilleggsmodul – Markedsverdi	33
7.	Avslutning	34

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen er oppført i 1963 og fremstår med normal standard sett i forhold til byggeåret. Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere tid, herunder oppgradering av drenering, utvendige avløpsledninger og septiktank, utskifting av flere vinduer samt oppføring og oppgradering av veranda. Samtidig pågår det rehabiliteringsarbeider i deler av boligen, og kjelleretasjen fremstår i stor grad uinnredet på befaringsdagen.

Det er registrert flere vesentlige avvik og enkelte store avvik på sentrale bygningsdeler. Begge våtrommene har oppnådd eller overskredet forventet levetid og fremstår med betydelige avvik som tilsier behov for rehabilitering. Videre er det registrert vedlikeholdsbehov på blant annet yttertak, grunnmur, enkelte vinduer og utvendige konstruksjoner. Rapporten avdekker også lovlighetsmangler knyttet til et tilbygg og et bad som ikke samsvarer med fremlagte byggetegninger.

Samlet vurderes boligen å ha et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøper må påregne betydelige kostnader knyttet til rehabilitering av våtrom, ferdigstillelse av pågående arbeider samt vedlikehold og utskifting av flere eldre bygningsdeler.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Remco Fabian Hekel**
Oppdragsgiver	**Remco Fabian Hekel**
Befaringsdato	**18.06.2026**
Rapportdato	**16.07.2026**
Rapportnummer	**72CF14DF**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Breivikvegen 5A, 6905 Florø**
Kommune	**Kinn**
Gnr / Bnr	**27 / 332**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon	
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Ja**

Merknader
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende ferdigattest, byggetillatelser, utførte håndverkertjenester, FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæringer ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel	
Status	**Lovlighetsmangler er avdekket**
Type forhold	**Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold / manglende dokumentasjon på ombygging og tilbygg.**
Beskrivelse av avvik	**Ved befaring er det registrert et vindfang/tilbygg ved kjellerinngangen som ikke fremkommer på fremlagte, godkjente byggetegninger. Videre er rom i hovedetasjen som på fremlagte byggetegninger er vist som spiskammer/kott, innredet og benyttet som bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent.**
Konsekvens	**Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tiltakenes lovlighet. Kjøper kan få behov for å innhente ytterligere dokumentasjon eller avklaringer fra kommunen. Dersom tiltakene ikke er godkjent, kan kommunen kreve søknad om ettergodkjenning eller andre tiltak.**
Grunnlag / dokumentasjon	**Vurderingen er basert på fremlagte byggetegninger fra byggeåret, matrikkelopplysninger og registrerte forhold ved befaring. Det er ikke fremlagt byggetillatelser, ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at tilbygget eller bruksendringen er byggesaksbehandlet eller godkjent.**

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Kjeller	62 m²	—	—	62 m²	Uinnredet
1. etasje	61 m²	—	—	61 m²	Innredet
Loft	48 m²	—	—	48 m²	Innredet
Sum hovedbygning	**171 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**171 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Bruksarealet er oppmålt på stedet ved bruk av lasermåler. Oppmålingen er utført i henhold til NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygninger. Rominndelingen er registrert og beskrevet slik den fremstod på befaringstidspunktet.

Det totale BRA-i (internt bruksareal) kan fremstå høyere enn summen av oppgitte romarealer. Dette skyldes at areal opptatt av innvendige skillevegger, sjakter og lignende konstruksjoner inngår i samlet bruksareal i henhold til NS 3940:2023, uten at dette fremkommer som egne romarealer i arealspesifikasjonen.

Oppmålt bruksareal avviker fra registrert areal i matrikkel. Avviket kan skyldes forskjeller i oppmålingsstandard og målemetode, samt at det ved befaring er registrert et tilbygg/vindfang som ikke fremkommer på fremlagte byggetegninger.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Loftsetasjen fremstår i hovedsak i samsvar med fremlagte byggetegninger. I hovedetasjen er det registrert avvik mellom faktisk bruk og fremlagte tegninger. Kjelleretasjen er under rehabilitering og fremstår i stor grad uinnredet på befaringsdagen, og tidligere rombruk er derfor ikke vurdert opp mot godkjente forhold.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Baderomsplater på vegger og Takess takplater i himling.

Bad 1.etg. – Overflater – vegger og himling TG3 – Store avvik

VURDERING

Baderomsplater på vegger og Takess takplater i himling.

Baderomsplatene på veggene og Takess-platene i himlingen fremstår med høy alder og betydelig slitasje. Det er registrert sprekkdannelser, mangelfull innfesting, flere gjennomføringer og monteringshull i veggoverflatene samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. De registrerte avvikene reduserer overflatenes fuktbestandighet og øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

ÅRSAK

Avvikene skyldes en kombinasjon av høy alder, normal slitasje og mangelfull utførelse av overflater og detaljer, herunder innfesting, gjennomføringer og avslutninger.

RISIKO

Svekket fuktbeskyttelse kan medføre fuktinntrengning bak veggoverflatene og øke risikoen for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid.

KONSEKVENS

Overflatene ivaretar ikke lenger sin funksjon som tilfredsstillende fuktsikring. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader i underliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales en omfattende rehabilitering av våtrommet, hvor skadede overflater erstattes og ny fuktsikring etableres i henhold til gjeldende krav.

Bad 1.etg. – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet har flislagte overflater med ukjent alder. Det er registrert flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk. Fremviser opplyser at avløpskapasiteten i dusjkabinettet tidvis er utilstrekkelig, slik at vann kan samle seg i kabinettet under bruk. Samlet vurderes dette som en uheldig løsning, da eventuelt vannsøl eller lekkasjer i begrenset grad vil ledes til sluk. Gulvoverflatene fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.

ÅRSAK

Avviket skyldes manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kombinert med begrenset avløpskapasitet fra dusjkabinettet. Gulvoverflatene bærer for øvrig preg av normal aldersrelatert slitasje.

RISIKO

Manglende fall mot sluk medfører at vannsøl eller lekkasjer ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Løsningen gir redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse og kan ved lekkasjer eller vannsøl medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre fallforholdene i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Avløpsløsningen for dusjkabinettet bør samtidig forbedres slik at tilfredsstillende avrenning oppnås.

Seksjonsnotat – Membran / tettesjikt / sluk

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det er registrert løse baderomsplater, mangelfull innfesting, flere hull og gjennomføringer i platematerialet samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. Forholdene svekker våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Badet har synlige vannrør av kobber og avløpsinstallasjoner av støpejern (soil). Sluk er plassert i forbindelse med dusjkabinett. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår som eldre.

Bad 1.etg. – Membran / tettesjikt / sluk TG3 – Store avvik

VURDERING

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det er registrert løse baderomsplater, mangelfull innfesting, flere hull og gjennomføringer i platematerialet samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. Forholdene svekker våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår med høy alder og normal aldersrelatert slitasje. Kobberrør og soilrør har passert en vesentlig del av forventet brukstid og har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

ÅRSAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Avvikene skyldes mangelfull utførelse og svekkede detaljer i våtrommets fuktsikring, kombinert med høy alder og manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse av det vanntette sjiktet.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Forholdet skyldes installasjonenes høye alder og naturlig materialslitasje som oppstår over tid.

RISIKO

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Svekket fuktsikring kan medføre fuktinntrengning bak overflatene og øke risikoen for skjulte fukt-, råte- og muggsoppskader i de underliggende konstruksjonene.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har økt sannsynlighet for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt sammenlignet med nyere rørsystemer.

KONSEKVENS

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Våtrommets fuktsikring kan ikke forventes å ivareta sin tiltenkte funksjon. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen kan bli omfattende og kostnadskrevende å utbedre.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting av installasjonene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det anbefales å rehabilitere våtrommet med etablering av nytt vanntett sjikt og korrekt utførte detaljer i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere i forbindelse med arbeidene.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Installasjonene bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.

Seksjonsnotat – Installasjoner og ventilasjon
• Ventilasjon: Badet er ventilert via lufteventil i vindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller annen aktiv ventilasjonsløsning.
• Sanitærutstyr og innredning: Badet er utstyrt med servant med innredning, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Bad 1.etg. – Installasjoner og ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

• Ventilasjon: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i vindu. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger, da den gir begrenset luftutskiftning og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og bygningskonstruksjoner.
• Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved de tilgjengelige komponentene på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke utført da våtrommets vanntette sjikt er vurdert til TG3 og rommet er utstyrt med dusjkabinett som begrenser den daglige fuktbelastningen på gulv og vegger. Etasjeskillet under badet var tilgjengelig for inspeksjon fra kjelleretasjen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, misfarginger eller forhøyede fuktverdier i tilgjengelige deler av konstruksjonen på befaringsdagen. Veggkonstruksjonene var ikke tilgjengelige for kontroll, og vurderingen er derfor begrenset.

ÅRSAK

• Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskiftning uten mekanisk avtrekk. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon av våtrom.
• Sanitærutstyr og innredning: Forholdet skyldes normal alders- og bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke utført fordi våtrommets vanntette sjikt allerede er vurdert til TG3.

RISIKO

• Ventilasjon: Begrenset luftutskiftning kan føre til forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og økt risiko for fuktrelaterte skader og muggsopp over tid.
• Sanitærutstyr og innredning: Økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Eventuelle fukt- eller råteskader i veggkonstruksjonene kan ikke utelukkes.

KONSEKVENS

• Ventilasjon: Redusert uttørking av våtrommet kan medføre økt belastning på overflater og konstruksjoner, samt bidra til redusert levetid på materialene.
• Sanitærutstyr og innredning: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av sanitærutstyr og innredning.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Tilstanden i deler av tilliggende konstruksjoner er beheftet med usikkerhet.

ANBEFALT TILTAK

• Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning og effektiv borttransport av fuktig luft.
• Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning bør vedlikeholdes etter behov. Utskifting må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Nærmere undersøkelser bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

Bad 1.etg. – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.

ÅRSAK

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

RISIKO

Eventuelle utførelsesfeil eller skader kan være skjult i konstruksjonen uten å kunne verifiseres ved visuell befaring.

KONSEKVENS

Begrenset forutsigbarhet knyttet til våtrommets oppbygning, tekniske løsning og gjenværende levetid.

ANBEFALT TILTAK

Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. Himlingen har overflater av takess takplater og baderomsplater.

Bad loft – Overflater – vegger og himling TG3 – Store avvik

VURDERING

Veggene er utført med baderomsplater og himlingen med takessplater. I nedre del av veggplatene innenfor våtsone er det registrert omfattende fuktskader som følge av mangelfull forsegling og utette overganger. Platene er oppfuktet og har betydelig redusert styrke, og det er mulig å trykke gjennom overflaten enkelte steder. Videre er det registrert slitte silikonfuger, hull etter tidligere innfestinger samt sprekkdannelser og misfarging i himlingen. Forholdene indikerer at overflatene ikke lenger ivaretar sin funksjon som fuktsikring, og det er økt risiko for skader i underliggende konstruksjoner.

ÅRSAK

Avvikene skyldes langvarig fuktbelastning som følge av mangelfull forsegling og utette overganger i våtsone. Høy alder og normal materialnedbrytning har bidratt til svekket styrke og funksjon i overflatene.

RISIKO

Den svekkede fuktsikringen medfører økt risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av skjulte fukt-, råte- og muggsoppskader i de underliggende konstruksjonene.

KONSEKVENS

Veggoverflatene har mistet sin funksjon som fuktsikring, og underliggende konstruksjoner kan være eller bli skadet dersom forholdet ikke utbedres.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med utskifting av skadede bygningsdeler, etablering av nytt godkjent tettesjikt og nye overflater. Underliggende konstruksjoner bør undersøkes og eventuelle fuktskader utbedres i forbindelse med arbeidene.

Bad loft – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er belagt med mosaikkfliser av ukjent alder. Det er registrert aldersrelatert slitasje på fliser og fuger. Gulvet er tilnærmet flatt utført og tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger til fall mot sluk. Sammen med våtrommets øvrige registrerte avvik medfører dette økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten og belaster konstruksjonene over tid.

ÅRSAK

Manglende fall mot sluk kombinert med høy alder og normal slitasje på gulvkonstruksjonen.

RISIKO

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Løsningen gir redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse og kan over tid bidra til fuktrelaterte skader dersom gulvet utsettes for vannbelastning.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Samtidig bør gulvkonstruksjonen oppgraderes med nytt tettesjikt og overflater i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

Bad loft – Membran / tettesjikt / sluk TG3 – Store avvik

VURDERING

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt. Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er registrert omfattende fuktskader i nedre del av veggplatene innenfor våtsone, slitte fuger samt mangelfulle forseglinger og overganger. Forholdene indikerer svikt i våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Vanntilførsel er utført med kobberrør og avløpssystemet består av støpejernsrør (soil). Installasjonene er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for korrosjon, slitasje og fremtidige lekkasjer. Sluk er av eldre type og inngår som en del av våtrom som samlet sett fremstår med betydelige avvik og høy alder.

ÅRSAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Høy alder på våtrommet, mangelfulle forseglinger og svekkede detaljer i fuktsikringen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse av det vanntette sjiktet.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Forholdet skyldes installasjonenes høye alder og normal materialnedbrytning over tid. Sluk, vann- og avløpsinstallasjoner har nådd eller passert store deler av forventet levetid.

RISIKO

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Svikt i våtrommets fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning og utvikling av skjulte fukt-, råte- og muggsoppskader i de underliggende konstruksjonene.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Høy alder medfører økt risiko for korrosjon, slitasje, lekkasjer og redusert funksjon i vann- og avløpsinstallasjonene. Eldre sluk kan også ha redusert sikkerhet mot fuktinntrengning sammenlignet med dagens løsninger.

KONSEKVENS

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Våtrommets fuktsikring kan ikke forventes å fungere tilfredsstillende, og det er risiko for omfattende følgeskader dersom forholdene ikke utbedres.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av vann- og avløpsinstallasjonene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt vanntett sjikt og nye overflater i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres i forbindelse med arbeidene.
• Vann- og avløpsledninger inkl. sluk: Vann- og avløpsinstallasjonene bør følges opp gjennom jevnlig ettersyn. Utskifting av sluk samt vann- og avløpsrør anbefales i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Bad loft – Installasjoner og ventilasjon TG3 – Store avvik

VURDERING

• Ventilasjon: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger og gir begrenset evne til å transportere bort fuktig luft. Dette er særlig uheldig i et våtrom hvor det samtidig er registrert fuktskader og svekket fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og videre fuktbelastning på konstruksjonene.
• Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved tilgjengelige komponenter på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger og må sees i sammenheng med våtrommets generelle tilstand.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Kontroll i tilliggende konstruksjoner har ikke vært mulig å gjennomføre. Fuktskadede baderomsplater er plassert mot yttervegg, og konstruksjonen bak platene er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. På bakgrunn av registrerte fuktskader og svekket fuktsikring vurderes det å foreligge høy risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner.

ÅRSAK

• Ventilasjon: Våtrommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon og er avhengig av naturlig ventilasjon, som gir begrenset luftutskifting.
• Sanitærutstyr og innredning: Normal alders- og bruksslitasje.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. De registrerte fuktskadene i veggplatene indikerer at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning over tid.

RISIKO

• Ventilasjon: Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og ytterligere fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.
• Sanitærutstyr og innredning: Økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Det er høy risiko for at det foreligger skjulte fukt-, råte- eller muggsoppskader i konstruksjonen bak de fuktskadede veggplatene.

KONSEKVENS

• Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert uttørking av våtrommet og bidra til utvikling eller forverring av fukt- og muggsoppskader over tid.
• Sanitærutstyr og innredning: Behov for vedlikehold eller utskifting må påregnes.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Eventuelle skader i tilliggende konstruksjoner vil ikke være synlige ved en ordinær visuell inspeksjon og kan være mer omfattende enn det som fremkommer ved befaringen.

ANBEFALT TILTAK

• Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft i samsvar med dagens anbefalte løsninger.
• Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning bør vedlikeholdes etter behov. Utskifting bør påregnes i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Det anbefales å åpne konstruksjonen i forbindelse med rehabilitering av våtrommet for å kartlegge omfanget av eventuelle fukt- og råteskader. Eventuelle skadede bygningsdeler må utbedres før nytt våtrom etableres.

Bad loft – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver våtrommets utførelse, materialvalg eller oppbygning. Våtrommet er etablert i en periode hvor krav til dokumentasjon var mindre omfattende enn i dag.

RISIKO

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner. Eventuelle utførelsesfeil eller skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

KONSEKVENS

Vurderingen av våtrommets tekniske utførelse blir beheftet med usikkerhet, og det er ikke mulig å verifisere at løsningen tilfredsstilte kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å legge til grunn dagens byggtekniske krav ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken 1. etg.

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter, laminat benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Avtrekk er ført ut via kjøkkenhette. Vann- og avløpsinstallasjoner er plassert i benkeskap under oppvaskkum.

Kjøkken 1. etg. TG3 – Store avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med betydelig slitasje og redusert funksjonalitet. Det er registrert skjeve skapfronter, løse og skadede komponenter samt generelt vedlikeholdsetterslep. I skap under oppvaskkum er det registrert fuktmerker, misfarging og fuktrelaterte skader på bunnplate og innredning. Kjøkkenet fremstår samlet sett med et betydelig oppgraderingsbehov.

ÅRSAK

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har vært utsatt for normal alders- og bruksslitasje over tid. De registrerte fuktskadene under oppvaskkummen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning.

RISIKO

Fuktskadene kan utvikle seg videre dersom årsaken til fuktbelastningen ikke avklares og utbedres. Videre slitasje kan medføre redusert funksjonalitet og økt behov for vedlikehold og utskifting.

KONSEKVENS

Innredningens bruksegenskaper er redusert, og fuktskadene kan medføre ytterligere nedbrytning av materialene over tid.

ANBEFALT TILTAK

Årsaken til fuktskadene under oppvaskkummen bør undersøkes og eventuelle lekkasjer utbedres. Skadede deler av innredningen bør skiftes ut, og det anbefales å påregne utskifting eller omfattende oppgradering av kjøkkeninnredningen.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Overflater består hovedsakelig av malte plater på vegger og himlinger samt tregulv, laminat og belegg på gulv.

1. Andre rom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Overflatene fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert slitasje på gulv og overflater flere steder i boligen, samt enkelte kosmetiske skader, merker og vedlikeholdsbehov. På vaskerom er det registrert eldre overflater og en enkel utførelse uten dokumenterte fuktsikre løsninger. Forholdene vurderes samlet å være i samsvar med forventet tilstand for bygningens alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

ÅRSAK

Normal alder og langvarig bruk av overflater og materialer.

RISIKO

Videre slitasje og økende vedlikeholdsbehov over tid.

KONSEKVENS

Redusert estetisk standard og behov for oppgradering av enkelte overflater.

ANBEFALT TILTAK

Overflater bør vedlikeholdes og oppgraderes etter behov. Enkelte gulv og overflater må påregnes fornyet som følge av alder og slitasje.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Rom under terreng består av kjellerarealer med betonggulv, mur-/betongvegger og eksponerte himlingskonstruksjoner. Hele arealet er under rehabilitering på befaringstidspunktet. Flere overflater og bygningsdeler er fjernet som følge av tidligere registrerte fukt- og vanninntrengningsproblemer knyttet til drenering og lekkasjer ved vinduer. Opplysningene fremkommer av tidligere takstrapport og egenerklæringsskjema.

1. Rom under terreng TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjellerarealene er under omfattende rehabilitering og fremstår ikke som ferdigstilte rom. Tidligere fukt- og vanninntrengning har medført at overflater og deler av konstruksjonene er revet. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er åpent og uten isolasjon.

ÅRSAK

Tidligere fukt- og vanninntrengning har nødvendiggjort rivning av overflater og konstruksjoner som ledd i rehabiliteringsarbeidene. Etasjeskillet er åpnet og isolasjonen er fjernet.

RISIKO

Åpne og uisolerte konstruksjoner gir redusert varmeisolasjon og kan være utsatt for ytterligere fuktpåvirkning dersom rehabiliteringsarbeidene blir stående uferdige over lengre tid.

KONSEKVENS

Kjellerarealene har redusert bruksverdi og kan ikke benyttes som ferdig innredede rom. Manglende isolasjon i etasjeskillet medfører økt varmetap mellom etasjene.

ANBEFALT TILTAK

Rehabiliteringsarbeidene bør ferdigstilles. Etasjeskillet bør isoleres og lukkes, og nødvendige overflater og konstruksjoner gjenoppbygges.

DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Seksjonsnotater

Loftetasjen fremgår av godkjente byggetegninger datert 25.07.1961, og planløsningen fremstår i samsvar med disse. Etasjen er innredet med oppholdsrom. Skråtakene er uisolerte, og det er ikke registrert dampsperre mellom oppvarmede rom og takkonstruksjonen.

1. Loft (innredet loftetasjerom)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Utførelsen av loftsetasjen er i hovedsak fra byggeåret og avviker fra dagens byggeskikk. Både tak og skråtak er utført uten isolasjon og dampsperre. Dette medfører redusert varmeisolasjon og økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen ved oppvarming av rommene. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i de tilgjengelige konstruksjonene på befaringsdagen.

ÅRSAK

Tak- og skråtakskonstruksjonene er utført uten isolasjon og dampsperre.

RISIKO

Manglende isolasjon og dampsperre gir økt risiko for varmetap, kondensdannelse og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen ved normal bruk av loftsetasjen.

KONSEKVENS

Loftsetasjen har lavere bokomfort og høyere energitap enn en konstruksjon utført etter dagens byggtekniske krav. Over tid kan kondens medføre fuktskader dersom forholdene er til stede.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etterisolere tak- og skråtakskonstruksjonene og etablere dampsperre ved en fremtidig oppgradering av loftsetasjen.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe og ildsted TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Pipehatten fremstår med aldersslitasje. Overflatebelegget er stedvis flasset av, slik at stålet er eksponert. Det er ikke montert stigetrinn eller feieplattform ved pipen, noe som kan vanskeliggjøre sikker adkomst for fremtidig feiing og vedlikehold.

I henhold til opplysninger fra Kinn kommune ble det utført brannforebyggende tilsyn 30.03.2023 og feiing 08.02.2022. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet.

ÅRSAK

Aldersrelatert slitasje på pipehatt og manglende tilrettelegging for sikker adkomst til pipen.

RISIKO

Eksponert stål kan over tid føre til korrosjon og redusert levetid på pipehatten. Manglende adkomstsikring kan vanskeliggjøre sikker feiing, tilsyn og vedlikehold av skorsteinen.

KONSEKVENS

Videre nedbrytning av pipehatten kan medføre behov for utskifting. Manglende adkomstsikring kan begrense sikker tilgang ved fremtidig feiing og kontroll.

ANBEFALT TILTAK

Pipehatten bør vedlikeholdes med rustbehandling og overflatebehandling ved behov. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til skorsteinen med stigetrinn og feieplattform.

Pipe og ildsted Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

DEL 16

16. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner

Seksjonsnotater

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Gulv på grunn i underetasjen består av støpt betongplate.

1. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Den støpte betongplaten i underetasjen er delvis meislet opp i forbindelse med pågående arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene.

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er en åpen konstruksjon som følge av pågående rehabilitering. Isolasjonen er fjernet, og etasjeskillet fremstår uten varmeisolasjon.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er en lukket konstruksjon. Oppbygning og tilstand har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Det er registrert skjevheter i gulvene som overskrider dagens toleransekrav. Forholdet vurderes som normalt forekommende i boliger fra denne perioden, og det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående setnings- eller konstruksjonsskader på befaringsdagen.

ÅRSAK

Betongplaten og etasjeskillet er åpnet som følge av pågående rehabilitering av vann- og avløpsinstallasjonene. Gulvskjevhetene vurderes å være et resultat av normal materialbevegelse og aldersrelaterte deformasjoner i bygningskonstruksjonen.

RISIKO

Det åpne og uisolerte etasjeskillet medfører økt varmetap og kan være mer utsatt for fuktpåvirkning dersom rehabiliteringsarbeidene blir stående uferdige over lengre tid. Skjevhetene vurderes ikke å representere en konstruksjonsmessig risiko utover det som er normalt for bygningens alder.

KONSEKVENS

Kjeller har redusert bruksverdi så lenge rehabiliteringsarbeidene pågår. Manglende isolasjon i etasjeskillet medfører redusert varmeisolasjon mellom etasjene.

ANBEFALT TILTAK

Rehabiliteringsarbeidene bør ferdigstilles, og etasjeskillet bør isoleres og lukkes igjen. Gulvskjevhetene vurderes ikke å kreve tiltak utover ordinært vedlikehold, med mindre de medfører praktiske eller funksjonsmessige ulemper.

DEL 17

17. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Våtrommene er ventilert ved naturlig avtrekk. Det er registrert at ikke alle oppholdsrom har egne friskluftsventiler.

1. Ventilasjon generelt TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen er begrenset sammenlignet med dagens byggeskikk og forventninger. Våtrommene er kun ventilert med naturlig ventilasjon, og flere oppholdsrom mangler friskluftsventiler. Lufteventilene var lukket på befaringsdagen, noe som ytterligere reduserte luftutskiftningen.

ÅRSAK

Boligen er utført med naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg. Flere oppholdsrom mangler friskluftsventiler, og ventilene som finnes var lukket på befaringsdagen.

RISIKO

Begrenset luftutskifting øker risikoen for forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og dårlig inneklima. I våtrom kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til økt fuktbelastning og utvikling av fukt- og muggskader.

KONSEKVENS

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert bokomfort, dårligere luftkvalitet og økt belastning på bygningskonstruksjonene over tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftutskifting ved å holde eksisterende ventiler åpne under normal bruk. Det bør også vurderes å etablere friskluftsventiler i oppholdsrom som mangler dette, samt mekanisk avtrekksventilasjon i våtrom.

DEL 18

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Vanntilførsel i underetasjen er delvis fornyet med rør-i-rør-system montert som åpen installasjon i forbindelse med pågående rehabilitering. Avløpsinstallasjonene i kjeller består av både plastavløpsrør og eldre støpejernsrør (soil). Øvrige vanninstallasjoner i boligen er utført med kobberrør fra byggeåret, og øvrige avløpsinstallasjoner består av støpejernsrør (soil).

1. Vann- og avløpsrør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vanninstallasjonene i kjeller er delvis fornyet med rør-i-rør-system som åpen installasjon. Øvrige vanninstallasjoner i boligen består av kobberrør fra byggeåret, mens avløpsinstallasjonene består av en kombinasjon av plastavløpsrør og eldre støpejernsrør (soil). Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved de tilgjengelige installasjonene på befaringsdagen.

ÅRSAK

Vann- og avløpsinstallasjonene består av både nyere og eldre komponenter. De opprinnelige kobber- og soilrørene har høy alder og har oppnådd eller overskredet en vesentlig del av forventet brukstid.

RISIKO

Høy alder på de opprinnelige vann- og avløpsinstallasjonene medfører økt risiko for korrosjon, slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid.

KONSEKVENS

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene.

ANBEFALT TILTAK

De eldre vann- og avløpsinstallasjonene bør følges opp gjennom jevnlig ettersyn. Utskifting bør påregnes i takt med fremtidige rehabiliteringsarbeider eller dersom det oppstår funksjonssvikt eller lekkasjer.

2. Varmtvannsbereder

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Varmtvannsberederen er av eldre dato og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

ÅRSAK

Varmtvannsberederen har høy alder og er utsatt for normal aldersrelatert slitasje.

RISIKO

Høy alder medfører økt risiko for lekkasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt.

KONSEKVENS

Det må påregnes utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder. En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK

Varmtvannsberederen bør holdes under jevnlig oppsyn og utskifting bør påregnes som følge av alder.

DEL 19

19. Yttervegg

Seksjonsnotater

Ytterveggene er oppført som isolerte trekonstruksjoner med antatt 100 mm isolasjon. Konstruksjonen er utvendig kledd med vindtettplater og lekter, med liggende trekledning som utvendig kledning. Fremviser opplyser at kledningen er skiftet etter byggeåret, men alder er ukjent. Det er registrert flasset maling, alders- og værslitasje samt stedvise lokale råteskader i kledningen. Det er ikke registrert musebånd i underkant av kledningen, og enkelte partier har mangelfull eller ingen lufting i underkant. Isolasjonen er skjult i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

1. Yttervegg

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ytterveggene er oppført som isolerte trekonstruksjoner med antatt 100 mm isolasjon. Konstruksjonen er utvendig kledd med vindtettplater og lekter, og fasadene er kledd med liggende trekledning. Fremviser opplyser at kledningen er skiftet etter byggeåret, men alder er ukjent.

Det er registrert alders- og værslitasje med flasset maling og behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert lokale råteskader i kledningen. Videre er det ikke registrert musebånd i underkant av kledningen, og enkelte partier har mangelfull eller ingen luftespalte mot underkant. Isolasjonen er skjult bak konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

ÅRSAK

Kledningen har vært utsatt for normal vær- og klimabelastning over tid og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det er ikke etablert musebånd, og stedvis mangelfull lufting i underkant av kledningen gir en mindre gunstig konstruktiv løsning.

RISIKO

Mangelfull lufting kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking av kledningen. Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr trenger inn i konstruksjonen. Lokale råteskader kan utvikle seg dersom vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres.

KONSEKVENS

Videre nedbrytning av kledningen kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av skadede kledningsbord. Eventuell inntrenging av skadedyr kan medføre skader på konstruksjonen og isolasjonen.

ANBEFALT TILTAK

Flasset maling og lokale råteskader bør utbedres, og kledningen overflatebehandles ved behov. Det anbefales å etablere musebånd og sikre tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette mangler. Skadede kledningsbord bør skiftes ut som en del av vedlikeholdet.

DEL 20

20. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Kjeller:
ukjent - 1stk malt ytterdør med 2-lags isolerglass (TG3).
2010 - 3stk fabrikkmalte vinduer med 2-lags isolerglass (TG2).
2013 - 2stk fabrikkmalte vinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1.Etasje:
1971 - 1stk malt trevindu med 2-lags isolerglass (TG3).
1976 - 1stk malt trevindu med 2-lags isolerglass (TG3).
1980 - 2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).
1994 - 1stk malt ytterdør med 2-lags isolerglass (TG2).
2010 - 2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).
2014 - 1stk fabrikkmalt trevindu med 2-lags isolerglass (TG2).

Loft:
1984 - 2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).
2010 - 1stk malt trevindu med 2-lags isolerglass (TG2).
2014 - 1stk malt trevindu med 2-lags isolerglass (TG2).

1. Vinduer og dører

TG3 – Store avvik

VURDERING

Vinduer og ytterdører vurdert til TG3 har høy alder. Det er registrert punkterte isolerglass, stedvise råteskader i utvendige karmer og listverk samt omfattende råteskader på ytterdøren i kjeller. Flere av vinduene i kjeller mangler utvendig ferdigstillelse, med synlig byggskum, åpne fuger og manglende utvendig tetting og omramming. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning i tilslutningene mellom vindu og vegg.

Vinduer og ytterdører vurdert til TG2 fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert flasset maling og begynnende nedbrytning av overflatebehandling på enkelte karmer og listverk. De eldste komponentene har oppnådd eller overskredet en vesentlig del av forventet brukstid.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Vinduer og ytterdører har vært utsatt for normal vær- og klimabelastning over tid. Høy alder har medført slitasje, svekket overflatebehandling og lokale råteskader. Flere kjellervinduer er ikke ferdigstilt utvendig, og tilslutningene mot vegg mangler nødvendig tetting og omramming.

RISIKO

Punkterte isolerglass gir redusert isolasjonsevne, og råteskader kan utvikle seg videre dersom de ikke utbedres. Manglende utvendig ferdigstillelse rundt kjellervinduene øker risikoen for fuktinntrengning i tilslutningene mellom vindu og vegg.

KONSEKVENS

Vinduer og ytterdører med TG3 har redusert funksjon og må påregnes utskiftet. Øvrige eldre vinduer og dører vil kreve økt vedlikehold og etter hvert utskifting som følge av alder og slitasje.

ANBEFALT TILTAK

Vinduer og ytterdører vurdert til TG3 bør skiftes ut. Råteskadede bygningsdeler bør erstattes, og kjellervinduene bør ferdigstilles utvendig med korrekt beslag, tetting og utvendige foringer/listverk slik at konstruksjonen oppnår tilfredsstillende værbeskyttelse.

DEL 21

21. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltak med plassbygde takstoler. Takkonstruksjonen er oppbygget med sutak, underlagspapp, lekter og eternittplater som tekking. Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Luftehatt på tak er utført i stål. Pipe over tak er utstyrt med heldekkende pipehatt.

1. Yttertak TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Yttertaket er tekket med eternittplater som antas å være fra byggeåret. Taktekkingen fremstår med normal alders- og værslitasje, og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det er registrert lokale skader ved takfoten, hvor deler av tekkingen er erstattet med beslag. Videre er det registrert begynnende korrosjon ved beslag rundt pipe. Vindskier og gesimsbord fremstår med flasset maling og vedlikeholdsetterslep.

ÅRSAK

Yttertaket har høy alder og har vært utsatt for normal vær- og klimabelastning over lang tid. De registrerte skadene ved takfoten er tidligere reparert med beslag.

RISIKO

Høy alder og slitasje medfører økt risiko for svekket tetthet, skader på taktekkingen og vanninntrengning. Risikoen øker etter hvert som materialene brytes ned.

KONSEKVENS

Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov, og utskifting av taktekkingen vil være nødvendig i overskuelig fremtid.

ANBEFALT TILTAK

Yttertaket bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Det anbefales å planlegge utskifting av taktekkingen, inkludert beslag og nødvendige tilhørende komponenter, i nær fremtid.

DEL 22

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Veranda

Veranda på ca. 25,9 m² med utgang fra 1. etasje. Verandaen er orientert mot sør og øst og er oppført med terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Fremviser opplyser at verandaen og den bærende konstruksjonen er oppgradert i senere tid. Det gjenstår enkelte arbeider før verandaen fremstår som ferdigstilt.

Veranda TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Verandaen er relativt nylig oppgradert og fremstår generelt i god stand. Det gjenstår imidlertid enkelte arbeider før konstruksjonen er ferdigstilt. Dette omfatter montering av demontert kledning, komplettering av kledning på verandafasaden samt montering av de innerste terrassebordene. Verandaen kan derfor ikke anses som ferdigstilt på befaringsdagen.

ÅRSAK

Verandaen er under oppgradering, og deler av arbeidene er ikke ferdigstilt.

RISIKO

Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert funksjon.

KONSEKVENS

Verandaen fremstår med redusert brukskvalitet og er ikke ferdigstilt i samsvar med tiltenkt utførelse.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å ferdigstille verandaen ved å utføre gjenstående arbeider, herunder montering av manglende kledning og terrassebord.

23. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 24

24. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Fundamentering og grunnforhold TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen er antatt fundamentert på faste masser over fjell. Fundamenteringen ligger under bakkenivå og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen på befaringsdagen.

2. Drenering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Dreneringssystemet rundt hele boligen er opplyst skiftet ut av Bjerck og Brendø Maskin AS i 2021. Det er etablert nye drensrør rundt grunnmuren, og grunnmursvegger under terreng er utvendig beskyttet med knotteplast. Det er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider.

3. Grunnmur og støpt plate

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Grunnmur av betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn. Det er registrert normal aldersslitasje og vedlikeholdsetterslep på grunnmuren. Vinduer i grunnmuren mangler utvendig ferdigstillelse med murpuss, jf. punkt om vinduer. Deler av den støpte gulvplaten er meislet opp som følge av pågående innvendig rehabilitering. Det må påregnes å reetablere og støpe disse partiene på nytt som en del av rehabiliteringsarbeidene.

ÅRSAK

Grunnmuren har vært utsatt for normal vær- og fuktbelastning over tid, noe som har medført aldersslitasje og vedlikeholdsetterslep. Vinduene i grunnmuren mangler utvendig ferdigstillelse med murpuss, og deler av den støpte gulvplaten er meislet opp som følge av pågående rehabiliteringsarbeider.

RISIKO

Manglende vedlikehold og utvendig ferdigstillelse kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av overflater. Åpne partier i gulvplaten medfører redusert brukskvalitet inntil rehabiliteringsarbeidene er ferdigstilt.

KONSEKVENS

Grunnmuren fremstår med vedlikeholdsbehov, og deler av gulvkonstruksjonen er ikke ferdigstilt. Forholdene kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon dersom de ikke utbedres.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vedlikeholde grunnmuren, ferdigstille utvendig murpuss rundt grunnmursvinduene og reetablere de oppmeislede partiene av gulvplaten som en del av den pågående rehabiliteringen.

25. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

26. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

27. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

DEL 28

28. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

1. Støttemur under veranda

TG3 – Store avvik

VURDERING

Støttemuren under verandaen fremstår med manglende understøttende grunnmasser i underkant og en betydelig sprekk. Murens funksjon er ukjent, da den slik den fremstår på befaringsdagen ikke synes å ha en understøttende funksjon for verandaen. Forholdet tilsier behov for nærmere vurdering og tiltak.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Manglende understøttelse av muren og registrert sprekkdannelse kan skyldes setninger, bevegelser i grunnen eller andre belastninger over tid.

RISIKO

Dersom muren fortsatt har en konstruktiv funksjon, kan sprekkdannelse og manglende understøttelse medføre redusert stabilitet og ytterligere deformasjoner over tid.

KONSEKVENS

Muren har usikker funksjon og tilfredsstiller ikke forventet tilstand. Det må påregnes utbedring eller rivning dersom den ikke har noen videre funksjon.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å avklare murens konstruktive funksjon. Dersom muren har en bærende eller stabiliserende funksjon, bør den utbedres eller erstattes. Dersom muren ikke har noen funksjon, anbefales den revet.

2. Nedgravd septiktank

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med nedgravd septiktank av glassfiber. Fremviser opplyser at septiktanken ble skiftet ut i 2021. I samme forbindelse ble utvendige avløpsledninger på eiendommen oppgradert.

29. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse signert av Fokus Elektro AS. Deler av det elektriske anlegget er utført som åpen installasjon. I kjelleren er det registrert enkelte kabler som ikke er tilfredsstillende festet. Dette antas å ha sammenheng med pågående rehabiliteringsarbeider.

Framlagt dokumentasjon

Fremviser opplyser at det lokale el-tilsynet gjennomførte periodisk kontroll av det elektriske anlegget i 2018/2019, hvor det ble registrert om lag 15 avvik. Det opplyses at avvikene er utbedret ved egeninnsats, og at det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider. Samsvarserklæring er ikke fremlagt for takstmann.

Avvik

Det er registrert enkelte kabler som ikke er tilfredsstillende festet. Dokumentasjon på opplyste utbedringer etter tidligere el-kontroll er ikke fremlagt.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførte utbedringer ikke kan verifiseres. Løse kabler kan være utsatt for mekanisk skade.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å feste løse kabler på tilfredsstillende måte. Videre anbefales det å fremskaffe samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for de opplyste utbedringene. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales en kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

30. Brannteknikske forhold

Ingen observasjoner registrert.

31. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

32. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper av trekonstruksjon. Utførelse og materialvalg er typisk for byggeåret.

Avvik

Trappen til kjelleren mangler tilfredsstillende avgrensning mot åpen side. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens

Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende avgrensning i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

33. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

34. Radon
Ingen observasjoner registrert.

35. Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ingen observasjoner registrert.

DEL 36

36. Teknisk verdi (valgfri tilleggsmodul)

Teknisk verdi

Normal byggekostnad (kr)	**4 980 000**
Fradrag for alder og elde (kr eller %)	**2 950 000**
Fradrag for utidsmessighet (kr)	**—**
Teknisk verdi bygning (kr)	**2 030 000**
Tomteverdi (kr)	**900 000**
Sum teknisk verdi (kr)	**2 930 000**

Teknisk verdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 37

37. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

Markedsverdi

Markedsverdi (kr)	**2 200 000**
Anbefalt prisantydning (kr)	**2 200 000**
Låneverdi (kr) – valgfritt	**1 980 000**

Vurderingsgrunnlag / metode

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, tomteforhold, størrelse, standard, planløsning, vedlikeholdstilstand, bygningsteknisk tilstand og generelle attraktivitet. Verdifastsettelsen bygger på takstmannens kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet, tilgjengelig markedsinformasjon, sammenlignbare omsetninger samt en samlet vurdering av eiendommens kvaliteter og etterspørselen i markedet på verdsettelsestidspunktet.

Ved verdifastsettelsen er det tatt hensyn til at boligen er under rehabilitering, og markedsverdien gjenspeiler eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Det er ikke lagt til grunn en ferdigstilt eller oppgradert standard utover det som forelå ved befaringen.

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 38

38. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 8

1. Bad 1.etg. – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Baderomsplater på vegger og Takess takplater i himling.

Baderomsplatene på veggene og Takess-platene i himlingen fremstår med høy alder og betydelig slitasje. Det er registrert sprekkdannelser, mangelfull innfesting, flere gjennomføringer og monteringshull i veggoverflatene samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. De registrerte avvikene reduserer overflatenes fuktbestandighet og øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens: Overflatene ivaretar ikke lenger sin funksjon som tilfredsstillende fuktsikring. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales en omfattende rehabilitering av våtrommet, hvor skadede overflater erstattes og ny fuktsikring etableres i henhold til gjeldende krav.

2. Vinduer og ytterdører – Vinduer og dører

Avvik: Vinduer og ytterdører vurdert til TG3 har høy alder. Det er registrert punkterte isolerglass, stedvise råteskader i utvendige karmer og listverk samt omfattende råteskader på ytterdøren i kjeller. Flere av vinduene i kjeller mangler utvendig ferdigstillelse, med synlig byggskum, åpne fuger og manglende utvendig tetting og omramming. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning i tilslutningene mellom vindu og vegg.

Vinduer og ytterdører vurdert til TG2 fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert flasset maling og begynnende nedbrytning av overflatebehandling på enkelte karmer og listverk. De eldste komponentene har oppnådd eller overskredet en vesentlig del av forventet brukstid.
Konsekvens: Vinduer og ytterdører med TG3 har redusert funksjon og må påregnes utskiftet. Øvrige eldre vinduer og dører vil kreve økt vedlikehold og etter hvert utskifting som følge av alder og slitasje.
Anbefalt tiltak: Vinduer og ytterdører vurdert til TG3 bør skiftes ut. Råteskadede bygningsdeler bør erstattes, og kjellervinduene bør ferdigstilles utvendig med korrekt beslag, tetting og utvendige foringer/listverk slik at konstruksjonen oppnår tilfredsstillende værbeskyttelse.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

3. Kjøkken 1. etg. – Kjøkken 1. etg.

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med betydelig slitasje og redusert funksjonalitet. Det er registrert skjeve skapfronter, løse og skadede komponenter samt generelt vedlikeholdsetterslep. I skap under oppvaskkum er det registrert fuktmerker, misfarging og fuktrelaterte skader på bunnplate og innredning. Kjøkkenet fremstår samlet sett med et betydelig oppgraderingsbehov.
Konsekvens: Innredningens bruksegenskaper er redusert, og fuktskadene kan medføre ytterligere nedbrytning av materialene over tid.
Anbefalt tiltak: Årsaken til fuktskadene under oppvaskkummen bør undersøkes og eventuelle lekkasjer utbedres. Skadede deler av innredningen bør skiftes ut, og det anbefales å påregne utskifting eller omfattende oppgradering av kjøkkeninnredningen.

4. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Støttemur under veranda
Avvik: Støttemuren under verandaen fremstår med manglende understøttende grunnmasser i underkant og en betydelig sprekk. Murens funksjon er ukjent, da den slik den fremstår på befaringsdagen ikke synes å ha en understøttende funksjon for verandaen. Forholdet tilsier behov for nærmere vurdering og tiltak.
Konsekvens: Muren har usikker funksjon og tilfredsstiller ikke forventet tilstand. Det må påregnes utbedring eller rivning dersom den ikke har noen videre funksjon.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare murens konstruktive funksjon. Dersom muren har en bærende eller stabiliserende funksjon, bør den utbedres eller erstattes. Dersom muren ikke har noen funksjon, anbefales den revet.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

5. Bad loft – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Veggene er utført med baderomsplater og himlingen med takessplater. I nedre del av veggplatene innenfor våtsone er det registrert omfattende fuktskader som følge av mangelfull forsegling og utette overganger. Platene er oppfuktet og har betydelig redusert styrke, og det er mulig å trykke gjennom overflaten enkelte steder. Videre er det registrert slitte silikonfuger, hull etter tidligere innfestinger samt sprekkdannelser og misfarging i himlingen. Forholdene indikerer at overflatene ikke lenger ivaretar sin funksjon som fuktsikring, og det er økt risiko for skader i underliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Veggoverflatene har mistet sin funksjon som fuktsikring, og underliggende konstruksjoner kan være eller bli skadet dersom forholdet ikke utbedres.
Anbefalt tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med utskifting av skadede bygningsdeler, etablering av nytt godkjent tettesjikt og nye overflater. Underliggende konstruksjoner bør undersøkes og eventuelle fuktskader utbedres i forbindelse med arbeidene.

6. Bad 1.etg. – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Det er registrert løse baderomsplater, mangelfull innfesting, flere hull og gjennomføringer i platematerialet samt mangelfull avslutning ved hjørnelist. Forholdene svekker våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt.
Konsekvens: Våtrommets fuktsikring kan ikke forventes å ivareta sin tiltenkte funksjon. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen kan bli omfattende og kostnadskrevende å utbedre.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å rehabilitere våtrommet med etablering av nytt vanntett sjikt og korrekt utførte detaljer i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere i forbindelse med arbeidene.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

7. Bad loft – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vanntett sjikt er ikke fremlagt. Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er registrert omfattende fuktskader i nedre del av veggplatene innenfor våtsone, slitte fuger samt mangelfulle forseglinger og overganger. Forholdene indikerer svikt i våtrommets fuktsikring og medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Våtrommets fuktsikring kan ikke forventes å fungere tilfredsstillende, og det er risiko for omfattende følgeskader dersom forholdene ikke utbedres.
Anbefalt tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt vanntett sjikt og nye overflater i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres i forbindelse med arbeidene.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

8. Bad loft – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Kontroll i tilliggende konstruksjoner har ikke vært mulig å gjennomføre. Fuktskadede baderomsplater er plassert mot yttervegg, og konstruksjonen bak platene er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. På bakgrunn av registrerte fuktskader og svekket fuktsikring vurderes det å foreligge høy risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner.
Konsekvens: Eventuelle skader i tilliggende konstruksjoner vil ikke være synlige ved en ordinær visuell inspeksjon og kan være mer omfattende enn det som fremkommer ved befaringen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen i forbindelse med rehabilitering av våtrommet for å kartlegge omfanget av eventuelle fukt- og råteskader. Eventuelle skadede bygningsdeler må utbedres før nytt våtrom etableres.

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 23

1. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Andre rom

Avvik: Overflatene fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert slitasje på gulv og overflater flere steder i boligen, samt enkelte kosmetiske skader, merker og vedlikeholdsbehov. På vaskerom er det registrert eldre overflater og en enkel utførelse uten dokumenterte fuktsikre løsninger. Forholdene vurderes samlet å være i samsvar med forventet tilstand for bygningens alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.
Konsekvens: Redusert estetisk standard og behov for oppgradering av enkelte overflater.
Anbefalt tiltak: Overflater bør vedlikeholdes og oppgraderes etter behov. Enkelte gulv og overflater må påregnes fornyet som følge av alder og slitasje.

2. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner – Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner

Avvik: Den støpte betongplaten i underetasjen er delvis meislet opp i forbindelse med pågående arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene.

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er en åpen konstruksjon som følge av pågående rehabilitering. Isolasjonen er fjernet, og etasjeskillet fremstår uten varmeisolasjon.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er en lukket konstruksjon. Oppbygning og tilstand har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Det er registrert skjevheter i gulvene som overskrider dagens toleransekrav. Forholdet vurderes som normalt forekommende i boliger fra denne perioden, og det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående setnings- eller konstruksjonsskader på befaringsdagen.
Konsekvens: Kjeller har redusert bruksverdi så lenge rehabiliteringsarbeidene pågår. Manglende isolasjon i etasjeskillet medfører redusert varmeisolasjon mellom etasjene.
Anbefalt tiltak: Rehabiliteringsarbeidene bør ferdigstilles, og etasjeskillet bør isoleres og lukkes igjen. Gulvskjevhetene vurderes ikke å kreve tiltak utover ordinært vedlikehold, med mindre de medfører praktiske eller funksjonsmessige ulemper.

3. Yttervegg – Yttervegg

Avvik: Ytterveggene er oppført som isolerte trekonstruksjoner med antatt 100 mm isolasjon. Konstruksjonen er utvendig kledd med vindtettplater og lekter, og fasadene er kledd med liggende trekledning. Fremviser opplyser at kledningen er skiftet etter byggeåret, men alder er ukjent.

Det er registrert alders- og værslitasje med flasset maling og behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert lokale råteskader i kledningen. Videre er det ikke registrert musebånd i underkant av kledningen, og enkelte partier har mangelfull eller ingen luftespalte mot underkant. Isolasjonen er skjult bak konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelig for kontroll.
Konsekvens: Videre nedbrytning av kledningen kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av skadede kledningsbord. Eventuell inntrenging av skadedyr kan medføre skader på konstruksjonen og isolasjonen.
Anbefalt tiltak: Flasset maling og lokale råteskader bør utbedres, og kledningen overflatebehandles ved behov. Det anbefales å etablere musebånd og sikre tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette mangler. Skadede kledningsbord bør skiftes ut som en del av vedlikeholdet.

4. Yttertak – Yttertak
Avvik: Yttertaket er tekket med eternittplater som antas å være fra byggeåret. Taktekkingen fremstår med normal alders- og værslitasje, og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det er registrert lokale skader ved takfoten, hvor deler av tekkingen er erstattet med beslag. Videre er det registrert begynnende korrosjon ved beslag rundt pipe. Vindskier og gesimsbord fremstår med flasset maling og vedlikeholdsetterslep.
Konsekvens: Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov, og utskifting av taktekkingen vil være nødvendig i overskuelig fremtid.
Anbefalt tiltak: Yttertaket bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Det anbefales å planlegge utskifting av taktekkingen, inkludert beslag og nødvendige tilhørende komponenter, i nær fremtid.

5. Pipe og ildsted – Pipe og ildsted
Avvik: Pipehatten fremstår med aldersslitasje. Overflatebelegget er stedvis flasset av, slik at stålet er eksponert. Det er ikke montert stigetrinn eller feieplattform ved pipen, noe som kan vanskeliggjøre sikker adkomst for fremtidig feiing og vedlikehold.

I henhold til opplysninger fra Kinn kommune ble det utført brannforebyggende tilsyn 30.03.2023 og feiing 08.02.2022. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet.
Konsekvens: Videre nedbrytning av pipehatten kan medføre behov for utskifting. Manglende adkomstsikring kan begrense sikker tilgang ved fremtidig feiing og kontroll.
Anbefalt tiltak: Pipehatten bør vedlikeholdes med rustbehandling og overflatebehandling ved behov. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til skorsteinen med stigetrinn og feieplattform.

6. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vann- og avløpsrør
Avvik: Vanninstallasjonene i kjeller er delvis fornyet med rør-i-rør-system som åpen installasjon. Øvrige vanninstallasjoner i boligen består av kobberrør fra byggeåret, mens avløpsinstallasjonene består av en kombinasjon av plastavløpsrør og eldre støpejernsrør (soil). Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved de tilgjengelige installasjonene på befaringsdagen.
Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene.
Anbefalt tiltak: De eldre vann- og avløpsinstallasjonene bør følges opp gjennom jevnlig ettersyn. Utskifting bør påregnes i takt med fremtidige rehabiliteringsarbeider eller dersom det oppstår funksjonssvikt eller lekkasjer.

7. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
Avvik: Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen er begrenset sammenlignet med dagens byggeskikk og forventninger. Våtrommene er kun ventilert med naturlig ventilasjon, og flere oppholdsrom mangler friskluftsventiler. Lufteventilene var lukket på befaringsdagen, noe som ytterligere reduserte luftutskiftningen.
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan gi redusert bokomfort, dårligere luftkvalitet og økt belastning på bygningskonstruksjonene over tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftutskifting ved å holde eksisterende ventiler åpne under normal bruk. Det bør også vurderes å etablere friskluftsventiler i oppholdsrom som mangler dette, samt mekanisk avtrekksventilasjon i våtrom.

8. Loft (innredet loftetasjerom) – Loft (innredet loftetasjerom)
Avvik: Utførelsen av loftsetasjen er i hovedsak fra byggeåret og avviker fra dagens byggeskikk. Både tak og skråtak er utført uten isolasjon og dampsperre. Dette medfører redusert varmeisolasjon og økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen ved oppvarming av rommene. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i de tilgjengelige konstruksjonene på befaringsdagen.
Konsekvens: Loftsetasjen har lavere bokomfort og høyere energitap enn en konstruksjon utført etter dagens byggtekniske krav. Over tid kan kondens medføre fuktskader dersom forholdene er til stede.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etterisolere tak- og skråtakskonstruksjonene og etablere dampsperre ved en fremtidig oppgradering av loftsetasjen.

9. Veranda – Veranda
Avvik: Verandaen er relativt nylig oppgradert og fremstår generelt i god stand. Det gjenstår imidlertid enkelte arbeider før konstruksjonen er ferdigstilt. Dette omfatter montering av demontert kledning, komplettering av kledning på verandafasaden samt montering av de innerste terrassebordene. Verandaen kan derfor ikke anses som ferdigstilt på befaringsdagen.
Konsekvens: Verandaen fremstår med redusert brukskvalitet og er ikke ferdigstilt i samsvar med tiltenkt utførelse.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille verandaen ved å utføre gjenstående arbeider, herunder montering av manglende kledning og terrassebord.

10. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng
Avvik: Kjellerarealene er under omfattende rehabilitering og fremstår ikke som ferdigstilte rom. Tidligere fukt- og vanninntrengning har medført at overflater og deler av konstruksjonene er revet. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er åpent og uten isolasjon.
Konsekvens: Kjellerarealene har redusert bruksverdi og kan ikke benyttes som ferdig innredede rom. Manglende isolasjon i etasjeskillet medfører økt varmetap mellom etasjene.
Anbefalt tiltak: Rehabiliteringsarbeidene bør ferdigstilles. Etasjeskillet bør isoleres og lukkes, og nødvendige overflater og konstruksjoner gjenoppbygges.

11. Bad loft – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet er belagt med mosaikkfliser av ukjent alder. Det er registrert aldersrelatert slitasje på fliser og fuger. Gulvet er tilnærmet flatt utført og tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger til fall mot sluk. Sammen med våtrommets øvrige registrerte avvik medfører dette økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten og belaster konstruksjonene over tid.
Konsekvens: Løsningen gir redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse og kan over tid bidra til fuktrelaterte skader dersom gulvet utsettes for vannbelastning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Samtidig bør gulvkonstruksjonen oppgraderes med nytt tettesjikt og overflater i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

12. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er av eldre dato og har oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.
Konsekvens: Det må påregnes utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder. En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Varmtvannsberederen bør holdes under jevnlig oppsyn og utskifting bør påregnes som følge av alder.

13. Bad 1.etg. – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet har flislagte overflater med ukjent alder. Det er registrert flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk. Fremviser opplyser at avløpskapasiteten i dusjkabinettet tidvis er utilstrekkelig, slik at vann kan samle seg i kabinettet under bruk. Samlet vurderes dette som en uheldig løsning, da eventuelt vannsøl eller lekkasjer i begrenset grad vil ledes til sluk. Gulvoverflatene fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.
Konsekvens: Løsningen gir redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse og kan ved lekkasjer eller vannsøl medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Avløpsløsningen for dusjkabinettet bør samtidig forbedres slik at tilfredsstillende avrenning oppnås.

14. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Grunnmur og støpt plate
Avvik: Grunnmur av betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn. Det er registrert normal aldersslitasje og vedlikeholdsetterslep på grunnmuren. Vinduer i grunnmuren mangler utvendig ferdigstillelse med murpuss, jf. punkt om vinduer. Deler av den støpte gulvplaten er meislet opp som følge av pågående innvendig rehabilitering. Det må påregnes å reetablere og støpe disse partiene på nytt som en del av rehabiliteringsarbeidene.
Konsekvens: Grunnmuren fremstår med vedlikeholdsbehov, og deler av gulvkonstruksjonen er ikke ferdigstilt. Forholdene kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon dersom de ikke utbedres.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vedlikeholde grunnmuren, ferdigstille utvendig murpuss rundt grunnmursvinduene og reetablere de oppmeislede partiene av gulvplaten som en del av den pågående rehabiliteringen.

15. Bad 1.etg. – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Avvik: Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår med høy alder og normal aldersrelatert slitasje. Kobberrør og soilrør har passert en vesentlig del av forventet brukstid og har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.
Konsekvens: Det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting av installasjonene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Installasjonene bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.

16. Bad loft – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Avvik: Vanntilførsel er utført med kobberrør og avløpssystemet består av støpejernsrør (soil). Installasjonene er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for korrosjon, slitasje og fremtidige lekkasjer. Sluk er av eldre type og inngår som en del av våtrom som samlet sett fremstår med betydelige avvik og høy alder.
Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av vann- og avløpsinstallasjonene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Vann- og avløpsinstallasjonene bør følges opp gjennom jevnlig ettersyn. Utskifting av sluk samt vann- og avløpsrør anbefales i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

17. Bad loft – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger og gir begrenset evne til å transportere bort fuktig luft. Dette er særlig uheldig i et våtrom hvor det samtidig er registrert fuktskader og svekket fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og videre fuktbelastning på konstruksjonene.
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert uttørking av våtrommet og bidra til utvikling eller forverring av fukt- og muggsoppskader over tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft i samsvar med dagens anbefalte løsninger.

18. Bad 1.etg. – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Rommet er ventilert ved naturlig ventilasjon via lufteventil i vindu. Løsningen vurderes som utilstrekkelig for et våtrom etter dagens anbefalinger, da den gir begrenset luftutskiftning og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og bygningskonstruksjoner.
Konsekvens: Redusert uttørking av våtrommet kan medføre økt belastning på overflater og konstruksjoner, samt bidra til redusert levetid på materialene.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning og effektiv borttransport av fuktig luft.

19. Bad 1.etg. – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved de tilgjengelige komponentene på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger.
Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting av sanitærutstyr og innredning.
Anbefalt tiltak: Sanitærutstyr og innredning bør vedlikeholdes etter behov. Utskifting må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

20. Bad loft – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved tilgjengelige komponenter på befaringsdagen. Utstyret fremstår imidlertid med høy alder sammenlignet med moderne løsninger og må sees i sammenheng med våtrommets generelle tilstand.
Konsekvens: Behov for vedlikehold eller utskifting må påregnes.
Anbefalt tiltak: Sanitærutstyr og innredning bør vedlikeholdes etter behov. Utskifting bør påregnes i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

21. Bad 1.etg. – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Avvik: Hulltaking er ikke utført da våtrommets vanntette sjikt er vurdert til TG3 og rommet er utstyrt med dusjkabinett som begrenser den daglige fuktbelastningen på gulv og vegger. Etasjeskillet under badet var tilgjengelig for inspeksjon fra kjelleretasjen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, misfarginger eller forhøyede fuktverdier i tilgjengelige deler av konstruksjonen på befaringsdagen. Veggkonstruksjonene var ikke tilgjengelige for kontroll, og vurderingen er derfor begrenset.
Konsekvens: Tilstanden i deler av tilliggende konstruksjoner er beheftet med usikkerhet.
Anbefalt tiltak: Nærmere undersøkelser bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

22. Bad loft – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.
Konsekvens: Vurderingen av våtrommets tekniske utførelse blir beheftet med usikkerhet, og det er ikke mulig å verifisere at løsningen tilfredsstilte kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å legge til grunn dagens byggtekniske krav ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

23. Bad 1.etg. – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet fremstår med høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid for flere sentrale bygningsdeler. For våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg, oppbygning av tettesjikt og eventuelle skjulte konstruksjoner.
Konsekvens: Begrenset forutsigbarhet knyttet til våtrommets oppbygning, tekniske løsning og gjenværende levetid.
Anbefalt tiltak: Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Signatur og dato

Befaringsdato	**18.06.2026**
Rapportdato	**16.07.2026**
Takstmann	**Kristian Sundal**
Tittel	**Byggmester & Takstmann**

Hekel, Remco Fabian
08.06.2026
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

Remco Hekel

Boligen

Breivikvegen 5A
6905 Florø

4602-27/332/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- 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?

• **Ja**

Vindvang til kjeller ingangen er råten og i dårlig stand. Den er utvendig av grunnmuren.

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

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerne del av sør fasade for bytting av terrasse. fjerne trapp på både sør og øst side. pga drennerings arbeid

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**

Iallfall et vindu på vest side er punktert

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle drivhus og rester av utebod for dyrehold i hage.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: bytte utebod /terrasse.

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**

Det var ingen /dårlig drenering

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck/kvalsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Det blir gravt ut og lagt drenering rundt hele huset.

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

- **Ja**

vann fra dårlig vindu på sør side.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av kledning i kjelleren er fjernet. Klar til å bygge opp igjen

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck / kvalsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Det blir gravt ut og lagt drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

- **Ja**

Ja, vindvang til kjeller. og kjelleren før det ble drenert

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck / kvalsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Det blir gravt ut og lagt drenering rundt hele huset.

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?

- **Ja**

gammelt septiktank. dårlig stoppekran

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck / kvalsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt stoppekran og oppbygging derfra. Og nytt avløpp med ny septiktank

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck / kvalsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt stoppekran og oppbygging derfra. Og nytt avløpp med ny septiktank

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **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?

- **Ja**

Stort rapport fra e trygg ved overtakkelse av huset. Alt er utbedret i henhold til NEK 400

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Fokus elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt strøminntakket og utbedring av avviksrapport fra E-trygg.

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?:** 2020

   Firmanavn: Fokus elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt strøminntakket og utbedring av avviksrapport fra E-trygg.

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?

- **Ja**



nytt terrasse/ utebod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

- **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?

- **Ja**

vår 2020

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

- **Ja**

tidliger salgsrapport

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Bjerck

   Beskrivelse av arbeidet: Masse utskifting under bil oppstillings plass

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

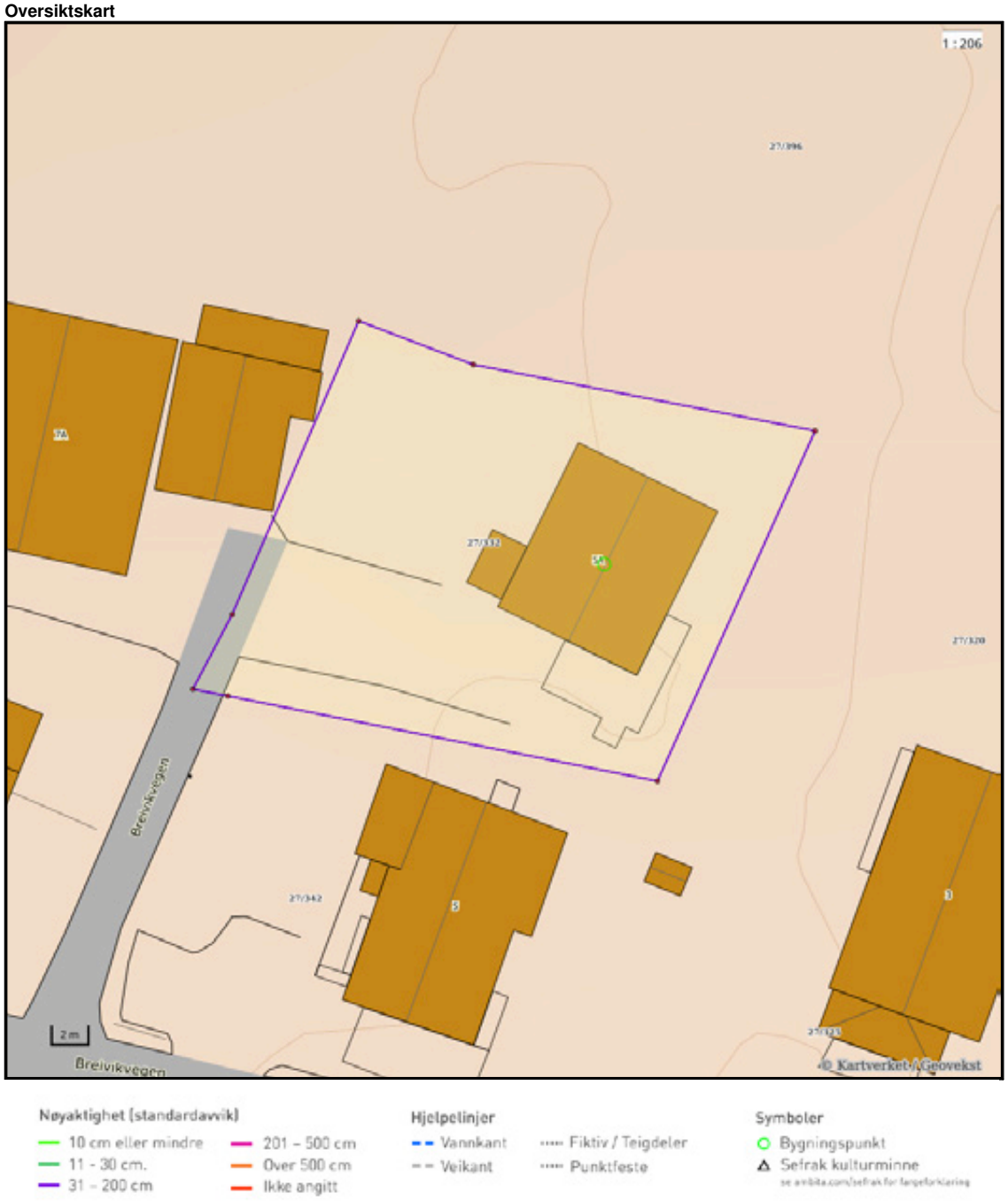
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

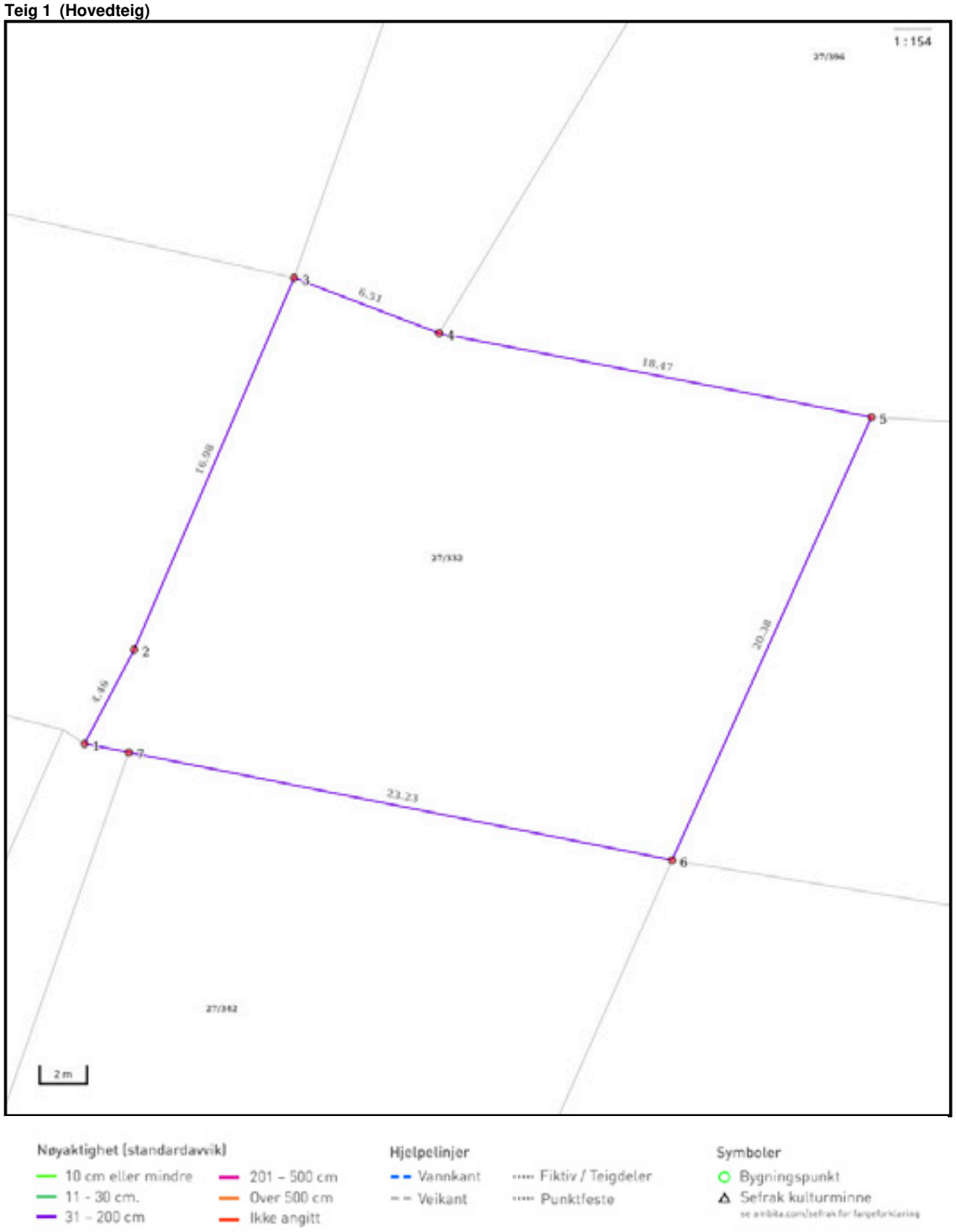
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

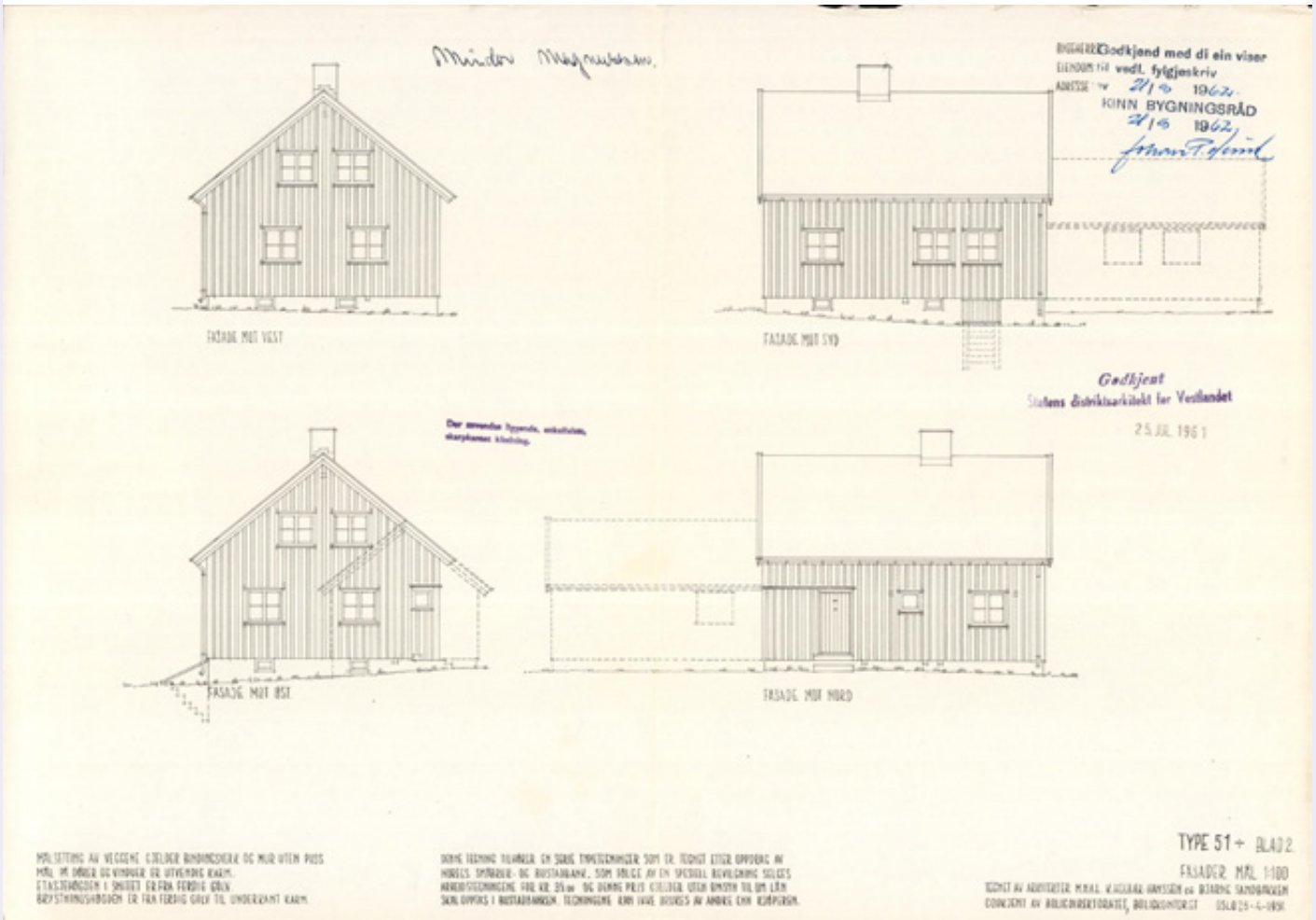
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

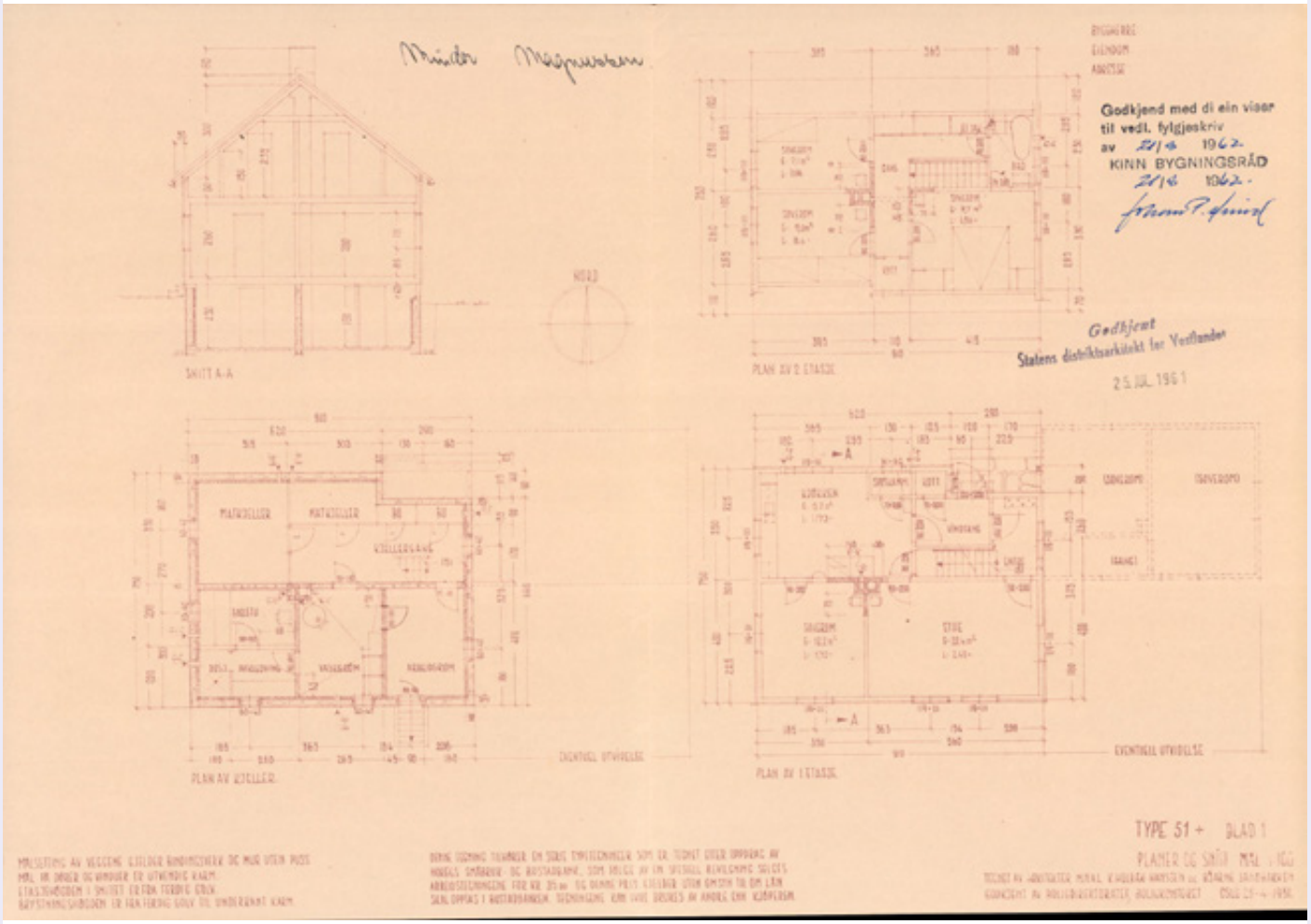
Oversiktskart

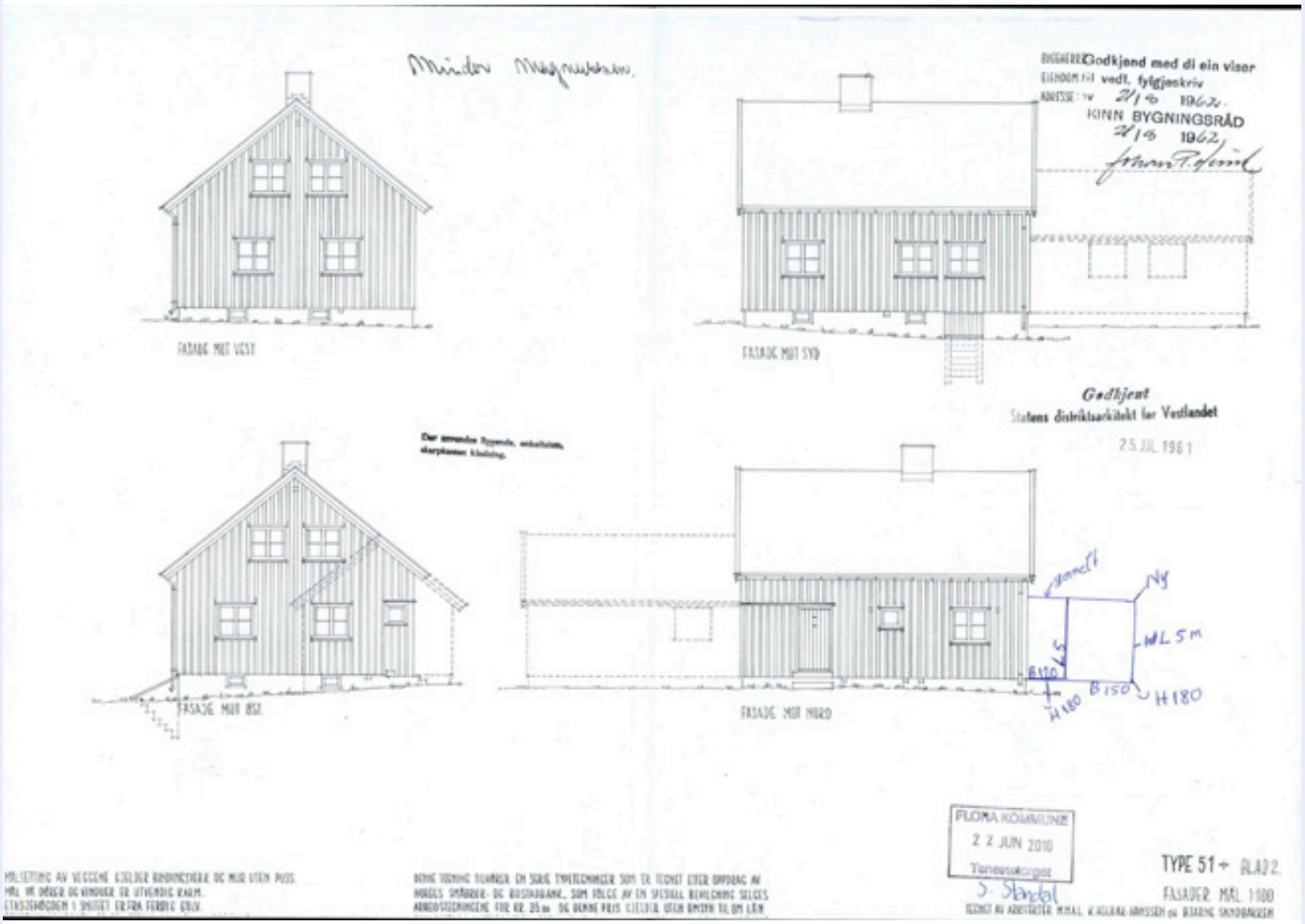


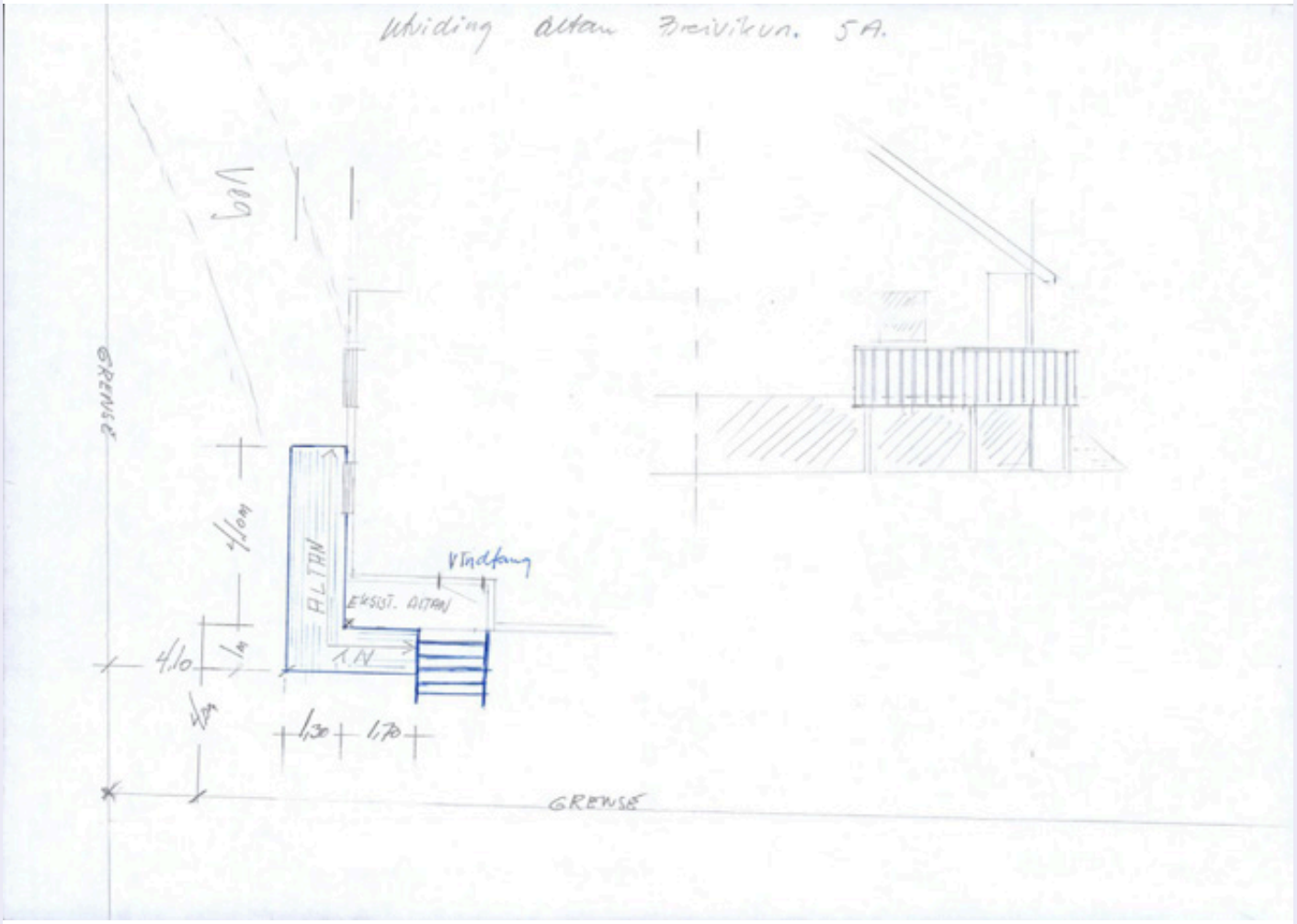
Teig 1 (Hovedteig)




Godkjend med dl ein viser
vedt. fylgjeskriv
21/8 1962.
KINN BYGNINGSRÅD
21/8 1962
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
Godkjent
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
25.JUL.1961
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
TYPE 51+ BLAD 2.
FASADER. MÅL 1:100


Godkjend med di ein viser
til vedl. fylgjeskriv
av 21/8 1962
KINN BYGNINGSRÅD
21/8 1962.
Godkjent
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
25. JUL. 1961
SNITT A-A
PLAN AV 2. ETASJE
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 1. ETASJE
TYPE 51+ BLAD 1


Godkjend med di ein visar
vedl. fylgjeskriv
21/6 1962.
KINN BYGNINGSRÅD
21/6 1962
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
Godkjent
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
25. JUL. 1961
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
Gamalt
Ny
H 1,5 m
B150
B150
H180
H180
FLORA KOMMUNE
22 JUN 2010
Tenesteorgan
TYPE 51÷ BLAD 2.
FASADER MÅL 1:100


GRENSE
ALTAN
EKSIST. ALTAN
GRENSE

Kinn kommune

Ledningskart

Eiendom: 27/332
Adresse: Breivikvegen 5A
Dato: 02.06.2026
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.

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breivikvegen 5A, 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** 498 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_1,2 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 498 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

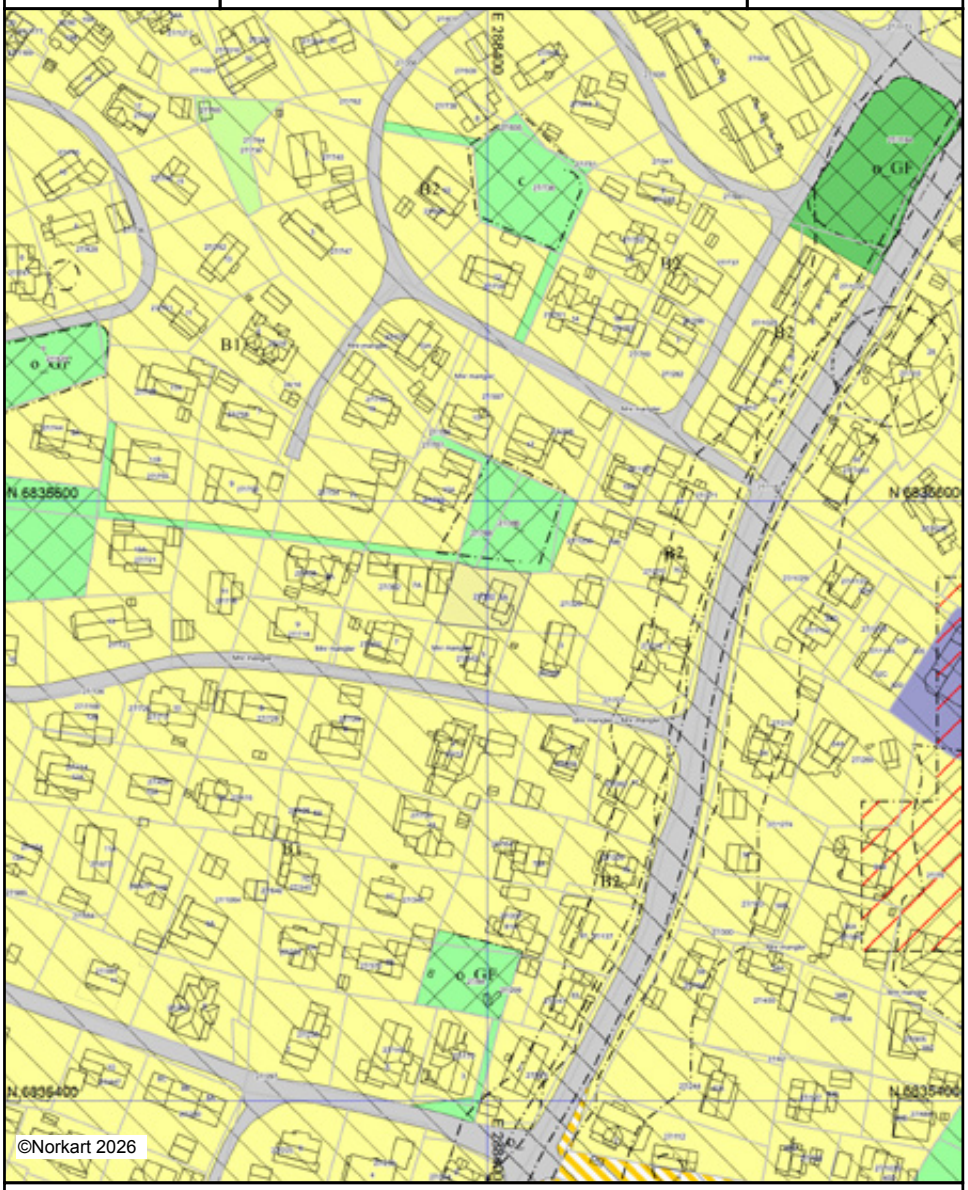
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/332
Adresse: Breivikvegen 5A
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

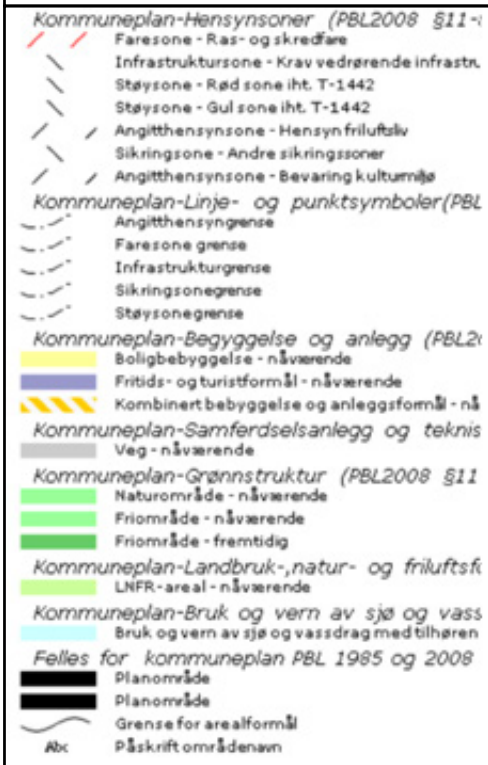
N

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



KINN KOMMUNE

Kommunedelplan Florelandet - Brandsøy
2022

Føresegner og retningslinjer

Planid	20200001
Dato	13.06.2022, sist revidert 22.06.2022
Status	Vedteke i kommunestyret 16.06.2022, sak KOST 095/22
Utarbeidd av	Heidi Dyrøy og Marianne Grytten
Kontrollert av	Janicke Svendal og Kristian Ferdinand Adolphsen

Innhald

1 INNLEIING 4

1.1 Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 OG 11-6) 4
1.2 Forholdet til eksisterande planar (pbl. § 1-5) 4
1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur 4

2 FELLES FØRESEGNER 5

2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
2.2 Risiko, sårbarheit og naturfare 5
2.3 Energi (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 8) 6
2.4 Vassforsyning, avløp og overvatn (pbl. § 11-9 nr. 3) 6
2.5 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 3) 6
2.6 Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5) 7
2.7 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 7
2.8 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8) 7
2.9 Krav til leikeareal/felles uteopphaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5) 8
2.10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 8
2.11 Klima (pbl. § 11-9 nr. 6) 10
2.12 Estetikk, byforming og arkitektur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7) 10
2.13 Kunst i offentleg rom (pbl. § 11-9 nr. 6) 10
2.14 Natur, landskap og grøntstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) 10
2.15 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6) 12
2.16 Renovasjon (pbl. § 11-9 nr. 6) 13
2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr.7) 13
2.18 Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 13
2.19 Avtalar (pbl. § 11-9 nr. 2) 14
2.20 Navigasjonsanlegg (pbl. § 11-11 nr. 4) 14

3 BYGG OG ANLEGG (PBL. § 11-7 NR.1) 15

3.1 Bustader - B 15
3.2 Sentrumsføremål - BS 19
3.3 Offentleg eller privat tenesteyting - BOP 21
3.4 Idrettsanlegg – BIA 21
3.5 Næring - BN 22
3.6 Andre typar bygningar og anlegg - BAB 23
3.7 Grav og urnelund - BGU 24
3.8 Kombinert byggje- og anleggsformål - BKB 24
3.9 Fritids- og turistformål - BFT 26

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL§ 11-7 NR. 2) 27

4.1 Veg – o_SV 27
4.2 Hovednett for sykkel – SHS 27
4.3 Lufthamn - SBG 27
4.4 Hamn - SHA 28
4.5 Molo – SMO 28
4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – S 28
4.7 Parkering - P 28
4.8 Kombinerte føremål -SKF 28

5 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR.3) 30

5.1 Naturområde - GN 30
5.2 Kombinerte grøntstrukturføremål – GKG 30
5.3 Turdrag GTD 30
5.4 Friområde - GF 30

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §11-7 NR.5) 30

6.1 Landbruks-, natur og friluftsformål - LNF 30
6.2 Landbruks-, natur og friluftsformål for spreidd bygging - LS 30

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6) 31

7.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE - V 31
7.2 FRILUFTSOMRÅDE- VFR 31
7.3 FERDSEL - VFE 31
7.4 FARLEI - VF 31
7.5 KOMBINERTE FØREMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTAN TILHØYRANDE STRANDSONE - VKA 31
7.6 SMÅBÅTHAMN - VS 31
7.7 HAMN - VHS 31

8 OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 32

8.1 RESTRIKSJONSSONE LUFTHAMN H190_1-3 32
8.2 RESTRIKSJONSSONE STØY H210 OG H220 32
8.3 FARESONE RAS H310 32
8.4 FARESONE HAVNIVÅSTIGNING/FLAUM H320 32
8.5 FARESONE HØGSPENT H370 32
8.6 RESTRIKSJONSSONE INFRASTRUKTUR H410 32
8.7 OMSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 33
8.8 OMSYNSSONE NATURMILJØ H560 33
8.9 VERN AV KULTURMINNER/KULTURUMILJØ H570 33
8.10 BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER H730 33
8.11 KRAV OM FELLES PLANLEGGING H810 34
8.12 REGULERINGSPLAN SKAL FRAMLEIS GJELDE H910 (PBL § 11-8 F) 35

9 VEDLEGG 36

9.1 KNUTEPUNKT 36

1 INNLEIING

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

Kommunedelplan for Florelandet - Brandsøy viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale med tilhøyrande risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS) og konsekvensutgreiing (KU).

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 og føresegner er sist revidert 22.06.2022, plankartet er i målestokk 1:15.000 i A0. 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)

Kommunedelplan for Florelandet –Brandsøy med tilhøyrande føresegner gjeld innafor område vist på plankartet.

Hovudregelen i lova er at vedtekne reguleringsplanar gjeld vidare ved vedtak av ny kommuneplan. Jf. § 1-, andre ledd, vil det likevel der det er motstrid mellom føresegner i kommunedelplan Florelandet-Brandsøy og føresegner i gjeldande reguleringsplan, vere føresegnene i kommunedelplanen som går føre innanfor desse områda. Det same gjeld for prinsipp i kommunedelplan for universell utforming og kommunedelplan for sykkel.

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

1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur

Tekst som ligg i grå tekstboks er juridisk bindande føresegner. 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.

Føresegnene er delt i to kategoriar: overordna felles føresegner som gjeld for alle område, og i stads-spesifikke føresegner knytt til namngjeve planformål som vist i plankartet. Føresegner som gjeld for enkeltområda med eventuelle avvik frå felles føresegner, er beskrive for det enkelte planformål.

Status N (noverande områder) viser til arealføremål som er tilsvarande det dei var satt av til i førre plan, og F (framtidige områder) viser til ny arealbruk for områda. Veg var ikkje teikna inn som føremål i førre planperiode, så her settast status til N for vegar som er eksisterande, medan nye vegstrekk og veg som skal utviklast i planperioden settast med status F.

Det har vore sett opp nokre naust innanfor planområdet kor området har vore regulert som noko anna i gjeldande kommunedelplan. I område som har vore regulert bustad, næring eller andre bygg, kor det i dag er oppført naust, er nausta koda som noverande. Naust som ligg i område kor det i gjeldande kommunedelplan har vore regulert til LNF, vil vere koda som framtidig då avviket i frå førre kommunedelplan er større.

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

a) Det vert sett krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, jf.pbl § 12-1.

b) For saker som ikkje nødvendigvis omfattast av punkt 2.1 a, vil kommune kunne krevje regulering ved større tiltak som til saman eller kvar for seg kan ha betydning for omgjevnadene. Nedanfor følgjer døme på dette (lista er ikkje uttømmande):

- tiltak som kan påverke mange interesser.
- tiltak som er i strid med kommunen sine vedtekne mål og prioriteringar.
- tiltak som har konsekvensar for infrastruktur (veg, vatn, avlaup) som til dømes behov for ny infrastruktur, eller utbetring av eksisterande.
- tiltak som treng nærare dokumentasjon, vurdering og avklaring i høve til føresegner om estetikk, arkitektur og byutvikling.

c) Det stillast krav til utarbeiding av felles detaljreguleringsplan jf. omsynssone H810. Sjå kapittel 8. Fordeling av planskapt netto verdiauke etter jskl. §§ 3-30 til 3-32 må vurderast.

2.2 Risiko, sårbarheit og naturfare

Naturfare

a) Planlegging og tiltak skal utførast i samsvar med TEK17 kap. 7 slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av hendingar knytt til naturfare. For tiltak i omsynssonar, sjå òg føresegner punkt 8.

b) Bygg som er viktige for beredskap, FAST-anlegg og storulykkeverksemder skal plasserast utanfor områder med naturfare.

c) For søknadspliktige tiltak som ligg i omsynssone for ras, for steinsprang og/eller snøskred, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det vere gjort fagkunnige utgreiingar, og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført.

d) Nivå for stormflo vert sett til kote 3,0 (NN2000) i planområdet. Desse kotehøgdene 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. Infrastruktur og konstruksjonar som er vesentleg for stabilitet må etablerast over sone for stormflo.
Stormflo skal reknast ut i frå følgjande formel:
Stormflo = Returnivå for stormflo med klimapåslag + signifikant bølgjehøgde.

e) Nye bygg og anlegg skal plassert med ein minimumsavstand på 20 m til elver/bekkar.

Beredskap

f) Ved etablering av nye bygg/verksemder i eksisterande næringsområde skal det følgje ei heilskapleg risikovurdering av verksemda sin aktivitet opp i mot etablerte verksemder og infrastruktur i området, med vekt på fare for ulykke, avbøtande tiltak og beredskap.

g) Infrastruktur skal som hovudregel leggjast i grunnen.

h) Ved ny utbygging, både i eksisterande områder og nye områder, skal det dokumenterast sikker tilkomst for utrykkingskøyretøy og tilfredsstillande sløkkjevasskapasitet for både byggefelt og tilgrensande områder på land.

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

a) 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 vassboren varme.

b) 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.

c) Krava i TEK 17 om energiforsyning er faste og kommunen vil ikkje gje unntak dersom kravet fører til meirkostnader over bustadbygningars livsløp.

d) Det kan monterast solceller på tak på nye bygg som ein integrert del av den estetiske og arkitektoniske utforminga. På eksisterande bygg kan solceller monterast på tak dersom det ikkje sterkt reduserer bygget sin arkitektoniske kvalitet.

e) Ved etablering av nye næringsbygg skal det etablerast el-bil lading på parkeringsplass. Talet ladeplassar må tilpassast prosjektet og dokumenterast i byggesaka. Dersom det vert oppført 3 eller fleire nye bueiningar samla, skal det etablerast el-bil lading ved alle parkeringsplassane.

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

2.4 Vassforsyning, avløp og overvatn (pbl. § 11-9 nr. 3)

a) 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.

b) Handsaming av overvatn skal dokumenterast i alle byggesaker. Det skal takast høgde for klimaendringar med eit klimapåslag på 40%. Ved nye utbyggingar over større områder skal det i detaljreguleringsplan leggjast til rette for lokal overvasshandtering gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i opne vasstrengar.

c) Det skal i alle plan- og byggesaker dokumenterast tilfredsstillande sløkkjevasstilgang.

d) I alle byggesaker skal det dokumenterast følgjande avstandar til offentlege VA-leidningar:
- 6 m til hovudleidningar
- 4 m til andre leidningar

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

a) Kommunedelplan for sykkel skal leggjast til grunn for val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak.

b) For område avsett til sentrumsformål, forretning, tenesteyting og næring skal det dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og transport.

c) Det skal leggast til rette for god intern gang- og sykkeltransport.

d) Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.

e) For å ikkje auke trafikkfare grunna lukking av hjortetrekk, skal kunnskap om dette takast omsyn til i reguleringsplanar og byggesaker.

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 Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Dersom ikkje anna går fram av detaljreguleringsplan er byggegrensa mot kommunal veg 4 m frå vegføremål for alle bygg.

b) Mot fylkesvegar er byggegrensa 15 m frå senterlinje og Rv. 5 er byggegrensa 50 m frå senterlinje dersom ikkje anna går fram av detaljreguleringsplan.

c) Bygg skal ikkje byggjast nærare privat veg enn 4 meter frå vegkant.

d) Gatelys kan plasserast i eigedomsgrenser.

e) Dersom ikkje anna går fram av detaljreguleringsplan er det dei generelle avstandsreglane i plan- og bygningslova § 29-4 og SAK10 § 4-1 som er gjeldande for føremåla under bygg- og anlegg. Unntak for avstand til veg, sjå punkt a og b over. For at naustområde skal kunne ha tettare plassering må tryggleikstiltak mot brannspreiing vere ivareteke.

f) Mot sjø er byggegrense lik føremålsgrense der områda er sett av til bygg- og anlegg.

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

a) 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 tilgjengelighetslova) og gamle Flora kommune sin kommunedelplan for universell utforming.

b) Område og bygg med publikums-retta formål skal ha universell utforming av publikums-retta bruksareal.

c) Offentlege rom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle derunder rørslehemma, svaksynte og høyrselshemma.

d) 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.

e) Der anna ikkje er nemnt skal 40 % av bueiningane i nye bustadprosjekt vere universelt utforma.

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

a) 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.

b) Det skal takast spesielt omsyn til skulevegar, snarvegar, gang- og sykkelvegar og gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell anna disponering 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.

c) Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og areala skal planleggast slik at areala til leik vert prioriterte.

d) Der det ligg føre barnetråkk-registreringar skal desse takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

e) 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.

2.9 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/ nærleikeplass maks 100m, kvartalsleikeplass maks 200m, større leikeområde maks 500m frå hovudinngang.

Minimumskrav til samla uterom	Grunnlag pr.	B2, B3, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, BKB 10	Andre områder
	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 bustad-føremål og omfattar minst 4 bustadar		15 m^2	25 m^2

Krav til areal for felles leik:

a) Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av leikeareal/felles uteopphaldsareal på eigen grunn kan inngåast avtale for å nytte nærliggande grøntareal til formålet jf. avstandskrav over. Slik avtale må tinglysast.

b) Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntområde, stiar/snarvegar og turdrag i nærleiken. Ved plassering skal det og takast omsyn til klimatiske tilhøve. Det skal leggast til rette for opphald gjennom tilgang på sitteplassar.

c) Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap. 8 (TEK 17).

d) 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).

e) Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.

f) Område med støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.

g) 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. Leikeareal skal vere plassert på bakken.

h) Opparbeiding av friareal, snarvegar og leikeplassar skal sikrast i alle planar gjennom at det stillast rekkefølgjekrav.

2.10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) 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.

b) Parkeringsplassar og garasjar skal plasserast slik at all manøvrering inn og ut skal gjerast på eigen grunn. Minst 5 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for rørslehemma i TEK 17.

8

c) 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 parkeringsanlegg maks 500 meter frå bygg.

d) 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 avgifter og gebyr. Innbetalt beløp kan berre nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsanlegg.

e) For nye leilegheits- og næringsbygg skal parkering som hovudregel lokaliserast i kjeller/under terreng og ikkje på gateplan. Det kan gjerast unntak for HC- parkering som skal plasserast tett på hovudinngang. I tilfelle 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 ombygging av eksisterande bygg, så kan eksisterande parkering på gateplan behaldast.

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

g) Det skal leggast til rette for etablering av ladestasjon til elbil.

h) 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**		
		B1 – B14	B15 – B32	I heile plan-området
Einebustad Rekkehus Leilighet Hyblar Omsorgsbustadar	Pr. bueining	1 1 0,5 0 0,2	2 1,5 1 0 -	3 3 3 1 1
B.		**Næringsverksemd**		
Forretning	Pr. 100 m^2 BRA	0.5		3
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0.5		3
Industri og verkstad	Pr. 100 m^2 BRA	0.5		0.5
Lager	Pr. 100 m^2 BRA	0.3		0.5
Hotell og restaurant	Pr. 100 m^2 BRA	0.5		0.5
C.		**Anna verksemd**		
Kultur (kino, forsamlingslokale, kyrkje)	Pr. 100 m^2 BRA	0.2		3
Småbåthamn	Pr. båtplass	0.3		0.5
Undervisning (skule, barnehage)	Pr. 100 m^2 BRA	0.2		3

Idrettsanlegg	Pr. 100 m^2 BRA	0.1	5
*Dersom utbyggjarar av næringseigedom får godkjent å nytte felles parkeringsordning, vert parkeringskravet redusert med 25%.			

2.11 Klima (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldtras er ivaretatt.

b) Omsyn til ekstremvær skal ivaretakast ved prosjektering av bygg og uteopphaldsareal.

c) Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand, jf. TEK17. § 7.2.

d) Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene.

e) Overvatn skal fordøyast lokalt innanfor byggjeområdet. I plan- og byggesaker skal ulike tiltak for å begrense/forseinke avrenning av overvatn vurderast, til dømes drenerande flatar, grøne tak, grøne veggar, regnbed og vatnspeil.

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

a) Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggjesaker.

b) Nye tiltak skal ha eit formspråk som harmonerer med bygg og bygningsmiljø elles i området og ein skal dokumentere og grunngje forholdet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande tomte- og byggjestruktur. Dersom dei bryt med eksisterande volum og proporsjonar for området, skal dette løysast med formmessig oppdeling.

c) Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom. Tiltak skal dokumenterast med fasadeoppriss i høve omgjevnadene og omkringliggande bygg og anlegg. Det skal 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.

d) Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggjesaker.

e) Høgdefastsetjing skildrast med kotehøgde for gesims- og mønehøgde, og illustrerast med terrengprofilar med tverrsnitt og lengdesnitt av eksisterande og nye bygg.

Retningslinje: Prinsippa i Rettleiar er for byrom og arkitektur (vedlegg) skal leggast til grunn ved utforming av nye tiltak og ved rehabilitering.

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

Innafor områder avsett til offentlege føremål og i friområder kan det etter ei fagleg vurdering av kvalitet oppførast permanente eller mellombelse kunstinstallasjonar/kunstverk.

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

a) All planlegging og tiltak skal skje med omsyn til, og dokumentasjon av landskaps-, natur- og friluftsinteresser.

b) Ved utbygging i eksisterande regulerte områder og nye områder må kartlagde hjortetrekk takast vare på. Dette gjeld særskilt BKB 3, BKB 18, BKB 20 og BKB 23.

c) Ved arrondering av nye tomter/utbyggingsområder skal minimum 30% av det ubygde arealet ha vegetasjon. Korleis dette er løysast skal gå fram av situasjonsplan i byggjesaka.

d) Biologisk mangfald skal takast vare på i samsvar med Naturmangfaldslova.

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

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

g) Naturgjevne og kulturskapte element som fungerer som blikkfang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast. Frå sjøen skal det bakanforliggande bylandskapet vere synleg og lesbart.

h) 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.

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

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

k) 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.

l) Jord frå lokalitetar med framande artar skal handsamast for å unngå ytterlegare spreiing. Plan for å unngå dette må vere dokumentert i søknad om tiltak.

11

2.15 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Innafor område der støyverdiane ligg i raud sone, jf. T-1442 skal det ikkje tillatast oppføring av pleieinstitusjonar, skule, barnehagar og bustadar, med unntak av knutepunkta på Krokane og Havreneset. I desse områda kan det tillatast etablering av bustadar innafor raud støysone frå veg i sirkelen som viser 5 min gangavstand til senter (vedlegg til føresegane) føresett at alle bueiningar har ei stille side som stettar krav til støy i tabellen under, og at min 50% av rom for varig opphald ligg mot stille side. Rom for varig opphald mot støyutsett side som er soleksponert skal dessutan ha utvendig solavskjerming. Det skal etablerast uteopphaldsareal på stille side som stettar krav i tabellen under. Dette må dokumenterast gjennom ei støyfagleg utgreiing der støynivåa vert talfesta i tabell og/eller i berekningspunkt i kart for representative høgder, til dømes d ved fasadar og uteopphaldsareal.

b) Innafor områder der støyverdiane ligg i gul sone kan det etablerast nye bygg med støyfølsam bruk føresett at det kan gjerast avbøtande tiltak slik at støyverdiane i tabellen under vert stetta. Dette må dokumenterast gjennom ei støyfagleg utgreiing der støynivåa vert talfesta i tabell og/eller i berekningspunkt i kart for representative høgder, til dømes ved fasadar og uteopphaldsareal. Utgreiinga skal ligge føre samtidig med planforslag i plansaker, og være innarbeidd i plankart og føresegner eller ved søknad om rammeløyve i byggesaker.

Etablering av andre bygningar med støyfølsam bruk, t.d kontor og overnattingsstader, kan berre tillatast dersom krav til innandørs støynivå er tilfredsstilt.

Støykjelde	**Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål**	**Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23 – 07**	**Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål, laurdagar**	**Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål sun-/heilagdag**
Veg	L_{den} ≤ 55 dB	L_{5AF} ≤ 70 dB		
Flyplass	L_{den} ≤ 52 dB	L_{5AS} ≤80 dB		
Industri med døgndrift	Utan impulslyd: L_{den} ≤ 55 dB og $L_{evening}$ ≤ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ ≤ 45 dB	L_{night} ≤ 45 dB L_{AFmax} ≤ 60 dB		
Anna industri	Utan impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	Utan impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Utan impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Hamner og terminaler	Utan impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB		

Definisjonar til dei ulike støygrensene går fram av T-1442

Støy frå bygge-og anleggsverksemd skal følgje krav vist i tabellen under

Bygningstype	**Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)**	**Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller sun-/heilagdag (LpAeq16h 07-23)**	**Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)**
Bustad/fritidsbustad	65	60	45
Skule/barnehage	60 i brukstid		

Med følgjande tillegg for langvarig arbeid:

Anleggsperiodens lengde	**Grenseverdiane for dag i tabellen ovanfor vert skjerpa med:**
Frå 0-6 veker	0
Frå 7 veker til og med 6 månader	3 dB
Meir enn 6 månader	5 dB
Støygrensene kan fråvikast for kortare periodar, dersom dette vert kompensert med avbøtande tiltak. Avbøtande tiltak og forventa effekt av desse skal dokumenterast i ein driftsplan for anleggsdrifta	

2.16 Renovasjon (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Ved utbygging av nye område skal det settast av tilstrekkeleg og eigna område for renovasjon, som oppfyller krav i gjeldande vedtekter for renovasjon i Kinn kommune.

b) Ved etablering av 5 eller fleire bueiningar er det krav om eige bosshus/bossrom med tilfredsstillande tilkomst for renovasjonsbil.

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

a) Innanfor omsynssonene H570-serien, skal eksisterande bygningsmiljø og tilhøyrande landskap takast vare på som heilskap og ikkje få redusert kvalitet.

b) Konsekvensar for eventuelle kulturminne skal vurderast i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

c) I alle plan og byggesaker skal det leggjast vekt på kvalitet og at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi blir ivaretatt. Tiltak skal vurderast som del av eit større kulturmiljø som del av eksisterande kulturminne, kulturmiljø og landskap.

d) Nye tiltak skal ta omsyn til verdiar og særpreg ved eksisterande bygg og bygningsmiljø og tilpassast desse med omsyn til bygnadsstruktur, storleik, form, material- og fargebruk. Ei vurdering utifrå eit heilskapleg kulturmiljø skal leggast til grunn ved vurdering av tiltaket.

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

a) 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.
b) Ved tiltak i sjø skal det gjerast undersøkingar kring mogleg ureina grunn i samband med regulering eller byggesak.
c) For tiltak som gjer vesentleg konsekvensar for riks- og fylkesvegnettet vert det stilt krav om trafikkanalyse.
d) Før det gjennomførast tiltak skal området undersøkast for framande artar, og massar skal handterast på ein forsvarleg måte.

Ved rammesøknad

e) Ved rammesøknad for etablering av nye bygg/verksemder i eksisterande næringsområder skal det følgje ei heilskapleg risikovurdering av verksemda sin aktivitet opp i mot etablerte verksemder og infrastruktur i området, med vekt på fare for ulykke, avbøtande tiltak og beredskap.

f) Ved rammesøknad i nye byggjeområder må følgjande dokumenterast:
- Tilknyting til kommunaltekniske anlegg, vassforsyning og avløp
- el-forsyning
- trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande. Når det gjeld fortetting kan, dersom ikkje noko anna tilseier det, gjeldande infrastruktur for tilkomst nyttast.
- Tiltaksplan for forureina grunn, dersom slik er registrert innafor det omsøkte arealet.
- Driftsplan for anleggstida i høve støy, jf. punkt 2.15.d.

Ved bruksløyve

g) Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for bygg må følgjande vere etablert:
- leikeplassar og andre felles uteområde.
- vegar
- parkering
- busstopp
- fortau/gang- og sykkelvegar i samsvar med reguleringsplan og krav sett i byggjeløyve
- fortau/gangveg langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg fram til tilfredsstillande infrastruktur for gang/sykkel
- tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet og tilkomst for beredskapskøyretøy er etablert.

2.19 Avtalar (pbl. § 11-9 nr. 2)

Privatrettslege avtalar eller utbyggingsavtalar kan nyttast for å oppnå tilfredsstillande kvalitet på byggeprosjekt. Dersom anna eigedom vert teke i bruk skal avtalen tinglysast som hefte på denne eigedomen. Utbyggingsavtale skal utformast i samsvar med gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i Flora bystyre 06.10.2009, sak 091/09.

2.20 Navigasjonsanlegg (pbl. § 11-11 nr. 4)

Vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innanfor planområdet er tillate jf. pbl. §1-8, 4.ledd og §11-11 nr. 4

3 BYGG OG ANLEGG (PBL. § 11-7 NR.1)

3.1 Bustader - B

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

b) I eksisterande bustadområde der reguleringsplan ikkje seier noko anna, kan det oppførast opptil ein garasje/uthus kor verken samla bruksareal (BRA), eller bygd areal (BYA) overstig 50 m^2. Dette forutsett at total utnytting av eigedommen ikkje overstig angitt BYA innanfor kvart einskild bustadområde som lista opp i 3.1 j. Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje, og kan i tillegg være underbygd med kjellar i bratt terreng der kjellaren kan senkast.

c) Ved utbygging skal alle eigedomar og bueiningar, inkludert naboeigedomar, ha eitt tilgjengeleg areal utomhus for opphald med sol på ettermiddag/kveld i sommarhalvåret. Soltilhøve må dokumenterast i nye byggjesaker.

d) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks byggehøgde, jfr TEK 17 § 6.2. Føresetnaden for å bygge inntil maks høgde er at det kan dokumenterast at bokstav c er oppfylt. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall skal høgda fastsetjast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. På sterkt skrånande tomter skal høgde fastsetjast i forhold til planert terreng forran bygningen og ikkje gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dersom ein vel å nytte terrengmur i framkant av bygget, skal maks høgde reknast frå foten på terrengmuren.

e) Dersom ikkje anna er fastsett i føresegnene for dei einskilde områda, eller reguleringsplan, følgjer byggegrenser mot naboeigedom dei generelle reglane i Plan- og bygningslova § 29-4, jfr punkt 2.6 e.

f) Der det stillast krav om reguleringsplan skal god arkitektonisk utforming og gode estetiske kvalitetar vektleggast særskilt.

g) Der det stillast krav om reguleringsplan skal det stillast rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av leikeplass/felles uteopphaldsareal.

h) Ei bueining må ha alle nødvendige romfunksjonar, dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, for å kunne fungere sjølvstendig og uavhengig av bygningen forøvrig. Inngangsparti og uteareal kan delast med andre einingar.

i) Parkering skal etablerast på eigen grunn.

j) Bygg høgare enn 9 meter må vurderast gjennom reguleringsplan.

Nr	Stad	BYA	Reg. krav	Status	Særskilde føresegner for områda
B1	Havreneset	BYA 40%	Nei	N	• Einebustadar/tomannsbustader. • Byggehøgd er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Eksisterande tomter kan delast i to med etablering av ei ny bueining dersom krav i felles føresegner er oppfylt. • Byggegrense mot sjø er 30 meter.
B2	Havrenes-vegen	BYA 45%	Nei	N	• Einebustad/tomannsbustad/ kjedehus/rekkehus • Tomter kan slåast saman/delast i frå under føresetnad av at krav i felles føresegner vert oppfylt. • Byggehøgd er inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Innanfor eit byggeprosjekt med etablering av fleire bueiningar skal 60 % av bustadane skal ha minst to soverom, og

					minst 40 % av bustadane skal ha minst tre soverom.
B3	Havreneset	BYA 50%	Ja	N	• Rekkehus/kjedehus/lågblokk. • Uteområde skal vere universelt utforma. • Minst 50 % av bustadane skal ha to soverom. • I lågblokker som etablerer minst eit fellesrom på bakkeplan med tilgang til bad og kjøkkenkrok tillatast det at alle bueiningar har eit soverom.
B4	Sørsida av Storåsen	BYA 30%	Nei	N	• Einebustad. • Maks byggehøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Ved etablering av overbygd uteopphaldsareal kan BYA aukast til 45%. • Byggegrense mot sjø er 30 meter med unntak i område som ligg over kote 10 kor byggegrense er satt til 15 meter.
B5	Thor Solberg vegen	BYA 30%	Nei	F	• Einebustad. • Kan samanføyast med eksisterande tomter i området. • Byggehøgd er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Ved etablering av overbygd uteopphaldsareal kan BYA aukast til 45%.
B6	Kinnvegen til Krokane med Jagedals-marka/ Båtevika/ Kleiva	BYA 45%	Nei	N	• Einebustad/fleirmannsbustad/ rekkehus/kjedehus. • Byggehøgd er 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • I fleirmannsbustad skal minst 40 % av bustadane skal ha minst to soverom og minst 60% av bustadane skal ha minst tre soverom. • Byggegrense mot sjø er 30 meter.
B7	Kinnvegen – Åsheimveg en	BYA 50%	Ja	F	• Tomannsbustad/rekkehus/kjedehus/ lågblokk • Minst 50 % av bustadane skal ha meir enn eit soverom. • I lågblokker kor ein etablerer fellesrom på bakkeplan med kjøkkenkrok og bad kan alle bueiningar ha eit soverom.
B8	Gartneri-hagen	BYA 50%	Ja	N	• Lågblokker
B9	Krokane	BYA 50%	Nei	N	• Einebustad/fleirmannsbustad/rekkehus/ kjedehus/lågblokker • Fortettingsområde. Tomter kan slåast saman/delast i frå føresett at krav i felles føresegner vert oppfylt. • Byggehøgd er opptil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • I fleirmannsbustader skal minst 50 % av bustadane skal ha meir enn eit soverom. • I lågblokker som er universelt utforma og som etablerer fellesrom på bakkeplan med sanitær kan alle bueiningar ha eit soverom.
B10	Gaddevåg - Hjortevika	BYA 40%	Nei	N	• Einebustad/rekkehus/kjedehus • Maks mønehøgd/gesimshøgd inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredstillande støyforhold i høve aktivitet på Westcon, jfr punkt 2.15 og Rv5.

					• Byggegrense mot sjø er 30 meter.
B11	Bustader nær rv.5	BYA 45%	Nei	N	• Einebustad/rekkehus/kjedehus/lågblokk • Byggehøgd er inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Rv5, jfr punkt 2.15. • Tiltak som skal avdempe påverknad av støy innandørs og på uteopphaldsareal skal tillatast.
B12	Olav Sindreson veg	BYA 50%	Ja	N	• Lågblokker. • Bygningsmassen kan byggast ut i eit eller fleire bygg som kan dele parkeringskjellar og heisanlegg. • Maks byggehøgde er inntil 9 meter, eller alternativ byggehøgde kan fordelast som følgjer: 1/3 av bygningsmassen er 13 meter, 1/3 av bygningsmassen er 10 meter og 1/3 av bygningsmassen er 7 meter. • Parkering skal etablerast under bakken. • Det skal etablerast fortau langs heile vestsida, sørsida og austsida av området. • Byggegrense mot eksisterande veg er 6 meter. • Felles uteopphaldsareal skal knytast på grøntområde i B13 ved at det blir tilrettelagt med gangveg gjennom anten leikeplass/park/grøntområde. • Det skal etablerast ein tverrforbindelse frå vest til aust for gåande. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Rv5, jfr punkt 2.15. • Minimum 50 % av bueiningane skal ha meir enn eit soverom. • I lågblokker som etablerer fellesrom på bakkeplan med kjøkkenkrok og bad kan alle bueiningar ha eit soverom.
B13	Bekkefaret – Jakob Sande veg	BYA 50%	Ja	N	• Einebustad/fleirmannsbustad/ rekkehus/kjedehus. • Det skal etablerast fortau langs heile Jakob Sandeveg. • Det er krav om samla regulering før tiltak i området kan tillatast. I planen skal bruk av eksisterande vassveg aktivt nyttast som landskapselement. • Det skal etablerast ein tverrforbindelse langs bekken frå Furutun til Olav Sindreson veg. • Det skal etablerast minimum to vegar for allmenn bruk frå Bekkefaret til tverrforbindlelse langs bekken. • Det skal etablerast gangveg frå tverrforbindelse langs bekken som knyter seg på gangveg i B13.
B14	Havikbotn	BYA 30%	Ja	N	• Einebustader • Byggehøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.
B15	Botnaholten nord	BYA 35%	Nei	N	• Einebustader • Byggehøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.

B16	Mårkroken	BYA 35%	Ja	F	• Einebustad/fleirmannsbustad/ rekkehus/kjedehus. • Maks byggehøgd inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.
B17	Torvmyrane/ Botnaholten sør	BYA 35%	Nei	N	• Einebustader Byggehøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.
B18	Bjørndalsvegen/Brandsøyvegen	BYA 35%	Ja	F	• Einebustad/fleirmannsbustad/ rekkehus/kjedehus • Maks bygge høgde inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15.
B19	Solheim og Brandsøy	BYA 35%	Nei	N	• Einebustad/tomannsbustad • Byggehøgd er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense mot sjø er 45 meter.
B20	Solheim	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad/ rekkehus/kjedehus. • Byggehøgd er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Minst 40 % av bustadane skal ha meir enn eitt soverom, og minst 60 % av bustadane skal ha meir enn to soverom • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense mot sjø er 45 meter.
B21	Tømmervelta	BYA 35%	Ja	F	• Einebustad/tomannsbustad. • Minst 40 % av bustadane skal ha minst to soverom, og minst 60 % av bustadane skal ha minst tre soverom. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense følgjer føremålsgrense.
B22	Slettevoll	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad/ kjedehus/rekkehus. • Minst 40 % av bustadane skal ha minst to soverom, og minst 60 % av bustadane skal ha minst tre soverom.. • Det skal etablerast ein tverrforbindelse frå vest til aust som knyter seg på nabolaga på kvar side. Felles uteopphaldsareal skal ligge knytt til denne. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15.
B23	Plassen	BYA 40%	Ja	N	• Tomannsbustad/kjedehus/rekkehus/ lågblokk. • Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense følgjer føremålsgrense.
B24	Brandsøy	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad • Byggehøgd er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.

					• Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense mot sjø er 45 meter.
B25	Planteskule -vegen	BYA 35%	Nei	N	• Einebustad/tomannsbustad. • Byggehøgde er maksimalt 9 meter.
B26	Gamle Brandsøy skule	BYA 35%	Nei	F	• Einebustad/tomannsbustad. • Maks mønehøgd/gesimshøgd inntil 9 meter. • Minst 40 % av bustadane skal ha minst to soverom, og minst 60 % av bustadane skal ha minst tre soverom.
B27	Planteskule -vegen	BYA 35%	Nei	N	• Einebustad/tomannsbustad/ kjedehus/rekkehus. • Maks mønehøgd/gesimshøgd inntil 9 meter. • I bygg med fleire bueiningar skal minst 30 % ha minst to soverom, og minst 70 % skal ha minst tre soverom. • Ved søknad om byggjeløyve skal det leggjast fram plan for utbygging av heile B27. • Garasjar/carportar inntil 50 m² BTA/BRA kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegformål dersom dei står parallelt med vegen, og 5 m frå regulert vegføremål dersom dei står vinkelrett på vegen.
B28	Bakkane	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad. • Byggehøgd er 7 meter. • Bygging er ikkje tillate før kryss mot Rv5 er utbetra.
B29	Fjellvegen	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad. • Byggehøgd er 7 meter. • Bygging er ikkje tillate før kryss mot Rv5 er utbetra.

3.2 Sentrumsføremål - BS

a) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks byggehøgde, jfr TEK 17 § 6.2.

b) Dersom ikkje anna er fastsett i føresegnene for dei einskilde områda, eller reguleringsplan, følgjer byggegrenser mot naboeigedom dei generelle reglane i Plan- og bygningslova § 29-4, jfr punkt 2.6 e.

Nr	**Stad**	**Utnyt. grad**	**Krav om reg.plan**	**Status**	**Særskilde føresegner for områda**
BS1	Havrenes-vegen – Nordnes-vegen	BYA 50 %	Nei	N	• Næring/bustad.
BS2	Kinnvegen – Pr. Gjelsvik veg	BYA 60 %	Nei	F	• Det kan etablerast publikums-retta næring og/eller bustad i området. • Areal for uteopphaldsareal kan etablerast på tak. • Maks mønehøgd/gesimshøgd inntil 9 meter. Det må dokumenterast at bygg og uteopphaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv445, jfr punkt 2.15

					• Ved etablering av eit fellesrom (sove/opphald/sanitær) kan alle leilegheiter ha eit soverom.
BS3	Krokane sentrum	BYA 70%	Ja	F	• Det kan settast opp eit bygg på fire etasjar. • Det skal etablerast parkering i kjellar. • Bebyggelse skal brytast opp med minst ein akse som går frå nord til sør. • På sørsida av bebyggelse skal det etablerast ein offentleg allmenning tilgjengeleg for mjuke trafikkantar med offentlege møteplassar og sykkelparkering. • Parkeringskjellar kan byggast med BYA 90% og kan vere felles for alle bygg. • Første nivå kan nyttast til næring/lager/parkering/renovasjon. • Andre nivå skal vere publikums-retta med handel eller til offentleg/privat tenesteyting. • Uteopphaldsareal skal møblerast på ein måte som stimulerer til opphald, og kan ha relasjon til aktivitet i bygg på andre nivå. • Nivå tre og fire skal nyttast til universelt utforma bustadeiningar. • God arkitektonisk kvalitet vil vektleggast særskilt i sakshandsaminga.
BS4	Krokane sentrum	BYA 50%	Ja	F	• Det kan settast opp eit bygg på mellom to og fire etasjar. • Bebyggelse skal trekkast mot nord. • Første nivå kan byggast med BYA 90% ved at areal på tak tilgjengeleggjerast ålmenta til uteopphaldsareal og sykkelparkering. • Første nivå kan nyttast til næring/lager/parkering/renovasjon. • Andre nivå skal vere publikums-retta med handel eller til offentleg/privat tenesteyting og skal leggast slik at en kan ta seg inn i bygget frå Dyreholtlia på same nivå, eller med stigningsgrad i samsvar med krav til universell utforming. • Minst 60 % av felles uteopphaldsareal skal vere på same nivå som Dyreholtlia, eller med stigningsgrad i samsvar med krav til universell utforming. • Det skal etablerast ei forbinding mellom Dyreholtlia og første nivå på austsida av bygget med trapp eller veg som er minst 2 meter brei. • Uteopphaldsareal skal møblerast på ein måte som stimulerer til opphald, og kan ha relasjon til aktivitet i bygg på andre nivå. • Nivå tre og fire skal nyttast til bustad eller kontor.

					• Utnytting av dette arealet er eit tillegg, og skal sjåast uavhengig av gjeldande reguleringsplan for området. • Det leggast opp til parallellhandsaming for plan- og byggesak. • God arkitektonisk kvalitet vil vektleggast særskilt i sakshandsaminga.

3.3 Offentleg eller privat tenesteyting - BOP

- Innafor desse områda er det krav om ei heilskapleg arealutvikling i samsvar med føremålet. Ved søknad om nye tiltak skal det dokumenterast kvalitet og utforming på uteopphaldsareal i samsvar med aktiviteten innafor området.

- For tiltak ved BOP2 – Kystmuseet, skal intensjonen om ivaretaking av kystlandskapet prioriterast i sakshandsaming. Det kan tilførast fleire verneverdig bygg ved friluftsmuseet der ei fagleg vurdering tilrår dette.

- Ved påbygg/tilbygg til eksisterande bygningsmasse skal naboeigedomar ha eitt tilgjengeleg uteopphaldsareal med sol på ettermiddag/kveld i sommarhalvåret. Soltilhøve må dokumenterast i nye byggjesaker.
- Maks byggehøgde innafor områda er 9 m, jfr TEK 17 § 6.2. Føresetnaden for å bygge inntil maks høgde er at det kan dokumenterast at bokstav b er oppfylt. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall skal høgda fastsetjast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. På sterkt skrånande tomter skal høgde fastsetjast i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikkje gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dersom ein vel å nytte terrengmur i framkant av bygget, skal maks høgde reknast frå foten på terrengmuren.

- Ved utviding/prosjektering/vidareutvikling av areal skal ein ta sikte på å legge til rette for mjuke trafikkantar gjennom å etablere sykkelparkering, benkar, fleire tilkomstar samt opparbeiding av stiar og gangvegar gjennom områda. Dette skal vurderast og takast stilling til i saka.

Nr	**Stad**
BOP1	Havreneset barnehage
BOP2	Kystmuseet
BOP3	Storevatnet barnehage
BOP4	Flora vidaregåande
BOP5	Krokane skule
BOP6	Krokane barnehage
BOP7	Solbakken asylmottak
BOP8	Furuhaugane barnehage
BOP9	Torvmyrane skule og barnehage
BOP10	Brandsøy skule og barnehage
BOP11	Rikets sal

3.4 Idrettsanlegg – BIA

Nr	**Stad**	**Krav om reg.plan**	**Status**	**Særskilde føresegner for områda**
BIA1	Hestesports-senter Gunnhildvågen	Ja	F	• Stall og uteområde for riding skal etablerast i nord. • Ridehall skal etablerast i sør. • Alle bygg skal utformast i tråd med Forskrift om velferd for hest. • Det skal stillast rekkefølgjekrav for avbøtande tiltak for støyskjerming.

BIA2	Havhesten	Nei	N	• Eksisterande badeanlegg og treningssenter
BIA3	Hundeklubb	Nei	N	• Område avsett til hundetrening. • Det er tillate å sette opp bu til lagring av utstyr

3.5 Næring - BN

a) Innafor desse områda er det krav om ei heilskapleg arealutvikling i samsvar med føremålet.

b) Ved påbygg/tilbygg til eksisterande bygningsmasse skal naboeigedomar ha eitt tilgjengeleg uteopphaldsareal med sol på ettermiddag/kveld i sommarhalvåret. Soltilhøve må dokumenterast i nye byggjesaker.

c) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks møne/gesimshøgd, jfr TEK 17 § 6.2. Føresetnaden for å bygge inntil maks høgde er at det kan dokumenterast at bokstav c er oppfylt. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall skal høgda fastsetjast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. På sterkt skrånande tomter skal høgde fastsetjast i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikkje gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dersom ein vel å nytte terrengmur i framkant av bygget, skal maks høgde reknast frå foten på terrengmuren.

Nr	Stad	Utnyt. grad	Krav om reg.plan	Status	Særskilde føresegner for områda
BN1	H-Vinduet Bauge	BYA 100%	Nei	N	• Maks møne/gesimshøgd 9 m.
BN2	Origo	BYA 70%	Nei	N	• Maks møne/gesimshøgd 9 m.
BN3	Industrivegen	BYA 70%	Nei	N	• Maks møne/gesimshøgde15 m.
BN4	Måsholmen industriareal	BYA 50%	Ja	F	• Området skal regulerast saman med SHA og det skal utarbeidast konsekvensutgreiing. • Området skal utviklast i samarbeid med Kystverket. • Det skal berre etablerast næring frå sjø til sjø. • Det skal ikkje etablerast kontor til andre enn etablerte bedrifter innanfor BN4, BN5 eller BN6. Behov skal dokumenterast. • Det kan etablerast kai.
BN5	Gunhildvågen nord	BYA 70%	Ja	F	• Området skal regulerast saman med parkering, P. • Det skal berre etablerast næring frå sjø til sjø. • Det skal ikkje etablerast kontor til andre enn etablerte bedrifter innanfor BN4, BN5 eller BN6. Behov skal dokumenterast. • Det skal tilretteleggast for felles parkeringsløysing med hestesportssenter, BIA1.
BN6	Gunhildvågen sør	BYA 70%	Nei	N	• Reguleringsplan, plan ID 20070110 skal framleis gjelde. For resten av området er maks møne/gesimshøgd 15 m. • Det skal berre etablerast næring frå sjø til sjø.

BN7	Gunhildvågen sør, næring	BYA 70%	Ja	F	
BN8	Havikbotn	BYA 70%	Nei	F	• Maks møne/gesimshøgd 9 m. • Området kan nyttast til lager. Det er ikkje tillate med utandørs lagring.
BN9	Brandsøya	BYA 60%	Ja	F	• Forretning/kontor. • Maks møne/gesimshøgd 9 m.
BN10	SFE Produksjon	BYA 70%	Nei	N	• Maks møne/gesimshøgd 15 m.
BN11	WIS	BYA 80%	Nei	N	• Maks møne/gesimshøgd 17 m. • Det kan etablerast inntil 6 hyblar innafor området.

3.6 Andre typar bygningar og anlegg - BAB

a) Innafor desse områda er det krav om ei heilskapleg arealutvikling i samsvar med føremålet.

Nr	Føremål	Særskilde føresegner for områda
BAB1	Naust	• Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygga skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidshus eller bustad. • Plassering av nye naust skal ikkje hindre fri ferdsel. BAB1 skal reknast som utmark, og det skal vere mogeleg for ålmenta å ferdast framfor bygga og mellom grupper av bygg. Det kan ikkje oppførast gjerde/levegg eller andre stengsler innafor områda. • Naust skal tilpassast landskap og terreng. Det skal gjerast minst mogeleg terrenginngrep/utfylling både på land og i sjø. • Bygg kan oppførast med maks utvendig takhøgde 5 meter frå lågaste golvnivå eller frå normalt høgvatn. Maksimalt bruksareal per eining er BRA = 40m^2. • For naust i område med eksisterande naust og sjøbuer skal byggjehøgde og bruksareal tilpassast eksisterande miljø. • Altan, balkong, terrasse, utkraging eller andre privatiserande bygningsdelar er ikkje tillaten. Dagslysflata på vindaugsareal skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). • Naust skal ha uthuskarakter med omsyn til form, vindauge, materialbruk, overflatehandsaming mv. • Framfor nausta kan det etablerast båtopptrekk (skinnegang) og vorr til ombord- og ilandstigning. • Byggegrense følger formålsgrensa
BAB2	Småbåtanlegg	• Innafor områda kan det oppførast bygg og anlegg knytt til småbåthamna. • Føresegnene for naust er og gjeldande for desse områda. • Ved oppføring av anlegg for vedlikehald av båtar på land skal anlegga utformast slik at ein hindrar spreiing av forureining. Dette skal dokumenterast i byggjesøknad.
BAB3	Høgdebasseng	• Innafor områda kan det tillatast oppføring av høgdebasseng med tilhøyrande anlegg. • Byggegrense følger formålsgrensa.
BAB4	Sørstrand	• Området skal utbyggjast i samsvar med reguleringsplan 20100109
BAB5	Pumpestasjonar /slamavskiljarar	• Innafor områda kan det tillatast oppføring av pumpestasjon/slamavskiljarar med tilhøyrande anlegg. • Byggegrense følger formålsgrensa.
BAB6	Naust Furuholmen	• Området skal utbyggjast i samsvar med reguleringsplan 20110101

3.7 Grav og urnelund - BGU

a) o_BGU1 er eksisterande gravplass. Innfor dette området kan det oppførast bygg og anlegg knytt til føremålet.

b) o_BGU2 er areal avsett til framtidig gravplass. Området skal inngå i detaljreguleringsplan med o_SKF2 og o_SHS før det kan takast i bruk.

c) o_BGU3 er areal avsett til utviding gravplass. Innfor dette området kan det oppførast bygg og anlegg knytt til føremålet.

d) o_BGU4 er eksisterande gravplass Innfor dette området kan det oppførast bygg og anlegg knytt til føremålet.

e) o_BGU5 er areal avsett til utviding gravplass. Innfor dette området kan det oppførast bygg og anlegg knytt til føremålet.

3.8 Kombinert byggje- og anleggsformål - BKB

a) Innafor desse områda er det krav om ei heilskapleg arealutvikling i samsvar med føremålet.

b) I områder der reguleringsplan framleis skal gjelde vert det vist til punkt 1.2 i føresegnene i høve korleis eksisterande planar skal tolkast saman med denne planen.

c) Ved utbygging skal alle eigedomar og bueiningar, inkludert naboeigedomar, ha eitt tilgjengeleg uteopphaldsareal med sol på ettermiddag/kveld i sommarhalvåret. Soltilhøve må dokumenterast i nye byggjesaker.

d) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks møne/gesimshøgd, jfr TEK 17 § 6.2. Føresetnaden for å bygge inntil maks høgde er at det kan dokumenterast at bokstav c er oppfylt. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall skal høgda fastsetjast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. På sterkt skrånande tomter skal høgde fastsetjast i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikkje gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dersom ein vel å nytte terrengmur i framkant av bygget, skal maks høgde reknast frå foten på terrengmuren.

e) Dersom ikkje anna er fastsett i føresegnene for dei einskilde områda, eller reguleringsplan, følgjer byggegrenser mot naboeigedom dei generelle reglane i Plan- og bygningslova § 29-4, jfr punkt 2.6 e.

Nr	Stad	Krav om reg.plan	Status	Særskilde føresegner for områda
BKB1	Industrivegen	Nei	N	Planid 20170102 skal framleis gjelde
BKB2	Næring og bustad i Gunhildvågen	Nei	N	Skal være næring i 1 etg. Frå 2 etg kan det etablerast forretning/kontor og bustad. Krav i fellesføresegner i punkt 2 må følgjast. Maks mønehøgde/gesimshøgd er 13 m
BKB3	Knapstadmarka	Nei	N	Planid 20130101 skal framleis gjelde.
	Fimlandsmarka (BKB4)			Inngår ikkje i vedtatt KDP i hht kommunestyrevedtak KOST 095/22
BKB5	Vågavegen	Nei	N	• Planid 20110115 skal framleis gjelde
BKB6	Kinnvegen	Nei	N	• Planid 20110118 skal framleis gjelde.
BKB7	Sørstrand, friluftsområde	Nei	N	• Planid 20100109 skal framleis gjelde
BKB8	Soldalen	Nei	N	• Planid 20130109 skal framleis gjelde
BKB9	Dalvegen	Nei	N	• Bustad og offentleg/privat tenesteyting.
BKB10	Bjørkum – Sjøvegen	Ja	F	• Området skal regulerast saman med VKA5 innanfor omsynssone H810_7. • BYA 50% • Einebustad/rekkehus/kjedehus/lågblokk /terrassehus

				• På vestsida av vika skal strandsona opparbeidast og leggast til rette for ålmenta. • Det kan etablerast kajakkopphal, og næringsbygg kan settast opp i nærleiken. • Det kan settast opp naust. • Etablert gang- og sykkelveg frå Bjørkumvegen til Rv5 skal ivaretakast. • Det skal etablerast minst to gangtrasear på tvers av området frå Sjøvegen i nord til Bjørkumvegen i sør, og desse skal vere tilknytt felles uteopphaldsareal. • Eksisterande verkstad kan bestå, men det skal ikkje etablerast anna industri innanfor planområdet.
BKB11	Krokane	Nei	N	• Skal være butikk i 1 etg. Frå 2 etg kan det etablerast forretning/kontor og bustad. Krav i fellesføresegner i punkt 2 må følgjast. • Maks mønehøgde/gesimshøgd er 13 m.
BKB12	Krokane	Nei	N	• Planid 20160104 skal framleis gjelde for dette området
BKB13	Furutun	Nei	N	• Planid 20100110 skal framleis gjelde
BKB14	Furuhaugane	Ja	F	• Krav om detaljregulering vert gjeldande ved endra bruk av området.
BKB15	Mjølkeneset	Ja	N	• Ein -og tomannsbustad/rekkjehus, med tilhøyrande infrastruktur, grøntområder, leikeareal og naust. • BYA bustad er sett til 45% • Byggegrense for bustadar er 30 meter i frå sjøkant. • Krav om detaljregulering, der følgjande moment må avklarast og greiast ut: 1. Verknad av støy frå nærliggande nærings/industriverksemd på bustadfeltet. 2. Verknad for næringsaktivitet og moglegheit for vekst for nærliggande nærings/industri-verksemd gjennom etablering av bustadfeltet. 3. Utbyggingsrekkjefølgje i høve til infrastruktur, leike -og grøntareal m.m 4. Verknad på landskap. 5. Tiltak i strandsone og i sjø
BKB16		Ja	N	• Planid 20090113 gjeld inntil nytt planforslag for området er godkjend. • Det kan byggjast køyreveg til naustområde BAB1. • Ved bygging av køyreveg må det vurderast grensejustering av eksisterande eigedomar. • Nye bygg må ha tilfredsstillande avstand til eksisterande VA-leidningar aust i området. • Tilgang for ålmenta til strandsona skal sikrast.
BKB17	Havikbotn	Nei	N	• Planid 20060127 skal framleis gjelde
BKB18	Havikbotn	Nei	N	• Planid 20130107 skal framleis gjelde
BKB19	Botnaholten	Nei	N	• Planid 20130111 skal framleis gjelde
BKB20	Botnaholten	Nei	N	• Planid 20090117 skal framleis gjelde

BKB21	Fagerlia	Nei	N	• Planid 20110109 skal framleis gjelde
BKB22	Krokane - gang og sykkelveg	Nei	N	• Planid 20110101 skal framleis gjelde
BKB23	Solheim, bustad	Nei	N	• Planid 20120103 skal framleis gjelde
BKB24	Slettevoll	Nei	N	• Planid 20080119 skal framleis gjelde
BKB25	Slettevollsvingen	Nei	N	• Planid 20140102 skal framleis gjelde

3.9 Fritids- og turistformål - BFT

Innafor desse områda er det krav om ei heilskapleg arealutvikling i samsvar med eksisterande bruk.

Nr	Stad	Utnyttigsgrad	Krav om reg.plan	Status	Særskilde føresegner for områda
BFT1	Florø Hotell	BYA 60%	Nei	N	• Maks mønehøgde/gesimshøgd er 13 m.
BFT2	Florø Rorbu	BYA 60%	Nei	N	• Maks mønehøgde/gesimshøgd er 13 m.
BFT3	Krokane Camping	BYA 40%	Nei	N	• Området kan utviklast som campingplass. Ålmenta skal ha tilgang til badeplassane. • Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing av bygg innafor området. • Maks mønehøgde/gesimshøgd er 7 m.
BFT4	Krokane camping	BYA 35%	Ja	F	• Området kan utviklast som campingplass. Ålmenta skal ha tilgang til badeplassane. • Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing av bygg innafor området. • Det kan etablerast fire nye hytter. • Dersom hytter skal plasserast på søre del av området på nedre platå, skal desse ha særskilt god terrengtilpassing og skal ha spesielt god arkitektonisk utforming. Kvalitet skal godkjennast gjennom fagleg vurdering i kommunens regi.

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

4.1 Veg – o_SV

a) Vegarealet omfattar veganlegg med tilhøyrande grøfter, skråningar, fjellskjeringar, mur, gatelys, osv. Gatelys kan settast opp inntil 0 meter frå eigedomsgrense. Innafor området kan det og leggast kommunalt VA-anlegg, og anna naudsynt infrastruktur. Skråningsareal skal dekkast med jord etter inngrep, tilsåast og gjevast eit grønt preg. Murar skal som hovudregel byggast i naturstein. Der det ikkje er plass til etablering av natursteinsmur, kan mur byggast i betong.

Nr	Stad	Krav om reg.plan	Status	Særskilde føresegner for områda
o_SV1	Eksisterande veg	Nei	N	
o_SV2	Eksisterande gangveg	Nei	N	
o_SV3	Vegsamband frå Kinnvegen til Kystmuseet	Ja	F	• Ny tilkomstveg til Kystmuseet • Ved etablering av vegen skal det leggast vekt på god terrengtilpassing og skjerming mot naboar. • Traseen kan justerast noko gjennom detaljregulering dersom dette gjev eit samla betre resultat.
o_SV4	Gang og sykkelveg Vangsvegen – Pr. Gjelsviks veg	Nei	N	• Tilkomstveg til Prof. Gjelsvik veg.
o_SV5	Bjørkumvegen	Nei	N	• Eksisterande veg kan utbetrast. Ved utbetring må ein ha fokus på å utbetre tilhøva for mjuke trafikantar.
o_SV6	Vegnett på Krokane nord Gaddevågen/Furuhaugane/ Havikbotn	Nei	N	• Eksisterande veg kan utbetrast. Ved utbetring må ein ha fokus på å utbetre tilhøva for mjuke trafikantar • Utbetring må ta høgde for trafikkauke knytt til fortetting.
o_SV7	Solheim-Brandsøy	Nei	N	• Planid 20050103 skal framleis gjelde.
o_SV8	Djupedalen-Solheimstranda	Nei	N	• Planid 20200107 skal gjelde.
o_SV9	Planteskulevegen	Nei	N	• Eksisterande veg kan utbetrast. Ved utbetring må ein ha fokus på å utbetre tilhøva for mjuke trafikantar.
SV10	Mekevika	Nei	N	• Privat tilkomstveg.

4.2 Hovednett for sykkel – SHS

Føremålet o_SHS binder saman sykkelvegnettverket. Rundt neset ved Eidet skal vegen over sjø ligge i ein eigen konstruksjon som skal festast på fjell mellom kote 3 - 5. Det skal ikkje gjerast utsprenging av fjell på dette strekket. Det stillast krav til høg arkitektonisk kvalitet til konstruksjonen. Der konstruksjonen møter land i Båtevika kan det gjerast tilpassing av terreng. Området skal inngå i detaljreguleringsplan med o_SKF2 og o_BGU2 før det kan takast i bruk.

4.3 Lufthamn - SBG

Nr	Stad	Særskilde føresegner for områda
SBG	Florø Lufthamn	• Arealet skal nyttast til eksisterande og framtidige lufthamnføremål; rullebane, taksebane, fly- og helikopterhangar, terminalbygg,

		oppstillingsplassar, parkering, internvegar og andre naudsynte tiltak og areal for drift av flyplassen. Planid. 20060116 skal gjelde framleis der plankartet ikkje viser noko anna. • Turbulensforhold ved Florø lufthamn Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høgde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. • Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for naud-prosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for kvile, mat eller hekking.

4.4 Hamn - SHA

- Føremålet SHA er areal avsett til ny containerhamn.
- Det er krav til utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutgreiing.
- Området skal regulerast saman med industriområdet BN4.
- I arbeidet med ei regulering skal det opprettast samarbeid med Kystverket.
- Det skal settast av kaiareal og tilstrekkeleg areal på land til omdisponering av containere til feeder-rute til andre lokale destinasjonar. Det skal stillast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av dette i detaljregulering.
- Det kan etablerast kai for mottak av mindre fartøy.
- Det kan på området etablerast bygg til næring som er direkte relatert til containertrafikken.
- Kontor er berre tillate for bedrifter med ein direkte relasjon til containertrafikken. Behov skal dokumenterast.
- Det leggast opp til utfylling i sjø. Utfyllingsområdet skal knytast til land gjennom bru eller anna løysing som sikrar tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming.

4.5 Molo – SMO

Innanfor SMO er det tillate med vedlikehald og mindre utbetringar. Større endringar som t.d. utviding eller fylling i sjø er søknadspliktige.

4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – S

Området skal nyttast til teknisk infrastruktur.

4.7 Parkering - P

Området skal nyttast til parkering, og skal nyttast i sambruk med BIA1.

4.8 Kombinerte føremål -SKF

	Stad	**Særskilde føresegner for områda**
SKF1	Nordnesvegen	• Arealet skal nyttast til veg og VA.
SKF2	Vangsvegen/ Prof. Gjelsviks veg – Båtevika	• Arealet skal nyttast til parkering, VA og sykkelveg som ein del av hovudnett for sykkel. • Området skal inngå i detaljreguleringsplan saman med o_BGU2 og o_SHS før det kan byggjast ut. • Grøntstruktur skal etablerast. • Det skal etablerast eigne felt for gåande og eige sykkelfelt med bredde på minst to meter i kvar køyreretning.

		• VA må leggjast om i samband med etablering av ny gang- og sykkelveg. • Dersom ikkje alt avsett areal nyttast til veg eller sikringssone rundt VA, skal restarealet opparbeidast med beplantning, benkar, leikestativ eller andre parkmessige tiltak.
SKF3	Kanalen/Eidet	• Utviklast i samsvar med planid 20160105
SKF4	Krokane	• Utviklast i samsvar med planid 20110101

5 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR.3)

5.1 Naturområde - GN

I desse områda skal eksisterande natur takast vare på.

5.2 Kombinerte grøntstrukturføremål – GKG

Nr	Stad	Særskilde føresegner for områda
GKG	Knapstadmarka	• Planid 20130101 skal framleis gjelde

5.3 Turdrag GTD

Turvegar kan opparbeidast med inntil 2,5m breidde. Dei skal i størst mogleg grad leggjast slik at dei følgjer naturlege drag i terrenget og dei skal opparbeidast med minst mogeleg terrenginngrep. I den grad det er mogeleg, skal dei utformast universelt. I turområder innanfor 15 minutters gangavstand til Krokane sentrum og Florø sentrum skal det utplasserast sittebenker minst kvar 500 meter.

5.4 Friområde - GF

a) Der friområda består av naturleg skog og terreng skal dette takast vare på.

b) Dei friområda der det er gamle leikeplassar skal det kunne opparbeidast tiltak for å stimulere til leik og samvær.

c) I nye friområder innanfor 15 minutters gangavstand til Krokane sentrum og Florø sentrum (sjå vedlagt kart til kommunedelplanen) kan det etablerast nye leikeplassar eller parker.

d) Alle leikeplassar skal ha sittebenkar.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §11-7 NR.5)

6.1 Landbruks-, natur og friluftsformål - LNF

Dette er naturlege større samanhengande naturområde som skal bevarast som dei er.

6.2 Landbruks-, natur og friluftsformål for spreidd bygging - LS

a) Næringsareal/verksemder skal plasserast og utformast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar. Tillate bruksareal er BRA=400m^2. Maksimal utvendig takhøgde er 9m. Utbygging utover dette krev reguleringsplan.

b) Tiltak kring vedlikehald og utbetring av bustad tillatast innan rammer lik B4.

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

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - V

Innanfor områda V tillatast ingen tiltak.

7.2 Friluftsområde- VFR

Innanfor områda VFR tillatast ingen tiltak.

7.3 Ferdsel - VFE

VFE gjeld ferdsel for næringstrafikk og fritidsbåtar. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel er ikkje tillate.

7.4 Farlei - VF

VF1-VF3 omfattar hovud- og bilei. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel er ikkje tillate.

7.5 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone - VKA

VKA1	Industrivegen	• Planid 20170102 skal framleis gjelde
	Fimlandsmarka (VKA2)	Inngår ikkje i vedtatt KDP i hht kommunestyrevedtak KOST 095/22.
VKA3	Sørstrand	• Planid 20100109 skal framleis gjelde
VKA4	Austvika	• Det kan leggjast ut flytebrygge i området.
VKA5	Bjørkum	• Det kan leggast ut flytebrygger. • Eventuell fylling og mudring skal avklarast i detaljregulering. • Arealet skal regulerast saman med BKB10. • Det vil i reguleringsplanen vektleggast at det er ein god balanse mellom private interesser og samfunnsinteresser knytt til bruk av strandsona.
VKA6	Krokane camping	• Området kan nyttast til utlegging av flytebrygger og flytande badstue så langt det ikkje kjem i konflikt med badeplass på Lille Prata og Store Prata.
VKA7	Solheim	• Planid 20120103 skal framleis gjelde.

7.6 Småbåthamn - VS

- Føremålet VS er sjøområda knytt til småbåthamner. Innanfor desse områda kan det etablerast kaifrontar, brygger, flytebrygger og andre tiltak knytt til drift av småbåthamna. Utmudring, plastring og mindre justeringar av molo er tillate. Ved vesentleg endring av molo eller auke av tal båtplassar utover 10 må det utarbeidast reguleringsplan, jfr. planføresegnene pkt. 2.1 a). Ved fylling og mudring krevjast miljøundersøkingar, samt løyve etter forureiningslova (Statsforvaltaren).

7.7 Hamn - VHS

- Føremålet VHS skal nyttast til hamneføremål og naturleg tilhøyrande aktivitet. Det kan plasserast flytebrygger i områda, dersom dette ikkje hindrar anna båtfart.

8 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

8.1 Restriksjonssone lufthamn H190_1-3

- Sone H190_1 er byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg. Alle søknader om etablering av nye tiltak innanfor denne sona som treng gjennom byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegget ved Florø lufthamn vist med koter (raude streksymbol) på Avinors teikning ENFL-P-09, skal godkjennast radioteknisk av Avinor.
- H190_2 er byggerestriksjonssone for lufthamna. Innanfor sona gjeld dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymboler) på gjeldande restriksjonsplan for Florø lufthamn, Avinors teikning ENFL-P-08. For områder mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast tiltak som overstig høgderestriksjonane som vist på plankartet. Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og naudsynt fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
- Alle nye reguleringsplanar innanfor omsynssonene skal innarbeide høgderestriksjonane i form av eigne omsynssoner på reguleringsplanane. Alternativt må det i nye reguleringsplanar lagast føresegner med maksimal tillaten byggehøgde (mønehøgde) på tiltak som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENFL-P-08 for lufthamna.
- Dersom det skal nyttast byggekranar som bryt høgderestriksjonane i restriksjonsplanen, skal Avinor Florø lufthamn varslast og godkjenne desse på førehand.
- H190_3 er restriksjonssone rundt innflygingslysa. Innanfor denne sona skal ingen objekt, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, tren gjennom eit horisontalplan gjennom innflygingslysa ut til 60 meter frå senterrekka sidevegs, og som avsluttast 60 meter utanfor ytterste innflygingslys.
- Avinor skal høyrast ved søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

8.2 Restriksjonssone Støy H210 og H220

- H210_1 er raud støysone rundt flyplassen.
- H210_2 er raud støysone langs veg.
- H220_1 er gul støysone rundt flyplassen.
- H220_2 er gul støysone langs veg.
- For desse sonene gjeld punkt 2.15 i føresegnene.

8.3 Faresone ras H310

Innanfor desse omsynssonene skal det i samband med utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om tiltak gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Kartlegging og vurdering skal utførast av fagkunnig, og eventuelle naudsynte sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk, jfr TEK 17 § 7-3 og punkt 2.2 i føresegnene.

8.4 Faresone havnivåstigning/flaum H320

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand, jf. TEK17. § 7.2 og punkt 2.2 i føresegnene.

8.5 Faresone høgspent H370

Innanfor faresone H730 ligg høgspentanlegg. Tiltak innan H730 er ikkje tillate.

8.6 Restriksjonssone infrastruktur H410

- Innanfor sonene H410_1 ligg eksisterande hovudvassleidningsnettet til kommunen. Tiltak er ikkje tillate innan for H410_1.
- H410_2 er avsett til det framtidige hovudvassleidningsnettet. Tiltak er ikkje tillate innan for H410_2.
- Ved planlegging av alle nye tiltak skal den kommunale infrastrukturen ikkje komme til skade. Alle planlagde tiltak innanfor desse sonene skal godkjennast av kommunen ved avdeling teknisk drift.

8.7 Omsynssone friluftsliv H530

Retningslinje: Innanfor omsynssonene er det kartlagt viktige friluftsverdiar. I desse sonene skal omsynet til det allmenne friluftslivet prioriterast ved vurdering av alle nye tiltak. For detaljert skildring og verdsetting av dei ulike områda, sjå temakartet Friluftsliv i kommunen sin kartportal.

8.8 Omsynssone naturmiljø H560

Innanfor desse sonene skal det takast særleg omsyn til desse viktige naturkvalitetane. Nye planlagde tiltak innanfor sonene skal avklarast og godkjennast av statlege sektorstyresmakter, høvesvis Statsforvaltaren for H560_1 og 2 og Fiskeridirektoratet for H560_3.

H560_1 er sone for utvalde naturtypar.
H560_2 er sone for utvalde naturtypar ålegrasenger.
H560_3 er sone for viktige gyteområder.

8.9 Vern av kulturminner/kulturumiljø H570

Innanfor desse sonene skal det ved planlegging av nye tiltak må det ved kvar sak sjå til at kulturminna ikkje blir øydelagde eller får redusert kvalitet:

H570_1: spor etter tysk krigsaktivitet frå 2.verdenskrig, generelt omtala som krigsminne/miljøobjekt/kulturmiljø.
H570_2: Nordenesmastene – kulturmiljø.
H570_3: Furesundet – bygning/miljøobjekt.
H570_4: Nothenget – bygning/miljøobjekt/kulturmiljø.
H570_5: Jotunet – kulturmiljø.
H570_6: Kystmuseet – bygning/miljøobjekt/kulturmiljø.
H570_7: Båtevik-huset – bygning/miljøobjekt.
H570_8: Kanalen – kulturmiljø - open trasè for småbåtar.
H570_9: Nybø gard – bygning/miljøobjekt/kulturmiljø.
H570_10: Havikbotn – kulturmiljø/omsynsone kring automatisk freda kulturminne.
H570_11: Vagreneset – kulturmiljø/omsynsone kring automatisk freda kulturminne.

8.10 Bandlegging etter lov om kulturminner H730

a) Innanfor omsynssonene d H730 er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt jf. kulturminnelova § 3.
b) Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
c) Alle tiltak som vil føre til varige inngrep i sjøbotn skal saka leggast fram til vurdering ved Bergen sjøfartsmuseum som vedkomande mynde etter forskriftene til Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §14. Bergen sjøfartsmuseum vil eventuelt krevje å undersøke om det kan vere skipsfunn eller marine kulturminne i tiltaksområda. Etter Kulturminnelova §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkingane.

Nr.	ID:	Namn/lokasjon/type
H730_1	107051-1	Havreneset Sør I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_2	107058-1	Havreneset Sør III / Bosetning-aktivitetsområde
H730_3	147725-1	Lok 1 HÅ1 / Bosetning-aktivitetsområde
H730_4	142356-1	Florø Lufthamn / Bosetning-aktivitetsområde
H730_5	107427-1	Keilevågen I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_6	106899-1	Båtevika I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_7	129207-1	Havikbotn vest 1 / Bosetning-aktivitetsområde
H730_8	129208-1	Havikbotn vest 2 / Bosetning-aktivitetsområde
H730_9	129209-1	Havikbotn vest 3 / Bosetning-aktivitetsområde
H730_10	107193-1	Røveneset / Bosetning-aktivitetsområde

H730_11	107224-1	Slettevoll I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_12	107225-1	Slettevoll II / Bosetning-aktivitetsområde
H730_13	107137-1	Moane / Bosetning-aktivitetsområde
H730_14	107019-1	Einenesvikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_15	162103-1	S2.1 Produksjonsanlegg / Annen arkeologisk lokalitet
H730_16	162104-1	Lokalitet 2 / Annen arkeologisk lokalitet
H730_17	107192-1	Nydalsbakken I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_18	107501-1	Nydalsbakken II / Bosetning-aktivitetsområde
H730_19	107138-1	Nakkahammer / Bosetning-aktivitetsområde
H730_20	72894-1	Nakkaneset II Nakkaneset / Bosetning-aktivitetsområde
H730_21	55527-1	Nakkaneset I Nakkanes / Bosetning-aktivitetsområde
H730_22	6312-1	Nyreg. Vagreneset / Bosetning-aktivitetsområde
H730_23	25848-1	Nyreg. Vagreneset / Gravminne
H730_24	105084-1	Vagreneset II / Bosetning-aktivitetsområde
H730_25	107583-1	Sundet X Sundet / Bosetning-aktivitetsområde
H730_26	35753-1	Sundet VI Sundet / Bosetning-aktivitetsområde
H730_27	45822-1	Sundet V Sundet / Bosetning-aktivitetsområde
H730_28	64067-1	Sundet VII Djupevikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_29	55526-1	Nyreg. Røysalandet / Bosetning-aktivitetsområde
H730_30	106869-1	Brandsøysund Vest III / Bosetning-aktivitetsområde
H730_31	55524-1	Brandsøysund Vest I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_32	35752-1	Fetts fk.nr. 2 / Gravminne
H730_33	55525-1	Brandsøysund Vest II Heggenvikja / Bosetning -aktivitetsområde
H730_34	64066-1	Neset III / Bosetning-aktivitetsområde
H730_35	107413-1	Neset I / Bosetning-aktivitetsområde
H730_36	107414-1	Neset II / Bosetning-aktivitetsområde
H730_37	64068-1	Vikja III Vikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_38	72893-1	Vikja II / Bosetning-aktivitetsområde
H730_39	72892-1	Nyreg. Neset / Bergkunst
H730_40	6311-1	Nyreg. Stonghamrane / Gravminne
H730_41	107258-1	Ydste Klubbevikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_42	55533-1	Nyreg. Ytste Klubbevikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_43	107133-1	Mekevikja / Bosetning-aktivitetsområde
H730_44	107827-1	Kvievikja / Bosetning-aktivitetsområde

8.11 Krav om felles planlegging H810

Innanfor desse sonene er det krav om felles planlegging:

- H810_1: Containerhamn Måsholmen, SHA, og industriareal BN4, skal regulerast saman.
- H810_2: Gunhildvågen industriareal BN5 skal regulerast saman med P og BAB5 innanfor vist avgrensing.
- H810_3: Hestesportssenter BIA1 skal regulerast saman med del av o_SV1 og friområde GF innanfor vist avgrensing.
- H810_4: - Areal for tilkomst og parkering Flora vidaregåande skule, veg/gangveg til Havhesten og gravplass o_SKF2, o_BGU2, o_SHS, og friområde GF innanfor vist avgrensing
- H810_5: Angitt bebyggelse og anleggsformål, BKB10, bustad, naust, næring skal regulerast saman med VKA5 innanfor vist avgrensing.
- H810_6: Krokane sentrum. Sentrumsformål BS3 skal regulerast saman med Offentleg/privat tenesteyting o_BOP5, o_BOP6 og del av turdrag, GTD innanfor vist avgrensing.
- H810_7: Bekkefaret/Jakob Sande veg, bustad B14 og blågrønnstruktur, BG skal regulerast saman
- H810_8 Havikbotn

Fordeling av planskapt netto verdiauke etter jskl. §§ 3-30 til 3-32 må vurderast i planlegginga.

8.12 Reguleringsplan skal framleis gjelde H910 (pbl § 11-8 f)

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Plan.id.	**Plan namn:**
20060113	Brandsøy, Solheim, gbnr. 23/2, Bustad
20060127	Havikbotn, gbnr. 26/3, Lagerareal
20070110	Gunhildvågen, Gbnr.27/1087,1112 m.fl, Industri (endring)
20090117	Privat detaljreguleringsplan - Botnaholten, Gbnr.26/234,469, Bustad
20100109	Detaljreguleringsplan - Sørstrand, Friluftsområde/ Veg.
20100110	Privat detaljreguleringsplan - Krokane - Norsksenteret, Gbnr.26/373, Bustad/Skule m m
20110109	Privat detaljreguleringsplan - Solheim, B13 Bustad
20110115	Privat detaljreguleringsplan - Vågavegen, Gbnr 28/28 og 27/965 m.fl. Bustad
20120103	Privat detaljreguleringsplan - Solheim/ Brandsøy, del av GBnr. 23/4 og 23/11 m.fl., Bustad
20130107	Detaljreguleringsplan for del av gbnr. 26/3, Havikbotn
20130109	Soldalvegen
20140102	Privat detaljreguleringsplan - Brandsøy - Slettevollsvingen, GBnr. 23/30 og 96, Bustad
20160105	Detaljregulering Eidet/kanalen gbnr 28/416, 203/96, Teknisk infrastruktur
20170102	Privat detaljreguleringsplan - Klubbeneset, gbnr. 27/505 m.fl. Industri/Småbåthamn/Molo
20110118	Privat detaljreguleringsplan - Storåsen Sør - GBnr 28/22, 236, Bustad

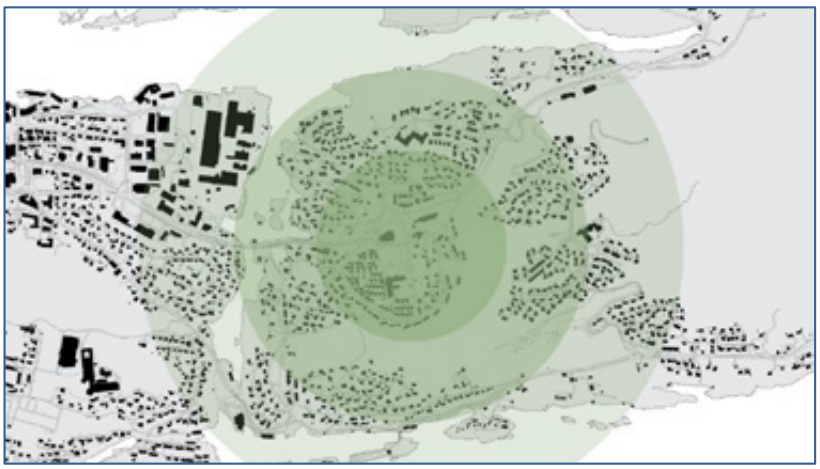
Andre planar som skal gjelde med endringar kor planane delvis erstattast av ny reguleringsplan, eller i tråd med nye føringar i kommunedelplan Florelandet – Brandsøy:

20060116 - Florø Lufthamn, Flyplass, endring
20050103 - Brandsøy, fv. 548, Gang- og sykkelveg
20080119 - Privat detaljreguleringsplan - Brandsøy - Slettevoll, Gbnr.23/3, Bustad
20090113 - Privat detaljreguleringsplan - Havikbotn, GBnr.26/6, Bustad.
20110101 - Detaljreguleringsplan - Krokane, Gang-og sykkelveg langs FV
20130101 - Områdereguleringsplan
Knapstadmarka, Gbnr.27/19 m.fl, Barnehage/skule og bustad
20130111 - Privat detaljreguleringsplan - Botnaholten, B11, del av GBnr. 26/234, Bustad
20160104 - Privat detaljreguleringsplan – Krokane, gbnr. 26/567, næring

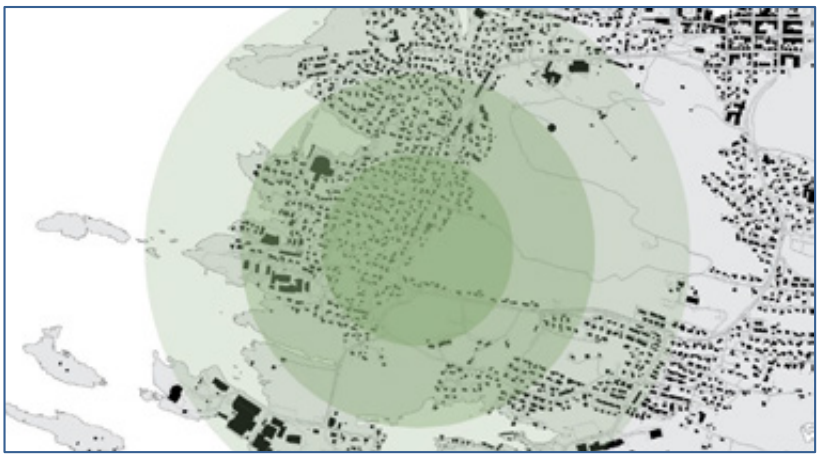
9 VEDLEGG

9.1 Knutepunkt

Den inste grøne sirkelen viser 5 min gangavstand til knutepunkt, innafor denne sona kan det etablerast bustadar i raud støysoner, jfr 2.15 a.



Figur 1 Knutepunkt på Krokane, med soner for 5, 10 og 15 min gangavstand.

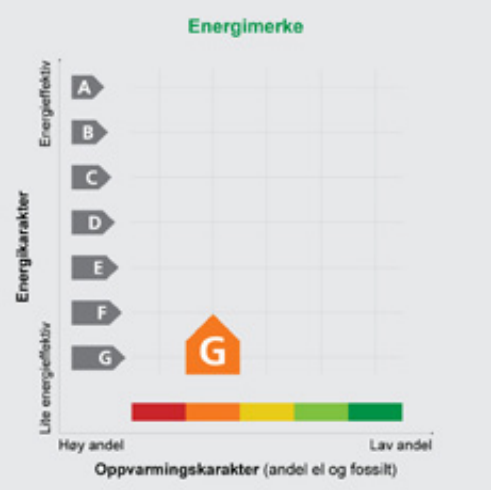


Figur 2. Mogeleg framtidig knutepunkt i Havreneset, med soner for 5, 10 og 15 min gangavstand.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Breivikvegen 5A
Postnr	6905
Sted	Florø
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	332
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-952074
Dato	22.11.2018



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Breivikvegen 5A	Gnr: 27
Postnr/Sted: 6905 Florø	Bnr: 332
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 22.11.2018 15:16:24	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-952074	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av:	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

BREIVIKVEGEN 5A

Nabolaget Havreneset nord/Storåsen vest - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Havrenesvegen Linje 251, 252, 253	**2 min** 0.2 km
Florø lufthamn	**22 min**
Ålesund Lufthavn, Vigra	**121.5 km**

SKOLER

Florø barneskole (1-7 kl.) 418 elever, 31 klasser	**21 min** 1.9 km
Krokane skule (1-7 kl.) 139 elever, 12 klasser	**6 min** 3.6 km
Florø ungdomsskule (8-10 kl.) 442 elever, 34 klasser	**9 min** 0.8 km
Flora vidaregåande skule 500 elever	**4 min** 2.4 km

> «Veldig rolig og fint nabolag, mange eldre personer der, men også unge»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

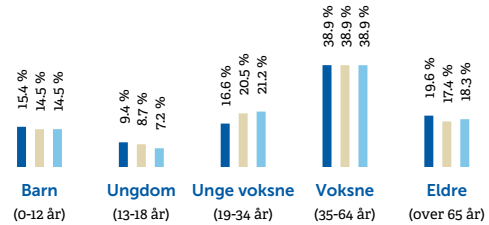
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**10 min** 0.8 km
Nepjarhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	**23 min** 2 km
Sørstrand Maritime Fus barnehage (1-5 ... 71 barn	**4 min** 2.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Havreneset	**5 min**
Spar Florø	**18 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

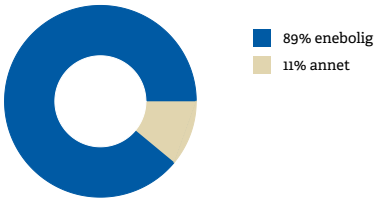
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Breivika balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
Florahallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Spenst Florø	**21 min**
Treningssenter (Havhesten)	**5 min**

BOLIGMASSE

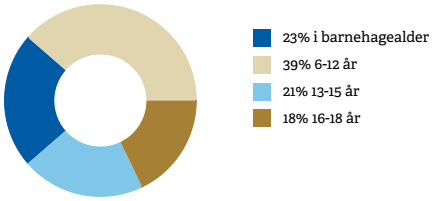


> «Hyggelig og trygt nabolag»
>
> Sitat fra en lokalkjent

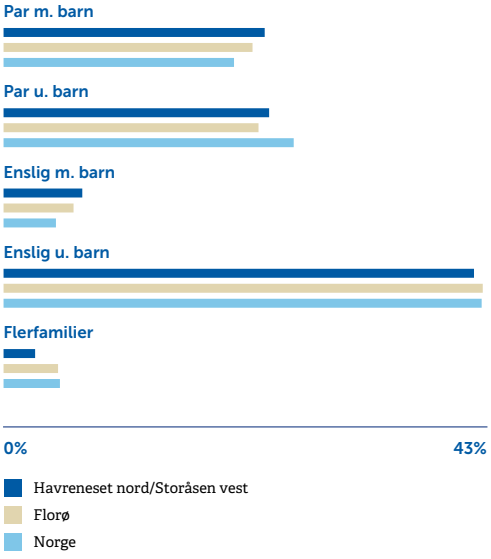
VARER/TJENESTER

AMFI Florø	**21 min**
Vitusapotek Florø	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



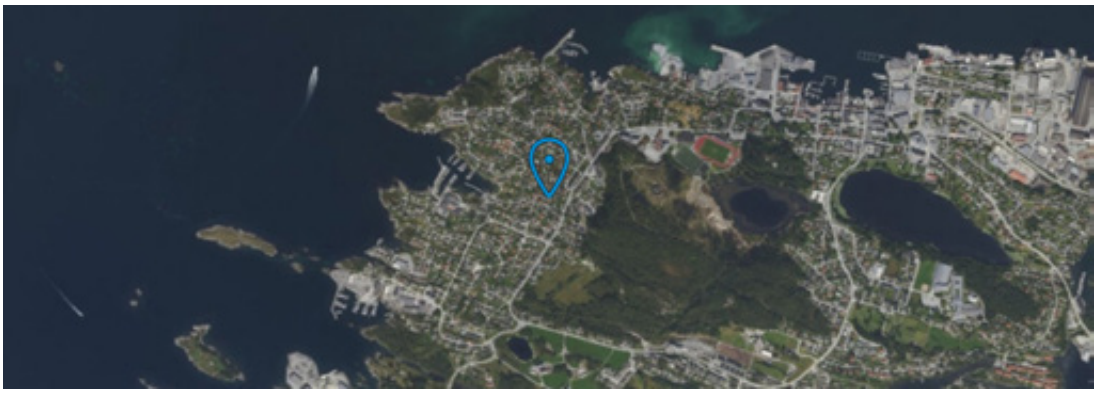
FAMILIESAMMENSETNING

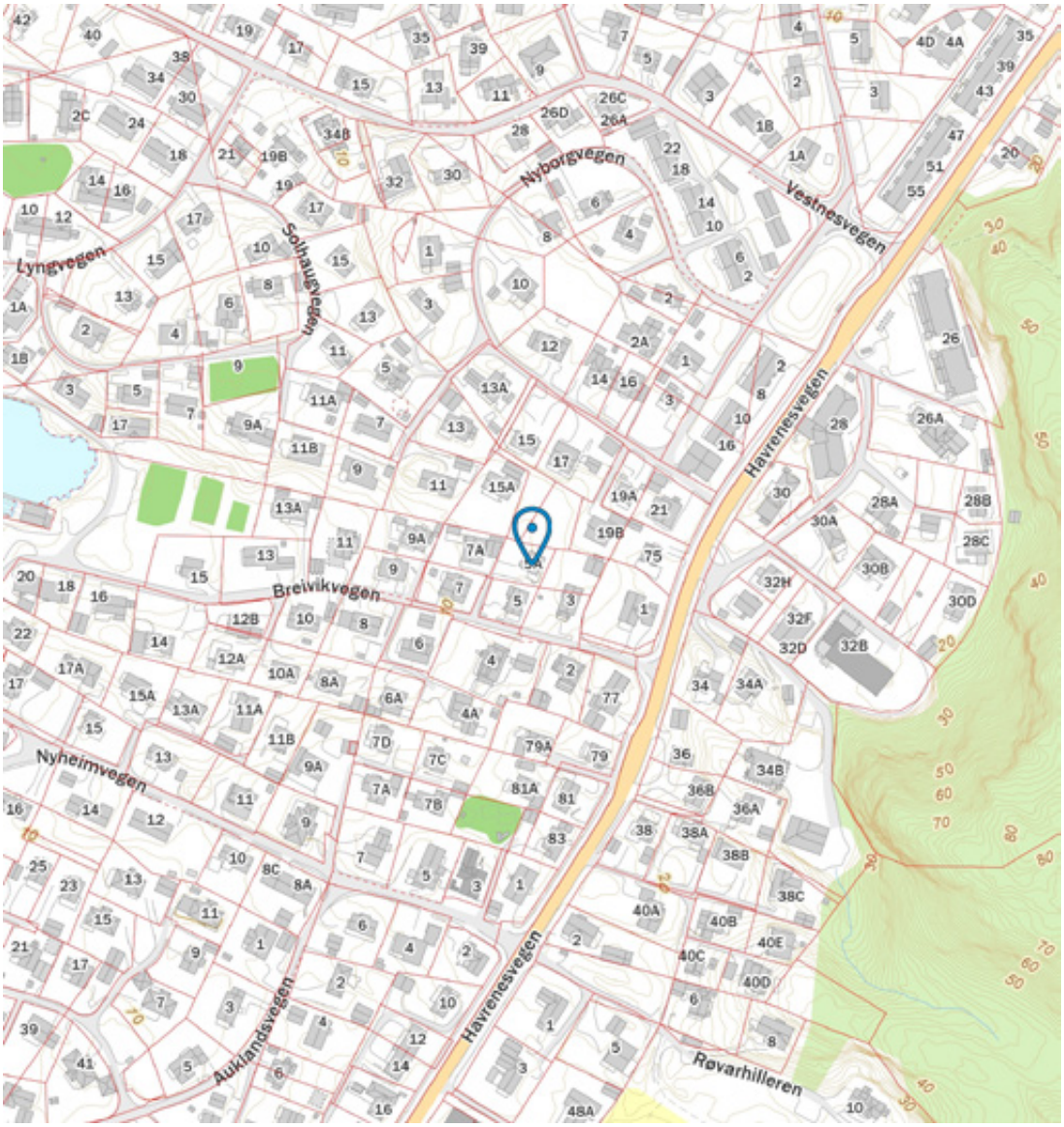


SIVILSTAND

		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.

Med Boligkjøperforsikring fra HELP får du advokathjelp i inntil 5 år etter boligkjøpet.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



Vi tar saken for deg, hele veien, og uten økonomisk risiko

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

- Samme dekning som Boligkjøperforsikring.
- Samboerkontrakt, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske kontrakter

Hva koster det?

Andelsbolig/ aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet/ rekkehus	9 200 kr
Ene-/tomannsbolig, tomt	13 700 kr

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

Breivikvegen 5A, 6905 FLORØ
Gnr 27, bnr 332, , i Kinn kommune.
Oppdragsnr. 1000260068 / 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 1000260068
Sist oppdatert 11.08.2026

Greta Halvorsen
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 481 67 099
E-post: Greta.halvorsen@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Kinn
Strandgata 45, 6905 FLORØ

Eiendomsmegler1.no