



Velkommen til

Nordre Instetunet 10
6908 Florø

EiendomsMegler 1

Innholdsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om egedomen	7
Planteikning	30
Tilstandsrapport	40
Energiattest	120
Nabolagsprofil	125
Tilbehør og løsøre	128
Help boligkjøperforsikring	130
Forbrukerinformasjon om budgiving	133
Budskjema	134

Velkommen til

**Nordre Instetunet 10
6908 Florø**

Moderne og nydeleg tomannsbustad - Betydeleg påkosta - Solrik, lun og stor altan. Nydeleg uteområde.

Ein strøken og moderne tomannsbustad. Her får du ein bustad du berre kan flytte rett inn i. Området er eit fantastisk nabolag å bu i både for eldre og småbarnsfamilier. Frå eigedomen kan du spasere rett opp til Brandsøyåsen, nyte bademoglegheitene og fleire leikeplasser i nærleiken.

Verdt å nemne:

- Solrikt og lunt
- Du ser Solheimsfjorden, Håsteinen, Ålvora, Stavøya og Askrova m.m.
- Stor hage m/ flotte uteplassa
- Badeplass rett over vegen
- Garasje og sportsbod
- Gangfelt heilt til sentrum
- Ca. 7 min kjøring til byen
- Fleire stier opp til Brandsøyåsen
- Store delar av bustaden er malt utvendig
- Påkosta med tilvalg og etablering av uteområde for rundt kr. 750 000,-
- Moglegheit for å bygge på



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumbustaden. 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!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 100 000
Kostnader	kr	167 550
Totalpris inkl. kostnader	kr	6 267 550

BRA Total/BRA-i	141/116 m ²
Antal soverom	3
Eigedomstype	Tomannsbolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2024
Etasje	2
Energimerking	Bokstav: B



Informasjon om egedomen

Bustaden

Adresse

Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ

Registernemning

Gnr 23, bnr 328, snr 1, Gnr 23, bnr 317, i Kinn kommune.

Eigedomtype

Tomannsbolig

Etasje

2

Byggeår

2024

Plassering

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (Nordre Instetunet) og ligger i et attraktivt boligområde med hovedsakelig nyere bebyggelse. Det er kort avstand til barnehage og skole på Brandsøy samt øvrige servicefunksjoner i Florø sentrum, som ligger ca. 4,5 km fra eiendommen. Boligen har en sørvendt beliggenhet med gode solforhold og utsikt mot Solheimsfjorden.

Barnehage/skule/fritid

Sjå vedlagt nabolagsprofil. Dersom skule- og barnehagetilbud er viktig for kjøpet, ber vi om at de tek kontakt med kommunen for å få oppdatert informasjon.

Innhald

Bustaden innheld:

Underetasje:

Gang (11,7m²), soverom (9,2m²), soverom (13,1m²), soverom (7,0m²), bod/vaskerom (5,2m²), bad (7,1m²).

1.Etasje:

Gang/stue/kjøkken (52,1m²), bod (3,3m²), bad (3,1m²).

I tillegg utvendig sportsbod (3,4m²), garasje (22,3m²).

Standard

Boligen er oppført i 2024 og er bygget i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger godkjente byggetegninger, ferdigattest samt dokumentasjon for utførte arbeider innen våtrom, VVS og elektro. Bygningen fremstår med moderne byggeskikk, tidsriktige materialvalg og løsninger som er i samsvar med byggeårets standard og gjeldende forskriftskrav. Boligen er videre levert med en rekke tilvalg og oppgraderinger utover standard prosjektleveranse, herunder oppgradert kjøkken, akustikkhimling, utvidet veranda, tilvalg innen elektro og VVS, utvendig solskjerming samt flere øvrige kvalitetshevende tiltak. Ved befaringen fremstod boligen med gjennomgående høy standard og begrenset bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik, skader eller forhold som tilsier behov for utbedringer utover normalt vedlikehold. Samtlige vurderte bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 (TG1), noe som er i samsvar med forventet tilstand for en bolig av denne alderen

Underetasje:

Gang: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

Bod/vaskerom: Våtromsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger. Malte gipsplater i himling.

Bad: 60x60 fliser på gulv. 60x60 fliser og malte strier på vegger. Malte gipsplater i himling.

1.Etasje:

Gang/stue/kjøkken: Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i himling. I stuedelen er det montert akustikkgips i himlingen.

Bod: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

Bad: 60x60 fliser på gulv. 60x60 fliser og malte strier på vegger. Malte gipsplater i himling.

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: 116 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang (11,7m²), soverom (9,2m²), soverom (13,1m²), soverom (7,0m²), bod/vaskerom (5,2m²), bad (7,1m²).

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang/stue/kjøkken (52,1m²), bod (3,3m²), bad (3,1m²).

BRA-e: 22 3 m² Garasje (22,3m²). Utvendig sportsbod (3,4m²).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

27 m² Terrasse

1. etasje

35 m² Altan

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

Antal soverom

3

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggt tekniske 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 23.06.2026

Byggemåte

Informasjon er henta frå vedlagde tilstandsrapport, datert 03.07.2026.

Byggemetode – Tomannsbolig

Boligen er oppført på fundamenter av sprengstein og pukk på fjell. Bygningen er etablert med isolert og støpt plate på grunn med radonsperre. Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner som innvendig er påført og isolert. Ytterveggene er oppført i isolerte trekonstruksjoner (200 mm) med vindtettplater og luftet kledningskonstruksjon. Brannskillende konstruksjon mellom boenhetene er utført som doble, uavhengige vegger av trekonstruksjoner, kledd med to lag gipsplater på begge sider. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med prefabrikkerte I-bjelker (takstoler) og undertak av OSB-plater. Taket er utvendig tekket med takbelegg.

Byggemetode - Garasje:

Garasjen er oppført på fundamenter av sprengstein og pukk på fjell, med støpt betongplate på grunn og ringmur av betong. Yttervegger av 148mm trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og leker. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med I-bjelker (takstoler) og undertak av OSB-plater. Taket er utvendig tekket med sveiset takpapp. Garasjen er utstyrt med vedlikeholdsfri leddport med elektrisk portåpner.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

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?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Florø Rør

Beskrivelse av arbeidet: Knappen på sisternen hang seg opp og vi tilkalte rørlegger for å utbedre på reklamasjon. Det ble justert og har ikke vært et problem siden.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

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

Lekkasje under beslag på sørenden av tak på frittstående garasje som medførte fukt. Det ble avdekket i løpet av kort tid og utbedret på garanti av utbygger påfølgende dag. Området ble vasket og tørket grundig. Det har ikke vært tegn til fukt lekkasje eller andre problemer i etterkant.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje i tak på garasje.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

2

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?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Det oppstod fukt i frittstående garasje som følge av en lekkasje i taket kort tid etter overtakelse. Lekkasjen ble utbedret på garanti dagen etter at den ble oppdaget, og området ble rengjort og tørket. Det har ikke vært tegn til fukt eller lekkasje i etterkant.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasje i garasje. Samme sak som forrige punkt.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

4

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Tilstandsrapport utført av Takstmann Kristian Sundal

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?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Lekkasje i tak. Nevnt i to tidligere punkt

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje i tak

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gogis Vestland Maler

Beskrivelse av arbeidet: Maler har reparert en tilbakevendende sprekk i gips over vindu på vestveggen ved overgang mellom kjøkken og stue. Det har vært utført flere ganger, sist i Juni 2026. Sprekken er svakt synlig per dags dato og Fanevik Bygg er informert om at det må utbedres på nytt. Naboenheten har tilsvarende problem på samme sted. Maler har også fikset diverse sprekker i malingen i hjørner som har oppstått pga setningen av huset, disse har ikke returnert. Maleren har utelukkende vært engasjert via Fanevik Bygg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på bakkenivå på sørsiden av boligen.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Tomteforhold

Tomtetype

Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 1070 m²

Beskriving av tomta

Felles eiet tomt. Det er ein naturlig inndeling på tomta mellom snr. 1 og snr. 2 med tanke på hage og parkering.

Tomten er opparbeidet i flere nivåer, med høydeforskjeller sikret ved støttemurer av betong. Eiendommen har asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Hagearealene mot sør er pent opparbeidet med plen og beplantning. Hagen er avgrenset med støttemurer og spilerekkverk.

Parkering

Fast parkeringsplass på felles eiet tomt. Og parkeringsplass i garasje.

Eigedomen

Eigarform

Eiet

Ferdigattest/bruksløyve

Det føreligg ferdigattest datert 21.11.2024.

Det føreligg tekninga.

Veg, vatn, avlaup

Eigedomen er knytt til offentlig veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentlig 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

Bustadfeltet er under bygging og det må påregnes støy i perioder. Det er fleire tomter igjen som ikkje er utbygd endå.

Eigedomen er regulert til Bustadbygging, frittliggande småhus. Feltnavn: BF-5. Eigedomen grenser til områder som er regulert til Friområde og turdrag. Plan: Privat detaljreguleringsplan - Solheim/Brandsøy, del av GBnr.23/4 og 23/11 m.fl. Bustad. Planid: 14012020103

Omsynssone:

Faresone: Ras- og skredfare, H310_1

Eigedomen er sett av til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, noverande, BKB23. Plan: Kommunedelplan Florelandet Brandsøy. Planid: 20200001.

Omsynssoner:

KPFareSone: Høyspenningsanlegg (Inkl høyspentkabler) H370_

KPDetaljeringSone: reguleringsplan skal fortsatt gjelde (20120103)

"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 innanfor området vil måtte ta høgde for dette, og at fagkyndig person må utføre ei fagleg vurdering opp mot den akutte 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.

Eigar

Andreas Ryland Frøyen

Louise Knoph

Energi

Oppvarming

u.etg.: Termostatstyrte varmekabler på gang, bad og bod/vaskerom.

1.etg.: Termostatstyrte varmekabler på gang og bad. Ildsted med vedovn og stålrør i stue.

Straumforbruk

Det er teikna straumabonnement med Norgespris på eigedomen. Ny eigar må tiltre denne ved kjøp av eigedomen og har ikkje høve til å avbestille dette i bindingsperioden.

Energimerking

Energifarge Ukjent og bokstav B.

Energiklasse

Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd B

(ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 100 000,-
Kostnader	Kr 167 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 6 267 550,-

Kostnader ved kjøp

6 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))

152 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Grunnboksutskrift)

545,00 (Tinglysing pantedokument)

545,00 (Tinglysing skøyte)

153 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))

167 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))

6 253 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))

6 267 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 34 251 pr 2026

Inkl. Nomil Standardabonnement renovasjon og eieendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 050 495 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 201 979 for år 2024

Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

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

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

Formuesverdi skal ikkje overstige:

Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.

Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring

Fremtind

Vilkår og bestemmelser

Lovanvending

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Diverse

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 egedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om egedomen. 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 kontakthinformatjon 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 egedomen 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 reklameras «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 meklarforetaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer/ Løsøre og tilbehør

Det vert gjort merksam på at kun integrerte kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga.

Desse vert levert utan nokon form for garantiar, ut over eventuell gjenverande leverandørgaranti.

Postkassa medfølger ikkje.

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 heimsoverføring 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

Etter avtale med seljar.

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:

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon Fastpris: kr. 49 000,-

Grunnhonorar kr 2 900,-

Marknadspakke kr 23 900,-

Oppgjørsvederlag kr 5 900,-

Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-

Visning pr.stk. kr 990,-

Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

Verdivurdering

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

Meklar

Oppdragsansvarleg

Eline Knapstad

Eigedomsmeklar MNEF

Eline.knapstad@em1sf.no

Tlf: 970 03 881

Greta Halvorsen

Eigedomsmeklar MNEF

Greta.halvorsen@em1sf.no

Tlf: 481 67 099

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom 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 eiendomen 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 eiendomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eiendomen 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.





Her finner du roen! Du ser Solheimsfjorden, Håsteinen, Ålvora, Stavøya og Askrova m.m.



Strøken, moderne og fin stove med god takhøgde!





Det er mange downlights og dei er delt inn fleire soner for å kunne dempe belysningen etter ønske.



Her kan man berre flytte rett inn!



Det er montert utvendig Zip Sreen på ditta vindauget. Den utgjør stor forskjell på å dempe varme og dagslys. Når den er nede vil du fortsatt sjå den flotte utsikta.





Kjøkkenet er betydeleg påkosta. Her har du smarteløsninger, integrete kvitevarer og god arbeidsplass.





Kjøkkenet er i ein lun farge og er nøye gjennomtenkt.



Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og stilrent design. Perfekt for matlaging og sosiale sammenkomster.



Moderne og stilrent bad rett ved inngangsdøra.



Boda i gangen er innreda med Elfa-system. Her får du også fint plass til ein fryser. Du har også ein sportsbod ved inngangspartiet.



Termostatstyrte varmekabler på gang og bad. Ildsted med vedovn og stålrør i stue.



Altanen er på heile 35 m². Her kan du nyte sola frå tideleg morning til ca. 20:30 på sommarstid.



Her vil du oppleve heilt fantastiske solnedganger.

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



Lekker Stryntrapp med lukka trinn.



Eit romsleg bad med lekre flisar! Gode og funksjonelle løsningar.



Vaskerommet er godt utnytta med innredning og benkeplate.



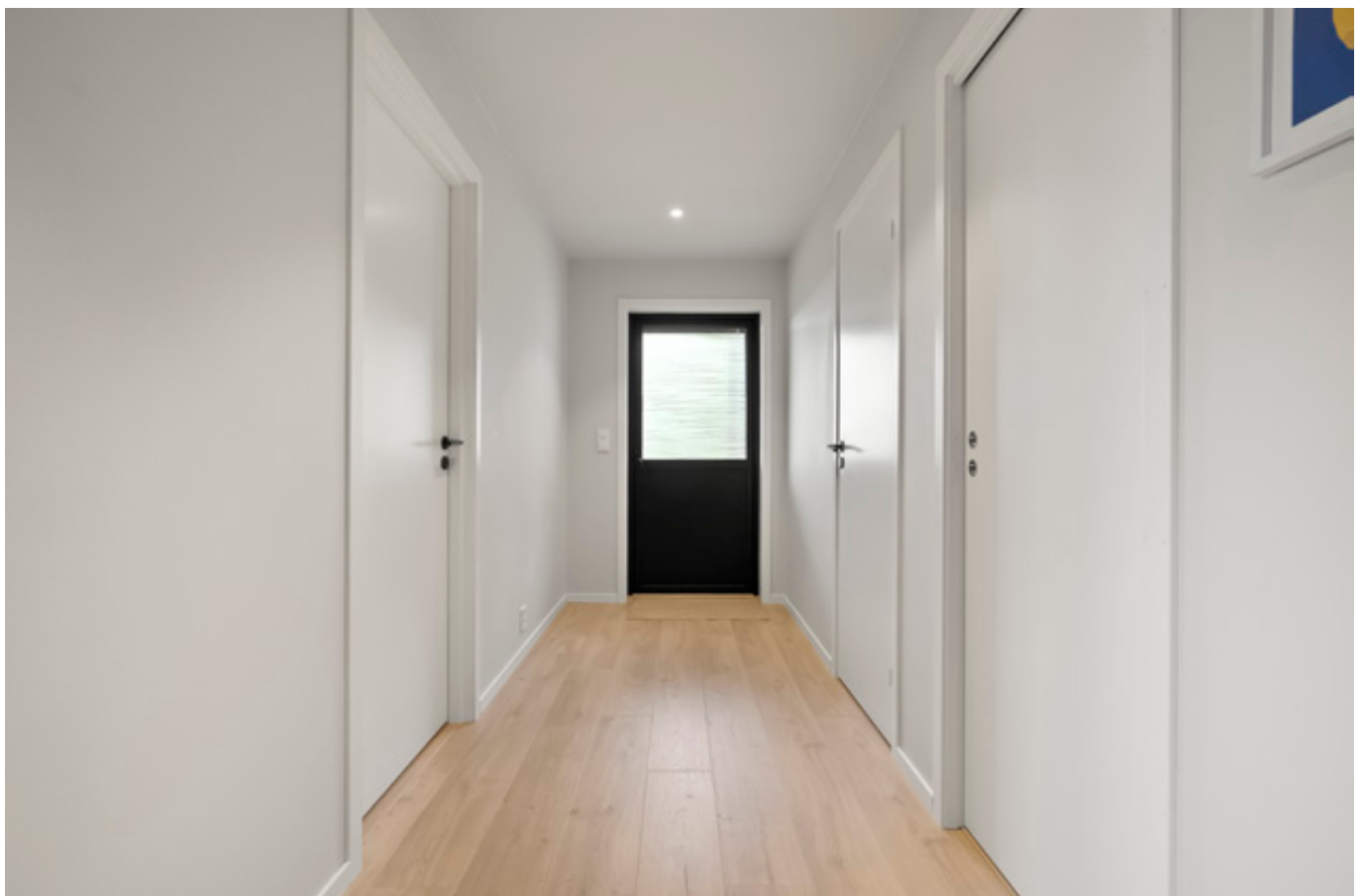
Hovedsoverommet er av ein god storleik. Stor garderobe og god plass til barneseng på soverommet i tillegg.



Soverom nr. 2 er i dag brukt som eit gjesterom.



Soverom nr. 3 er innreda som eit barnerom.



Termostatstyrte varmekabler på gang, bad og bod/vaskerom.



Hagen er nydeleg opparbeida med plen og terrasse. Tomta har fortsatt stor potensiale.



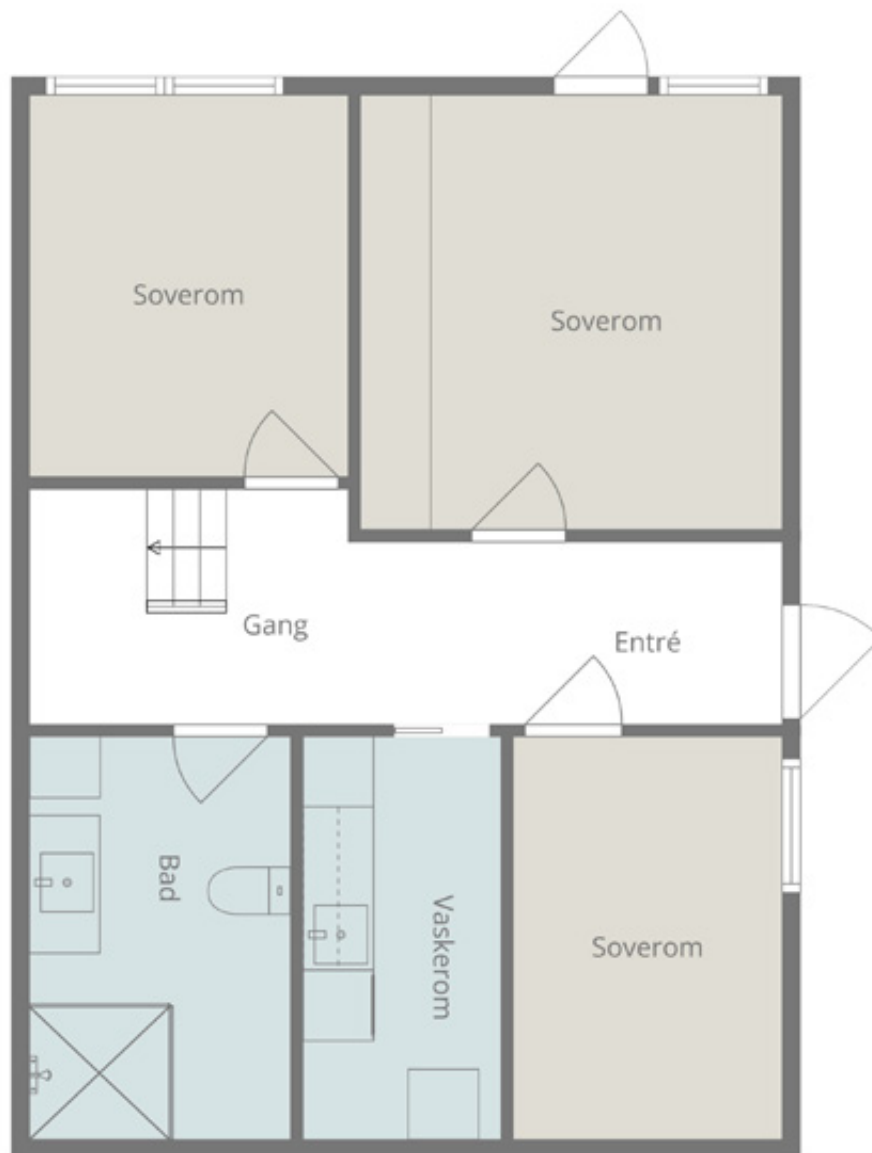
Det er mogleg å bygge på eigedomen.



Heilt ny terrasse lagt i år.



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



Bustaden ligg eit nytt bustadfelt. Her finn du både badeplasser og mange leikeplasser i området.

Vedlegg

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
20	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
0	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Kristian Sundal
Seljetun
6900 Florø
kristian@sundaltakst.no
Tlf: 91001069

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:23, Bnr: 328
Hjemmelshaver:	Andreas Ryland Frøyen, Louise Knoph
Seksjonsnr:	1
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1 070 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	23 239
Forsikringsforhold:	Fremtind forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2024

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 23.06.2026**Forutsetninger:** Gode værforhold**Oppdragsgiver:** Andreas Ryland Frøyen**Tilstede under befaringen:** Andreas Ryland Frøyen, Kristian Sundal**Fuktmåler benyttet:** Protimeter fuktmåler**OM TOMTEN:**Felles eiet tomt 1 070m² (kilde: Eiendomsverdi).**Beliggenhet:**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (Nordre Instetunet) og ligger i et attraktivt boligområde med hovedsakelig nyere bebyggelse. Det er kort avstand til barnehage og skole på Brandsøy samt øvrige servicefunksjoner i Florø sentrum, som ligger ca. 4,5 km fra eiendommen. Boligen har en sørvendt beliggenhet med gode solforhold og utsikt mot Solheimsfjorden.

Opparbeidelse:

Tomten er opparbeidet i flere nivåer, med høydeforskjeller sikret ved støttemurer av betong. Eiendommen har asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Hagearealene mot sør er pent opparbeidet med plen og beplantning. Hagen er avgrenset med støttemurer og spilerekverk.

Parkering:

Gode parkeringsforhold på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemetode – Tomannsbolig**

Boligen er oppført på fundamenter av sprengstein og pukk på fjell. Bygningen er etablert med isolert og støpt plate på grunn med radonsperre. Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner som innvendig er påført og isolert. Ytterveggene er oppført i isolerte trekonstruksjoner (200 mm) med vindtettplater og luftet kleddningskonstruksjon. Brannskillende konstruksjon mellom boenhetene er utført som doble, uavhengige vegger av trekonstruksjoner, kledd med to lag gipsplater på begge sider. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med prefabrikkerte I-bjelker (takstoler) og undertak av OSB-plater. Taket er utvendig tekket med takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 2024 og er bygget i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger godkjente byggetegninger, ferdigattest samt dokumentasjon for utførte arbeider innen våtrom, VVS og elektro.

Bygningen fremstår med moderne byggeskikk, tidsriktige materialvalg og løsninger som er i samsvar med byggeårets standard og gjeldende forskriftskrav. Boligen er videre levert med en rekke tilvalg og oppgraderinger utover standard prosjektleveranse, herunder oppgradert kjøkken, akustikkhimling, utvidet veranda, tilvalg innen elektro og VVS, utvendig solskjerming samt flere øvrige kvalitetshøevende tiltak.

Ved befaringen fremstod boligen med gjennomgående høy standard og begrenset bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik, skader eller forhold som tilsier behov for utbedringer utover normalt vedlikehold. Samtlige vurderte bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 (TG1), noe som er i samsvar med forventet tilstand for en bolig av denne alderen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et nyere boligområde på Brandsøy med gode solforhold, sjøutsikt og kort avstand til skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Samlet vurderes boligen å være i meget god teknisk stand, med moderne kvaliteter, omfattende dokumentasjon og et begrenset vedlikeholdsbehov i overskuelig fremtid.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:**Byggetegninger:**

Det er fremlagt godkjente byggetegninger for både tomannsbolig og garasje.
Det er fremlagt ferdigattest for nybygg tomannsbolig 21.11.2024.

Oppvarming bolig:

u.etg.: Termostatstyrte varmekabler på gang, bad og bod/vaskerom.
1.etg.: Termostatstyrte varmekabler på gang og bad. Ildsted med vedovn og stålrør i stue.

Levetidsberegninger:

I rapporten er det vist til levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsk sin publikasjon Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Oppgitte levetider er veiledende og angir forventede intervaller for vedlikehold og utskifting under normale drifts- og klimaforhold.

Teknisk levetid vil kunne variere avhengig av blant annet utførelse, materialvalg, vedlikeholdsnivå, bruk, klima- og værpåvirkning samt lokale forhold. Oppgitte intervaller må derfor betraktes som generelle referanseverdier og ikke som garantier for faktisk levetid.

Grunnlag for undersøkelsen:

Vurderingene i denne rapporten er basert på visuell befarings av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner. Det er benyttet enkle kontrollmetoder og hjelpemidler, herunder fuktindikator, laser og måleverktøy der dette er vurdert som relevant.

Rapporten bygger videre på fremlagt dokumentasjon samt opplysninger mottatt fra eier eller fremviser på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke undersøkt.

Forutsetninger:

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold av betydning for rapportens innhold enn det som fremgår av rapporten eller av fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å avdekke gjennom en visuell befarings utført i samsvar med god takseringsskikk.

Vurderinger av elektriske anlegg, rørinstallasjoner og øvrige tekniske installasjoner er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og generell fagkunnskap. Det er ikke foretatt tekniske målinger, funksjonsprøving eller andre undersøkelser som krever særskilt fagkompetanse utover det som naturlig inngår i en tilstandsbefaring.

Ved salg av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til bestemmelsene i avhendingslova.

DOKUMENTKONTROLL:

Matrikelkart og -rapport for grunneiendom 4602-23/328/0/1.
Bebyggelsesplankart Nordre Instetunet.
Ledningskart Nordre Instetunet.
Planopplysninger Nordre Instetunet 10.
Reguleringsplankart Nordre Instetunet 10.
Kommunedelplan Florelandet - Brandsøy 2022.
Ferdigattest for nybygg tomannsbolig 21.11.2024.
Godkjente byggetegninger plan og fasade.
Vann og avløp informasjon Kinn kommune.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Underetasje:**

Gang: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Bod/vaskerom: Våtromsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger. Malte gipsplater i himling.
Bad: 60x60 fliser på gulv. 60x60 fliser og malte strier på vegger. Malte gipsplater i himling.

1.Etasje:

Gang/stue/kjøkken: Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i himling. I stuedelen er det montert akustikkgips i himlingen.
Bod: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Bad: 60x60 fliser på gulv. 60x60 fliser og malte strier på vegger. Malte gipsplater i himling.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom - Tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflatene fremstår i god stand ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller skader på tilgjengelige overflater. Det må påregnes normale bruksmerker og mindre slitasje som er naturlig for en bolig som har vært i ordinær bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke vesentlige avvik, feil og mangler ved boligen, samt gi en faglig vurdering av bygningens tekniske tilstand. Formålet er å gi en objektiv og nøytral beskrivelse av boligens standard og tilstand på befaringstidspunktet, slik at både selger og potensielle kjøpere får et best mulig beslutningsgrunnlag i forbindelse med en eiendomstransaksjon.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen og skal bidra til økt forutsigbarhet ved å synliggjøre relevante forhold knyttet til bygningens tilstand, vedlikeholdsbehov og forventede utbedringer. Dette bidrar til å redusere risikoen for misforståelser, tvister og uforutsette kostnader etter overtakelse.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgradering i forhold til opprinnelig tilbud fra utbygger:

Boligen er levert med en rekke tilvalg og oppgraderinger utover standard leveranse fra utbygger. Dette omfatter blant annet endringer i trappeløsning, fargevalg og gulvoverflater, utvidet altan, oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer, akustikkhimling i stue, OSB-plater bak gips i utvalgte vegger, oppgraderte innvendige dører, skyvedører og glassfelt i garasjeport.

Det er videre utført tilvalg knyttet til elektriske installasjoner, rørleggerarbeider, vaskeromsinnredning samt utvendig solskjerming (screen). Samlet sett fremstår boligen med en høyere standard og et mer omfattende utstyrsnivå enn opprinnelig prosjektleveranse.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og tidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 650 000	
- Fradrag:	100 000	
= Teknisk verdi bolig:	4 550 000	4 550 000
Garasje, som ny i dag:	550 000	
- Fradrag:	10 000	
= Teknisk verdi:	540 000	540 000
Tomteverdi:		1 100 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 6 100 000
<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>5 490 000</i>

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse, standard, planløsning, tomteforhold, utsiktsforhold og generelle attraktivitet. Det er videre lagt vekt på at boligen er oppført i 2024 og fremstår med moderne byggeskikk, tidsriktige materialvalg og gjennomgående god standard.

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Brandsøy med gode solforhold, sjøutsikt og kort avstand til skole, barnehage og Florø sentrum. Boligen er levert med flere tilvalg og oppgraderinger utover standard leveranse fra utbygger, noe som bidrar positivt til den samlede markedsvurderingen.

Verdifastsettelsen er basert på takstmannens kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet, tilgjengelig markedsinformasjon, sammenlignbare omsetninger samt en helhetsvurdering av eiendommens kvaliteter og etterspørsel i markedet på verdsettelsestidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	57	0	0	27
1.Etasje	59	3	0	35
SUM BYGNING	116	3	0	62
SUM BRA	119			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	22	0	0
SUM BYGNING	0	22	0	0
SUM BRA	22			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Underetasje:

Gang (11,7m²), soverom (9,2m²), soverom (13,1m²), soverom (7,0m²), bod/vaskerom (5,2m²), bad (7,1m²).

1.Etasje:

Gang/stue/kjøkken (52,1m²), bod (3,3m²), bad (3,1m²).

BRA-e:

1. Etasje:

Utvendig sportsbod (3,4m²), garasje (22,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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, og er kontrollert mot fremlagte byggetegninger.

Utvendig sportsbod er inkludert i boligens totale bruksareal som eksternt bruksareal (BRA-e).

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.

GARASJE / UTHUS:

Byggemetode - Garasje:

Garasjen er oppført på fundamenter av sprengstein og pukk på fjell, med støpt betongplate på grunn og ringmur av betong. Yttervegger av 148mm trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med I-bjelker (takstoler) og undertak av OSB-plater. Taket er utvendig tekket med sveiset takpapp. Garasjen er utstyrt med vedlikeholdsfri leddport med elektrisk portåpner.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristian Sundal

Byggmester og takstmann.

03/07/2026

Kristian Sundal

Kristian Sundal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**Byggegrunn og fundamentering:**

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamenteringen ligger under bakkenivå og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger eller andre forhold som gir indikasjoner på ustabile grunnforhold. Det er ikke foretatt videre grunnundersøkelser.

Grunnmur:

Boligen er oppført med isolert og støpt plate på grunn med radonsperre. Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner som i henhold til byggetegningene er isolert på begge sider. Synlig grunnmur over terreng mot nord er beskyttet med beslag. Synlig grunnmur mot vest er pusset med fiberpuss.

Drenering:

Dreneringssystemet ligger under terrengnivå og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av terrengforhold og overflateavrenning rundt bygningen.

Terrenget rundt boligen har gjennomgående fall bort fra grunnmuren. Arealene mot sør og vest er opparbeidet med pukk og grus under terrassekonstruksjonen, mens området mot nord er asfaltert med fall mot dreneringskum. Disse forholdene bidrar til god håndtering av overflatevann og reduserer risikoen for fuktbelastning mot grunnmuren.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1)

- Det ble ikke registrert tegn til setninger eller andre forhold som indikerer ustabile grunnforhold.
- Grunnmuren fremstår stabil, uten registrerte riss, sprekker eller skader.
- Terrengforhold og overflateavrenning rundt boligen vurderes som gode.
- Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i dreneringssystemet.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmur og fundamenter. Tomten er opparbeidet i flere nivåer, med høydeforskjeller sikret ved støttemurer av betong. Støttemurene er avgrenset med rekkverk.

Arealene rundt boligen består hovedsakelig av asfalt, grus, terrassearealer og plen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier utilfredsstillende avrenning eller økt fuktbelastning mot bygningen på befaringsdagen.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende opparbeidet med hensyn til overflateavrenning.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner med vindtettplater og lekter.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår.
Det er registrert både lufting og museband i underkant kledning.
Fremviser opplyser om at fasaden ble sist overflatebehandlet 2025/2026.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):
Ytterkledningen fremstår i normal god stand uten registrerte skader.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Underetasje:

4 fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra 2024 (TG1).
2 balkongdører med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra 2024 (TG1).

1. etasje:

6 fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra 2024 (TG1).
1 balkongdør med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra 2024 (TG1).
1 fabrikkmalt ytterdør med isolerglassfelt fra 2024 (TG1).

Stuevindu mot sør er utstyrt med utvendig solskjerming (screen) som betjenes med fjernkontroll.

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:
Vinduer en forventet tid for utskifting på: kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Dører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):
Vinduer og dører fremstår god stand uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er utført som pulttak med prefabrikkerte taksperrer (I-bjelker). Konstruksjonen er oppført med luftet takoppbygging og undertak av OSB-plater. Taket er utvendig tekking med takbelegg.

Konstruksjonen er lukket og var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til deformasjoner, nedbøyninger eller andre forhold som gir grunnlag for merknader.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):
Takkonstruksjonen fremstår i god stand ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.
Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Utvendig taktekking:

Taket er tekking med takbelegg fra byggeåret. Gesimser er kledd med aluminiumsbeslag. Pipeløpet over yttertak er avsluttet med heldekkende pipehatt. Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Nedløpene er tilkoblet grunn og ført videre til dreneringssystemet.

Ved befaring ble det ikke registrert skader, unormal slitasje, mangelfulle beslagdetaljer eller andre forhold som gir grunnlag for merknader.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Taktekking, beslag, takrenner og nedløp fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til svikt. Bygningsdelen vurderes å være i samsvar med bygningens alder og forventet tilstand.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda:

Fra stue/kjøkken er det utgang til veranda på ca. 34,4 m², vendt mot sør og vest. Konstruksjonen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, dragere og søyler fundamentert til grunn. Det er montert kassetter mellom bjelkelaget for å oppnå tett konstruksjon. Dekket er utført med royalimpregnerte terrassebord. Verandaen er avgrenset med glassrekkverk. Deler av verandaen er overbygget.

Terrasse:

Fra soverom i underetasjen er det utgang til terrasse på ca. 26,7 m², vendt mot sør. Konstruksjonen er oppført med tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjon og dekke av royalimpregnerte terrassebord. Terrassen har delvis takoverbygg i form av verandaen i etasjen over. Terrassen er etablert i 2026.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Veranda og terrasse fremstår i god stand uten registrerte skader, svikt eller deformasjoner.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1.etg.**

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: 60x60 Fliser og malte strier.
Himling: Malte gipsplater.

Fastmontert utstyr:

- 80cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 80cm speil på vegg med belysning og oppbevaring.
- 80x80 dusjnisje med glassvegger.
- Vegghengt toalett med skjult systerne.
- Mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad.

Ifølge SINTEF Byggforskserien 700.320 har keramiske fliser en forventet levetid på ca. 10-30 år.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflater fremstår i god teknisk stand, og det er ikke registrert avvik.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Gulv - Våtrom:

60x60 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Gulvet har tilstrekkelig fall jf. veiledning TEK17 §13-15.

Ifølge SINTEF Byggforskserien 700.320 har keramiske fliser en forventet levetid på ca. 10-30 år.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflater fremstår i god teknisk stand, og det er ikke registrert avvik.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt på gulv og vegger er opplyst utført med smøremembran med flislagte overflater.

Sluket ble åpnet og inspisert på befaringsdagen. Det er registrert mansjett og klemring. Utførelsen fremstår fagmessig utført basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Tilstanden til membran og overgang mellom gulv og vegg kan ikke vurderes utover det som er synlig i slukområdet.

Ifølge NBI byggdetaljblad Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler (700.320) har:

Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Basert på fremlagt dokumentasjon, bygningens alder og visuelle observasjoner fremstår våtrommet i god stand. Tettesjiktene vurderes å være godt innenfor forventet levetid, og det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet.

Merknader:**7.2 Bad u.tg.****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: 60x60 Fliser og malte strier.
Himling: Malte gipsplater.

Fastmontert utstyr:

- 120cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 160cm veggmontert speil med belysning.
- 40cm veggmontert høyskap.
- Vegghengt toalett med skjult susterne.
- 100x110cm dusjhjørne med glassvegg.
- Mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad.

Ifølge SINTEF Byggforskserien 700.320 har keramiske fliser en forventet levetid på ca. 10-30 år.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflater fremstår i god teknisk stand, og det er ikke registrert avvik.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Gulv - Våtrom:

60x60 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Gulvet har tilstrekkelig fall jf. veiledning TEK17 §13-15.

Ifølge SINTEF Byggforskserien 700.320 har keramiske fliser en forventet levetid på ca. 10-30 år.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflater fremstår i god teknisk stand, og det er ikke registrert avvik.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt på gulv og vegger er utført med smøremembran med flislagte overflater.

Sluket ble åpnet og inspisert på befaringsdagen. Det er registrert mansjett og klemring. Utførelsen fremstår fagmessig utført basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Tilstanden til membran og overgang mellom gulv og vegg kan ikke vurderes utover det som er synlig i slukområdet.

Ifølge NBI byggdetaljblad Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler (700.320) har:

Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Basert på fremlagt dokumentasjon, bygningens alder og visuelle observasjoner fremstår våtrommet i god stand. Tettesjiktene vurderes å være godt innenfor forventet levetid, og det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning fra Sigdal:

Kjøkkeninnredningen er levert av Sigdal og består av laminatinnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med uttrekkbar tut, begge i sort utførelse.

Innredningen er videre utstyrt med skuff-i-skuff-løsninger, soft-close-funksjon, karusell i hjørneskap og uttrekksinnredning i høyskap. Det er montert LED-belysning under overskap, vannstoppsystem (Waterguard) under kjøkkeninnredningen og trykkvakt over platetopp.

Kjøkkenet er oppgradert i forhold til standard leveranse og fremstår med høy standard og gode funksjonelle løsninger.

Hvitevarer

- Siemens platetopp med integrert ventilator.
- Siemens oppvaskmaskin med integrert kjøkkenfront.
- Siemens stekeovn med pyrolysefunksjon.
- Siemens mikrobølgeovn.
- Siemens kjøleskap med integrert kjøkkenfront.
- Siemens frysenskap med integrert kjøkkenfront.

Vurdering - Tilstandsgrad 1 (TG1):

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand og uten registrerte funksjonelle avvik. Det er registrert enkelte mindre ujevnheter i kjøkkenfrontene. Ifølge fremviser vil forholdet bli utbedret som garantisak før salg. Det ble ikke registrert andre forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Underetasje:

Gang: Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Soverom: Malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Bod/vaskerom: Malt tapet på vegger. Malte gipsplater i himling.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Overflatene fremstår i god stand uten registrerte skader eller avvik.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Underetasje:

Gang: Laminat på gulv.
Soverom: Laminat på gulv.
Soverom: Laminat på gulv.
Soverom: Laminat på gulv.
Bod/vaskerom: Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering – tilstandsgrad 1 (TG1):

Gulvoverflatene fremstår i god stand uten registrerte skader eller avvik.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rom under terreng – fuktmåling og ventilasjon:

Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende og i samsvar med dagens krav (jf. punkt 13.5).

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier, tegn til fuktskader eller setninger i konstruksjoner under terreng.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Det ble ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet. Rommene under terreng fremstår tørre og godt ventilerte, uten tegn til fuktpåvirkning eller andre forhold som gir grunnlag for merknader.

Merknader:

10. VVS

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Vann- og avløpsinstallasjoner:

Vanninstallasjonene består av rør-i-rør-system (PEX), og avløpsrør er utført i plast.

Vannfordelingsskap for rør-i-rør er plassert på bod/vaskerom i underetasjen.

Rør-i-rør (PEX) installasjoner har en forventet levetid på 25-75 år.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på 25-75 år.

Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra Florø Rør AS.

Begrensning:

Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert. Det er ikke utført trykktest av anlegget.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår i god stand og i samsvar med bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet. Basert på fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner vurderes installasjonene å være i normal og forventet stand.

Merknader:

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er installert smart varmtvannsbereder fra OSO med kapasitet på 198 liter, produsert i 2024. Berederen er plassert i teknisk rom, og lekkasjevann ledes til sluk.

Berederen er utstyrt med OSO Charge, som er et strømstyringssystem for smart energiforvaltning. Løsningen gjør det mulig å varme opp tappevannet i perioder med gunstige strømpriser og bidrar til mer energieffektiv drift.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Varmtvannsberederen fremstår i god stand og i samsvar med bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre forhold som gir grunnlag for merknader ved befaringstidspunktet. Smart styringsløsning vurderes som en positiv tilleggsfunksjon.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning fra Systemair.
Aggregatet for anlegget er plassert på bod/vaskerom.

Våtrommene er utstyrt med mekanisk avtrekk via ventiler i himling, med tilluft via luftespalte under dørblad.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner og normal funksjon på befaringsdagen.

I henhold til opplysninger fra fremviser er ventilasjonsanlegget vedlikeholdt i samsvar med leverandørens anbefalinger. Siste filterbyte ble utført i april 2026.

Vurdering – Tilstandsgrad 1 (TG1):

Anlegget fremstår i god stand og vurderes å fungere tilfredsstillende.

Opplyst vedlikehold vurderes å være utført i tråd med leverandørens anbefalinger.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i bod/vaskerom. Skapet inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall installerte kurser.

Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte elektriske arbeider fra Fokus Elektro AS.

Vurdering og begrensninger:

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved enkel visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter i sikringsskapet samt øvrige synlige deler av installasjonen. Det er ikke foretatt tekniske målinger, belastningstester, funksjonskontroller eller andre undersøkelser som krever autorisasjon som elektroinstallatør.

Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold på befaringsdagen. Skjulte installasjoner, kabelføringer, koblingspunkter og komponenter som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er ikke kontrollert.

I henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600 gis det ikke tilstandsgrad (TG) for elektriske anlegg. Kjøper anbefales å innhente nærmere vurdering fra autorisert elektroinstallatør dersom det er ønskelig med en mer omfattende kontroll av anlegget.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Frøyen, Andreas Ryland

13.08.2026

✓ Signed



Knoph, Louise

13.08.2026

✓ Signed



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

Andreas Ryland Frøyen

Louise Knoph

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordre Instetunet 10

6908 Florø

4602-23/328/0/1

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1000260095 1



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Florø Rør

Beskrivelse av arbeidet: Knappen på sisternen hang seg opp og vi tilkalte rørlegger for å utbedre på reklamasjon. Det ble justert og har ikke vært et problem siden.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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**

Lekkasje under beslag på sørenden av tak på frittstående garasje som medførte fukt. Det ble avdekket i løpet av kort tid og utbedret på garanti av utbygger påfølgende dag. Området ble vasket og tørket grundig. Det har ikke vært tegn til fukt lekkasje eller andre problemer i etterkant.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje i tak på garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det oppstod fukt i frittstående garasje som følge av en lekkasje i taket kort tid etter overtakelse. Lekkassen ble utbedret på garanti dagen etter at den ble oppdaget, og området ble rengjort og tørket. Det har ikke vært tegn til fukt eller lekkasje i etterkant.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasje i garasje. Samme sak som forrige punkt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport utført av Takstmann Kristian Sundal

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Lekkasje i tak. Nevnt i to tidligere punkt

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fanevik Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje i tak

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?: 2025

Firmanavn: Gogis Vestland Maler

Beskrivelse av arbeidet: Maler har reparert en tilbakevendende sprekk i gips over vindu på vestveggen ved overgang mellom kjøkken og stue. Det har vært utført flere ganger, sist i Juni 2026. Sprekken er svakt synlig per dags dato og Fanevik Bygg er informert om at det må utbedres på nytt. Naboenheten har tilsvarende problem på samme sted. Maler har også fikset diverse sprekker i malingen i hjørner som har oppstått pga setningen av huset, disse har ikke returnert. Maleren har utelukkende vært engasjert via Fanevik Bygg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på bakkenivå på sørsiden av boligen.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Fremtind

7

 Kinn kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningslova (Pbl.) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/52075			
Ansvarleg søkjar: Fanevik Bygg AS Fjordgata 5 6900 FLORØ		Tiltakshavar: Fanevik Tomteutbygging AS Fjordgata 5 6900 FLORØ			
FERDIGATTEST ER GJEVE FOR					
Adresse: Nordre Instetunet		Gardsnr. 23	Bruksnr. 328	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Oppføring av 2 stk. bustader over 2 plan med garasje/carport. Løyve er datert 24.02.2020, arkivsak 20/1092 - 3 /AUST. Mellombels bruksløyve for seksjon 1 er gjeve 10.04.2024, arkivsak 20/1092 - 8/MAGA.					
Vedtaksdato 21.11.2024	Saksnr 20/1092 - 12 /AUST.				
Dato for søknad om ferdigattest:		20.11.2024.			
Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet av 24.02.2024 føreset.					
Merknader Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.					
Stad Florø	Dato 21.11.2024	Underskrift Aud Storelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

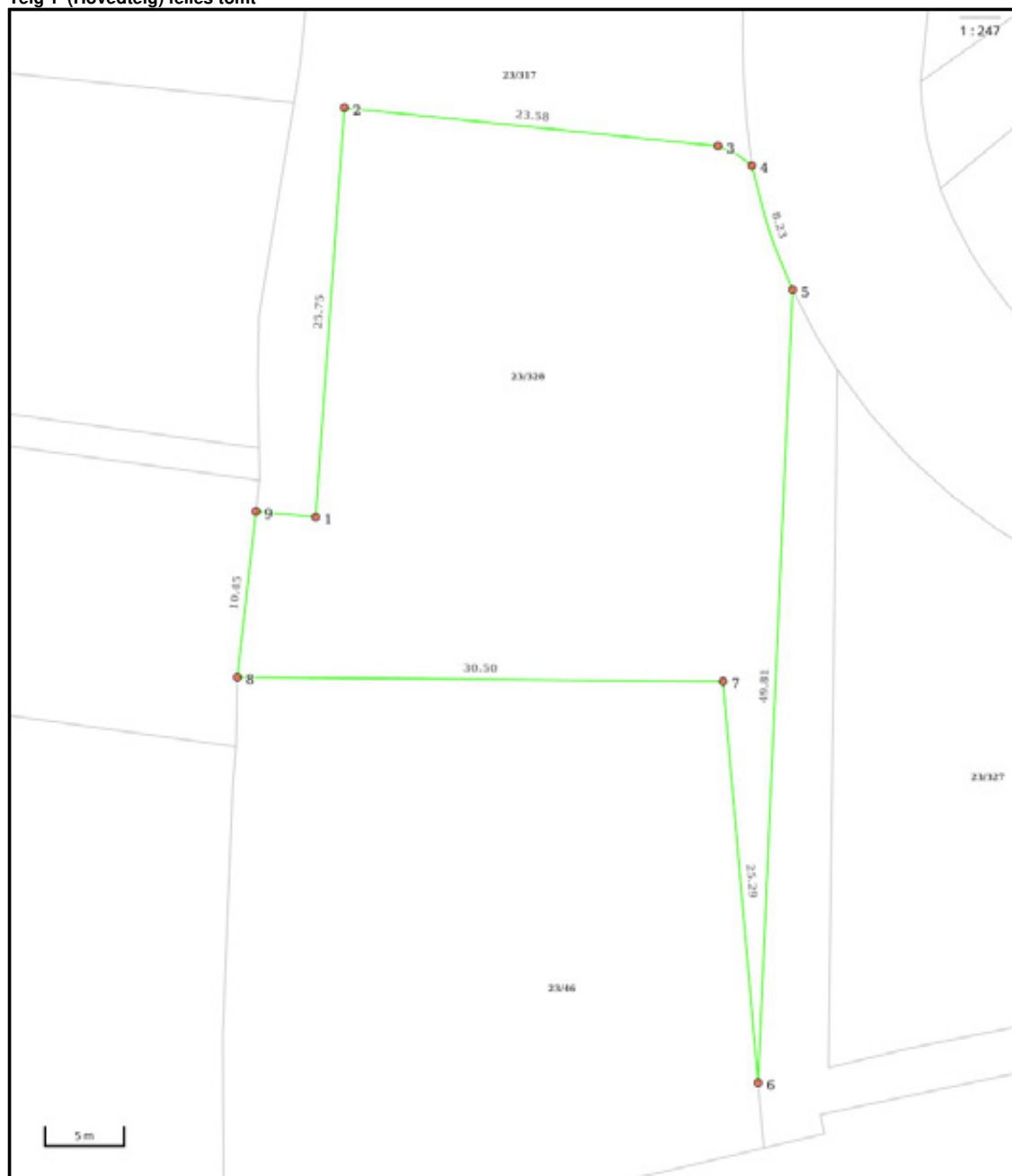
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

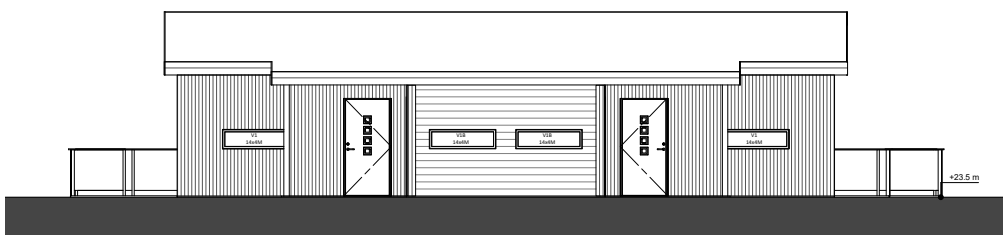
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne



Nord
1:50



Sør
1:50

Fasader Nord og Sør

Rev.	Revisjonen gjelder	Utsnitt	Dato	Kontroll	Dato
ARBEID		Utsnitt	18.11.24		
Entrepriser	FANEVIK ROMSLUTTERING AS	1:50	Prosjekt	AKS	
			Prosjekt nr.	1708	
			Utsnitt nr.	A-111-451	
	Tomannsbolig, Instetunet T11				
	MESTERHUS - det blir som øvrigt	SALT ARHITEKTER AS www.saltarkitektur.no post@saltarkitektur.no	Postboks 214 6902 Florvåg tlf. 5742440		





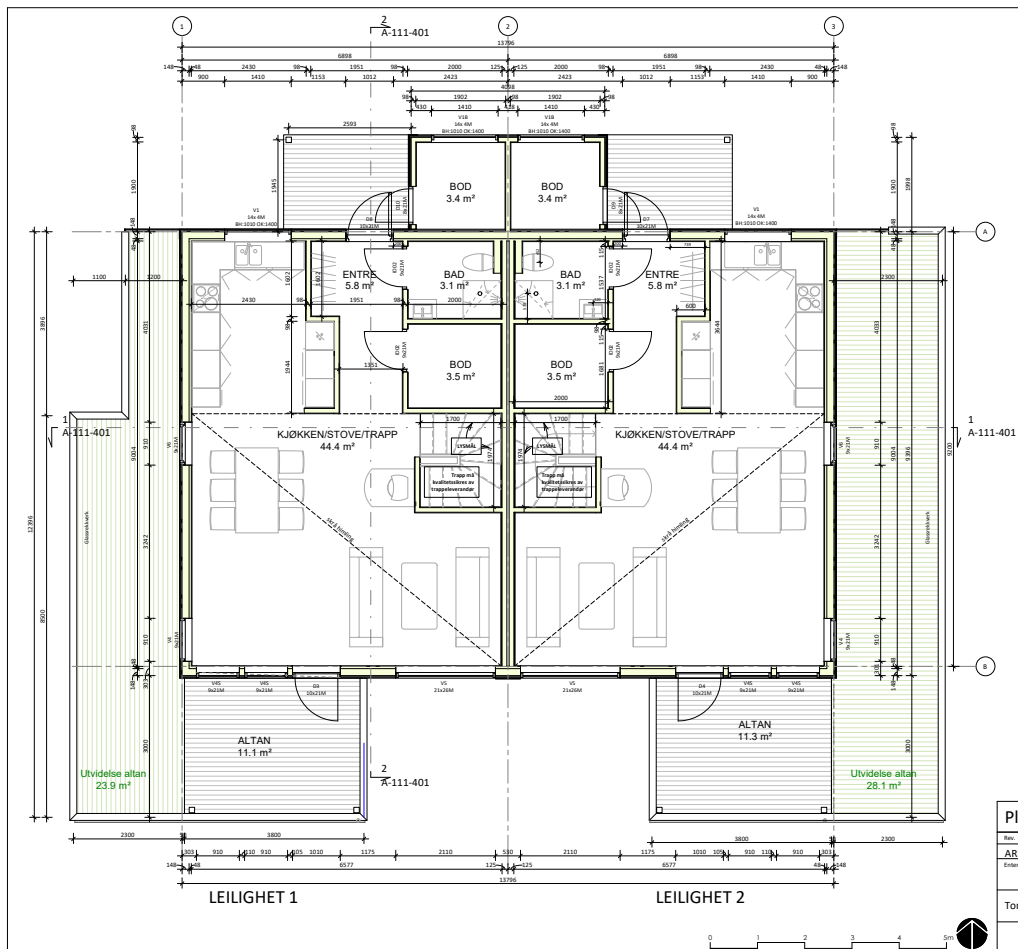
Øst
1 : 50



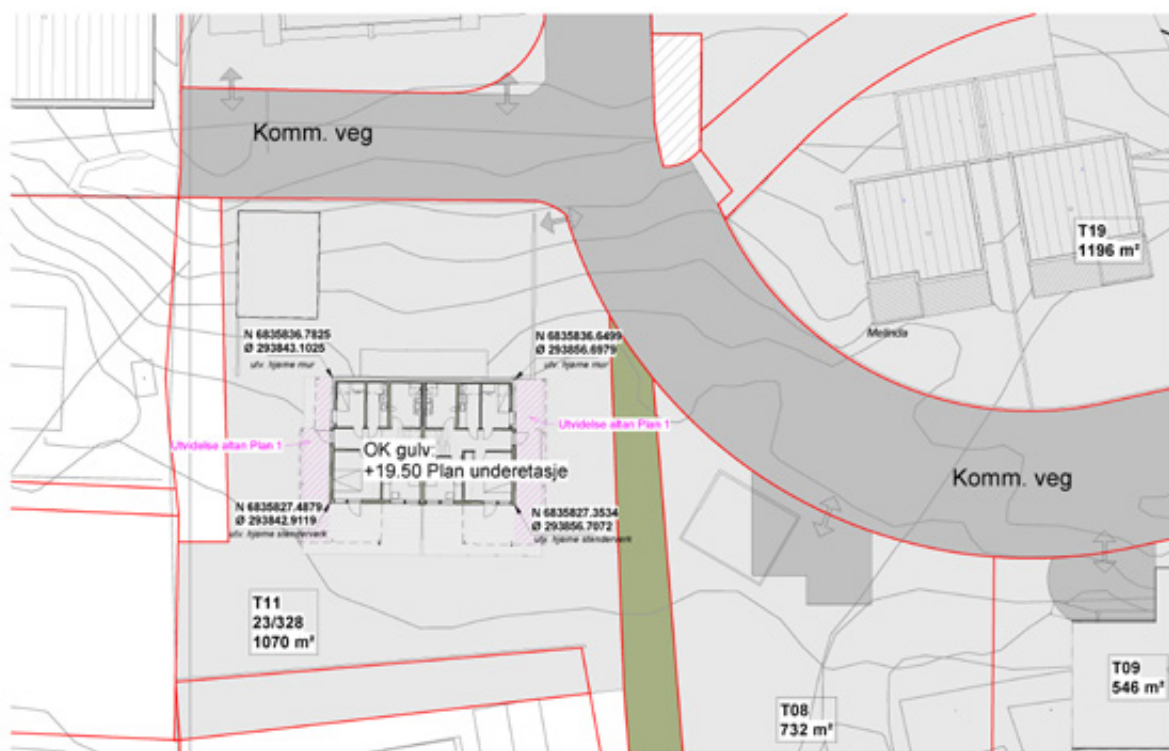
Vest
1 : 50



Fasader Øst og Vest				
Rev.	Revisjonen gjelder	Utskrutt	Dato	18.11.24
ARBEID		Skala	1 : 50	
Entrepriser	FANEVIK KOMMUNISITETSGRANS AS	Prosjekt nr.	1708	
Tomannsbolig, Instetunet T11		Prosjekt nr.	A-111-452	
MESTERHUS - det blir som øvrigt		SALT ARKITEKTER AS www.saltarkitekter.no post@saltarkitekter.no	Postboks 214 6902 Florvåg tlf. 57424545	



Plan 1			
Rev.	Revisjonen gjelder	Utskrutt	Dato
ARBEID		1 : 50	18.11.24
Entrepris	FANEVIK KOMMUNISITET AS	Prosjekt	AH
		Arkitekt	AKS
		Prosjekt nr.	1708
	Tomannsbolig, Instetunet T11	Bygging nr.	A-111-202
MESTERHUS - det blir som avtalt		SALT ARKITEKTER AS www.saltarkitekter.no post@saltarkitekter.no	Postboks 214 6902 Florvåg tlf. 57422400



Prosjekt nr. 1708	Tegning nr. A-111-000	Skala 1:250	Dato 18.11.24	Tegnet AH	Kontrollert AKS	ARBEID Instetunet Situasjonsplan Fanevik Tomteutbygging	T11 - Koordinater underetasje	Fanevik Bygg AS Fanevikvei 5 4800F104	TF 571 SP 940 tj@fanevik.no	FANEVIK TOMTEUTBYGGING AS
----------------------	--------------------------	----------------	------------------	--------------	--------------------	---	-------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------------

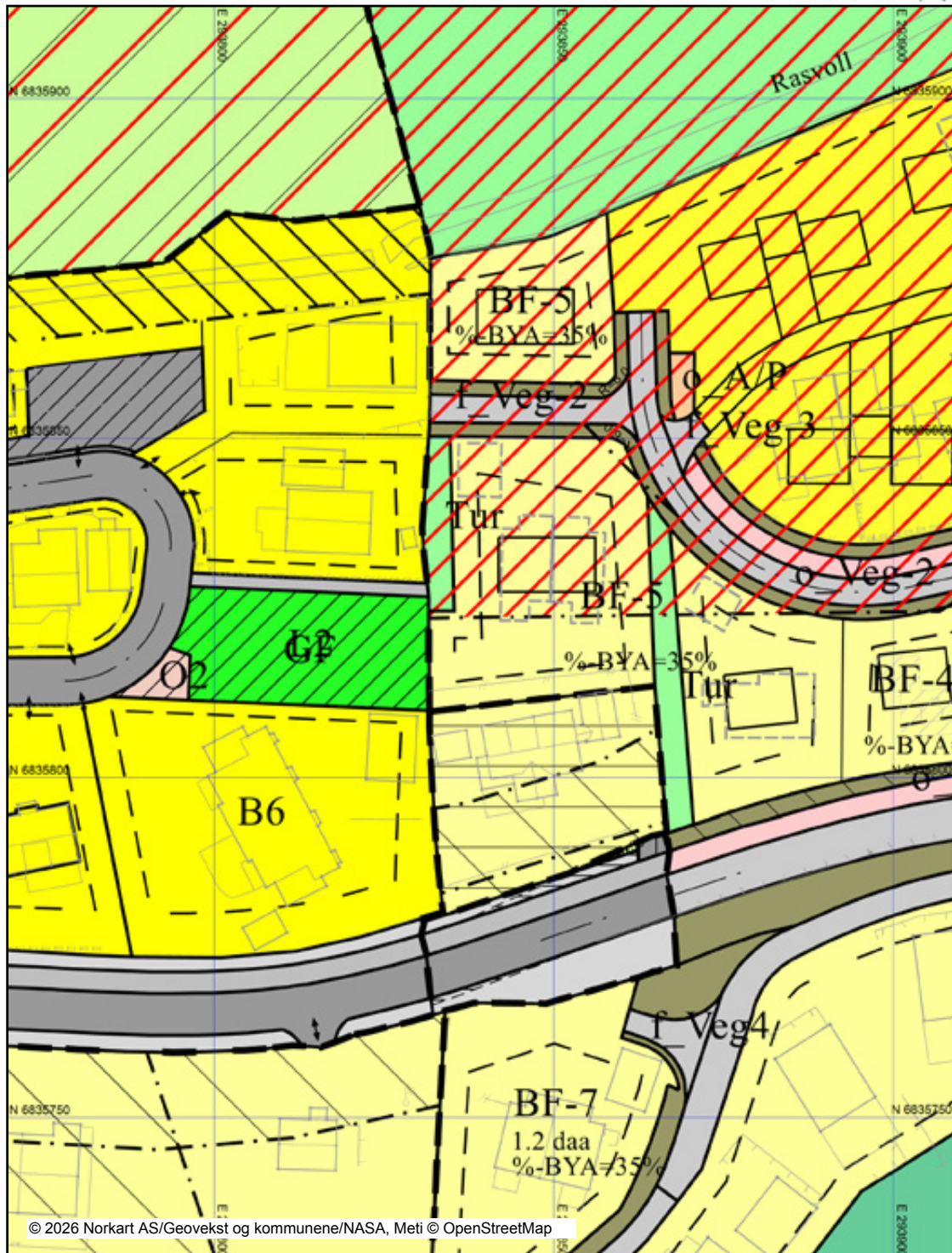


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.08.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)	
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
	Angitt hensynsoner - Hensyn friluftsliv
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Tiltak	
	Bygningstiltak
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)	
	Angitt hensynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Faresone grense
	Infrastrukturgrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)	
	Frimeråde - nåværende
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsførmål s.	
	LNFR-areal - nåværende
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Menelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningsmur
	Skrå forstøtningsmur
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL)	
	Farleder - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Område med rasfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Privat veg
	Friskitsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.led)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
	Boligbebyggelse, fritliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Uthus, naust eller badehus
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
	Trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Turveg
	Frimeråde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 §12-6	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde



Flora Kommune

Føresegner

Plan: Privat detaljreguleringsplan – Solheim/Brandsøy, del av GBnr. 23/4 og 23/11 m.fl., Bustad.	Planid: 20120103		
	Arkiv nr.: 12/500		
Utarbeidet av: INC ENGINEERING AS og Flora kommune	Dato: 10.10.2013		
Revisjon i prosess: 20.02.2012/ 31.07.2012/ 08.09.14/ 13.10.14/ Flora kommune: 04.09.2015/ 09.11.2015 (viser til revidert plankart og §2 felles føresegner, ledd 2.4.4)			
Vedtak/stadfesting: 01.12.2015			
Avskrift:		Sign.kontroll:	
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
Endring tilkomst, småbåtbåthamn og bustadtomt BF7, iVest Consult AS Rev.03.07.2018	18/1050-6	03.07.2018	HD

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i område med fylgjande føremål etter pbl § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 og BF7)
- Boligbebyggelse konsentrent småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)
- Uthus/naust/badehus (U/N/B)
- Leikeplass (f_L1, f_L2, f_L3, f_L4, F-L5, f_L6 og f_L7)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- o_Veg (o_veg 1, o_veg 2, o_veg 3 og o_veg 4)
- f_Veg (f_veg-1, f_veg-2, f_veg-3, f_veg -4 og f_veg5)
- Kjøreveg
- Anna veggrunn-grøntareal
- Gang/Sykkelveg (o_GS1, o_GS2, o_GS3)
- Tekniske bygg/konstruksjonar (o_A/P)

- Energinett
- Parkeringsplasser (f_P1 og f_P2)

GRØNSTRUKTUR:

- Friluftsføremål
- Turveg

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE:

- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN :

- Frisikt
- Rasfare
- Flaumfare
- Bevaring kulturminne
- Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1. Felleskrav.

- 2.1.1 I samband med byggemelding på tomtene skal det vedleggas terrengprofilar og situasjonskart i mål 1:500 som viser plassering av avkøyrsl, oppstillingsplass/garasje, korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Kotehøgde på alle bygg skal spesifiserast i situasjonsplanen og det skal visast evt. forstøtningsmurar, gjerder, uteområde/terrasser og terrengmessig handsaming med høgdefastsetting.
- 2.1.2 Taktekking skal ikkje være skinande eller reflekterande, og bygg skal ikkje ha material- eller fargeval som gjev signaleffekt. Alle bygningar skal gjevast god form med materialbruk som harmonerer med omgjevnadane. Det skal i denne samanheng leggst vekt på at området får ein heilskapleg karakter, jfr. retningslinjer for estetikk i Flora kommune.
- 2.1.3 Alle bygg skal plasserast i eller innanfor byggegrenser vist på planen. Kommunen kan tillate at areal mellom byggegrense og køyreveg vert nytta til parkeringsplass/garasje inntil 1.0m frå tomtegrense.
- 2.1.4 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsame. Endring av terreng i større høgde i høve eksisterande terreng, vert berre godkjent der tilhøva ligg særleg til rette for det. Evt. forstøtningsmurar skal ikkje være skjemmande og bør være avtrappa dersom høgda er meir en 5 meter.
- 2.1.5 Dei fleste bustader i område BK-2 bør utformast med hovudfunksjonane på inngangsplan og med trinnfri åtkømt i samsvar med universell utforming.

2.2 Plankrav

- 2.2.1 Det skal vere ein plan for teknisk infrastruktur, inkl. handtering av overvatn, som er godkjent av kommunen før det vert gjeve igangsetjingsløyve. I plan for handtering av overvatn, skal det takast høgde for auka mengd overvatn, på bakgrunn av forventa auke i nedbør i framtida.

2.3 Krav til søknad om tiltak

2.3.1 Ved søknad om byggeløyve skal det leggst ved situasjonsplan som viser eksisterande naturleg terreng og utforming av den ubygde delen av tomta. Kommunen kan kreve innmåling av terreng.

2.3.2 Utforming av gjerde høgare enn 1m skal godkjennast av kommunen. Terrasse, altan osv., skal dokumenterast i søknad.

2.4 Krav til utbyggingsrekkefølge

2.4.1 Eksisterande 22 kV luftlinje gjennom området må leggst om i forbindelse med utbygging av område.

2.4.2 GS1 skal fullførast frå Veg1 ved BF-1 til busshaldeplass ved Midttun før innflytting i område BF-1, BF-4, BF-5, BF-7 BK-1 og BK-2.

2.4.3 GS1 skal fullførast frå Veg1 ved BF-1 til og med område BF-6 før innflytting i område BF-6 og BK-3.

2.4.4 Aktivitet på skytebane må avsluttast før innflytting av nye bustader i område. Før det blir gjeve løyve til bygging i området som har sigevatn frå skytebana, skal det gjerast undersøking om forureining i grunnen.

2.5 Transformatorstasjon.

2.5.1 Det kan oppførast bygg innanfor planområdet i forbindelse med trafo/energianlegg med maks høgde på ikkje meir en 3,5m.

§3 BUSETNAD OG ANLEGG:

3.1 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 og BF7)

3.1.1 Bustader skal bestå av frittliggande bygningar med maks 4 bueiningar og inntil 2 etasjar for bustadføremål med tilhøyrande bygningar som uthus og garasjar. Der terrenget etter kommunens skjønn ligg til rette for det, kan kommunen tillate innreiing i fleire etasjar i samsvar med vilkåra i byggeforskriftene. Plassering av hus, garasje og avkøyrsløp er rettleiande.

3.1.2 Bygning skal fastsettast med kotehøgde på situasjonsplan og ha saltak/skråtak med maks takvinkel på 40 grader. Andre takformer kan også nyttast når dette gjev eit heilskapleg inntrykk. Maks. gjennomsnitts gesimshøgde berekna i samsvar med TEK § 4-2 bør for 2-etasjes hus ikkje overstige 6 m og 1-etasjes hus 4,5 m.

3.1.3 Garasje og uthus/bod tillatast oppført som frittliggande bygg. Slike bygg kan oppførast i ein etasje og med ei grunnflate på inntil 50 m² per bueining. Bygga skal gjevast ei utforming, materialval og farge som er i samsvar med hovudbygget. Det skal vere avsett oppstillingsplass til 1.5 parkeringsplass pr. bueining. Inn- og utkøyringstilhøva på kvar tomt skal vere trafikktrygge med godt oversyn.

3.1.4 For områda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 BF6 og BF7 skal utbygd areal (BYA) ikkje overstige prosent BYA på plankart for tomta sitt areal.

3.2 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)

- 3.2.1 Bustader skal bestå av frittliggende bygningar med maks 8 bueiningar og inntil 2 etasjar for bustadføremål med tilhøyrande bygningar som uthus og garasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligg til rette for det, kan kommunen tillate innreiing i fleire etasjar i samsvar med vilkåra i byggeforskriftene inkludert plassering av garasje i underetasje. Plassering av hus, garasje og avkøyrsløp er rettleiande.
- 3.2.2 Bygning skal fastsettast med kotehøgde på situasjonsplan og ha saltak/skråtak med maks takvinkel på 40 grader. Andre takformer kan også nyttast når dette gjev eit heilskapleg inntrykk. Maks. gjennomsnittshøgde berekna i samsvar med TEK § 4-2 bør for 2-etasjes hus ikkje overstige 6 m og 1-etasjes hus 4,5 m.
- 3.2.3 Garasje og uthus/bod tillatast oppført som frittliggende bygg. Slike bygg kan oppførast i ein etasje og med ei grunnflate på inntil 40 m² per bueining. Bygga skal gjevast ei utforming, materialval og farge som er i samsvar med hovudbygget. Det skal vere avsett oppstillingsplass til 1.25 parkeringsplass pr. bueining. Inn- og utkøyringstilhøva på kvar område skal vere trafikktrygge med godt oversyn.
- 3.2.4 For områda BK1, BK2 og BK3 skal utbygd areal (BYA) ikkje overstige prosent BYA på plankart for tomta sitt areal
- 3.2.5 MUA på tomten skal vere minst 25% av bruksarealet for bygningsmasse på tomte. Uteoppshaldsareal avsett til lek og rekreasjon skal ha ei hensiktsmessig lokalisering og utforming for bruk av alle brukargrupper, uavhengig av alder og førleik. Arealet skal tilretteleggast for montering av naudsynt utstyr for lek, sitjegrupper og utplanting.

3.3 Uthus/naust/badehus

- 3.3.1 I området kan det oppførast bygg naust/uthus/badehus som kun skal nyttast til oppbevaring av båt og utstyr tilhøyrande marin fritidsaktivitet med maks gjennomsnittleg gesimshøgde på 3,5m. Delar av naustbygg kan ligge utanfor formålsgrensa mot området avsett til småbåthamn, der bygget er etablert på pelar eller liknande. Det er ikkje tillat med utfylling for naustbygg utanfor formålsgrensa. Naust skal plasserast på minimum kote + 2.8 meter, eller etablerast med bestandig materiale for å tole påverknad frå høg vasstand og dimensjonert for å tole stormflo i 20-årsperspektiv, samt bølgepåverknad, jfr punkt 7.2.5. Det er tillat å etablere landfeste til molo/bølgedempar innanfor bestemmelsesområdet #2. Det skal takast omsyn til tilkomst for molo/bølgedempar mot bestemmesområdet.
- 3.3.2 Platting, gjerde eller anna innretningar som hindrar fri ferdsel i strandsone er ikkje tillat.
- 3.3.3 Dersom det vert aktuelt med å etablere område for vask og vedlikehald av båtar innanfor naustområdet skal det etablerast eigen plass for dette med fast dekke, oppsamlingskummar og lukka vassystem slik at miljøfarleg stoff ikkje kjem ut i det marine miljøet eller avløpssystemet.

3.4 Felles leikeplass

- 3.4.1 Areal skal vere felles for eigedommane innanfor planområdet. I disse områda kan det tillatast oppsetting av mindre bygningar eller installasjonar som er knytt til området

bruksformål.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

4.1 Veg o_veg 1, o_veg 2, o_veg3 og o_veg 4

- 4.1.1 Ved dimensjonering, prosjektering og utføring i område skal krav og retningslinjer i kommunedelplan for Florelandet Brandsøy leggst til grunn. Det kan tillatast mindre avvik frå horisontalkurvatur dersom dette medfører betre terrengtilpassing. Vertikalkurvatur skal tilpassast eksisterande terreng så godt som mogleg. Ved søknad skal det leggst ved plan, lengdeprofil og tverrprofil. Det er høve til mindre justeringar mellom dei ulike trafikkformåla. Offentleg veg skal opparbeidast som vist på plankartet, tilpassast terrenget med fast dekke.
- 4.1.2 Ved etablering av o_veg 1, og o_veg 4 kan kringliggande areal nyttast som anna veggrunn der dette er naudsynt.
- 4.1.3 For areal o_veg4 skal hovudhensikta vere tilkomst til BF-7, men arealet skal dimensjonerast på ein slik måte at det imøtekjem minimumskrava for snuhammarutforming for kommunale vegar i bustadfelt og kan såleis nyttast som snuplass for større bilar, til dømes bossbil.

4.1.4 Kjøreveg

Areal avsett til dette formålet skal etablerast med ein bredde og fast dekke som vist på plankart i samsvar med eksisterande godkjent plan for område.

4.2 Annan veggrunn

- 4.2.1 Området skal nyttast til naudsynt rabatt/grøft mot veganlegg/kommunalveg og gang- og sykkelveg.

4.3 Felles adkomstveg - f_veg 1, f_veg 2, f_veg 3, f_veg 4 og f_veg5

- 4.3.1 Felles adkomstveg skal vere felles for eigedommane innan planområdet for å komme til offentlig veg. Fellesvegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4 m inkludert gröft som vist på plankart.
- 4.3.2 Ved etablering av f_veg5 kan kringliggande areal nyttast som anna veggrunn der dette er naudsynt. Vegen kan opparbeidast med ein bredde på inntil 4 m inkludert gröft.

4.4 Gang- og sykkelveg GS1

- 4.4.1 Areal avsett til dette formålet skal etablerast med ein bredde på 3m med fast dekke som vist på plankart i samsvar med eksisterande godkjent plan for område.

4.5 Gang- og sykkelveg GS2 og GS3

- 4.5.1 Areal avsett til dette formålet skal etablerast med ein bredde på 3 meter som vist på plankart.

4.6 Tekniske bygg/konstruksjoner

- 4.6.1 Område skal nyttast til samle plass for boss-/avfallsdunkar og post. Bygg og anlegg skal ikkje vere skjemmande eller til vesentleg ulempe for bruken av område.

4.7 Parkeringsplass f_P1 og f_P2

- 4.7.1 Området skal nyttast til parkeringsplassar i tilknytning til småbåthamna. Det skal etablerast minst 0,3 parkeringsplassar per båtplass.
- 4.7.2 Innanfor f_P1 skal det tilretteleggast for snuplass.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1.1 Friluftsmål

- 5.1.1 Friluftsområde skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Innanfor desse områda kan det utøvast aktivitetar for ålmenn ferdsel. I friluftsområde er det i prinsippet ikkje tillate å oppføre bygg eller nytte arealet til verksemd i strid med føremålet.
- 5.1.2 I område er det høve til å opparbeide tilkomst med stiar (ikkje bilveg) med rullestøltilkomst. Opparbeidinga skal skje i samråd med grunneigar. Stiane skal leggst så naturleg som råd i terrenget, utan fast dekke.
- 5.1.3 I friluftsområdet er det høve til å føre fram kablar, vatn og avløp til eigedomane. Dette skal skje etter godkjent plan for tekniske anlegg, og i samråd med grunneigar. Grøfter skal ryddast og tilsåast.
- 5.1.4 Gamle steinmurar skal ikkje rivast visst ikkje nødvendig for veg og rasvoll.
- 5.1.5 Turveg**
- 5.2.1 I område er det høve til å opparbeide tilkomst med stiar (ikkje bilveg) med rullestøltilkomst. Opparbeidinga skal skje i samråd med grunneigar. Stiane skal leggst så naturleg som råd i terrenget, utan fast dekke.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

- 6.1.1 Det tillatast etablert felles molo, bølgedempar, bryggeanlegg og flytebrygger innanfor området. Ved etablering av felles molo og bølgedempar, skal dette skje innanfor byggegrenser i sjø. Der byggegrenser ikkje visast på plankartet gjeld formålsgrense.
- 6.1.2 Felles molo skal utførast med høg kvalitet med omsyn til estetikk og funksjonell utforming. Molo skal etablerast med bestandig materiale for å tole påverknad frå høg vasstand, bølgepåverknad og stormflo. Toppdekk på molo skal vere fast dekke og det kan etablerast brystvern og skjerming mot sjø og bølger. Ved detaljprosjektering av molo, skal det vurderast og dimensjonerast i høve vassgjennomstrøyming til småbåthamnområdet.
- 6.1.3 Inngrep på holmen innanfor formålsgrensa skal avgrensast til det som er naudsynt for etablering av molo.

6.2 Badeområde

- 6.2.1 Område skal merkast med badebøyer og skiltast med forbod for båttrafikk. Området kan også nyttast av allmenta og dette skal vises ved skilting.
- 6.2.1 Tiltak som fremmar friluftslivformål er tillate.

§ 7 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

7.1 Frisiktzone ved veg

- 7.1.1 I frisiktsona skal det ikkje oppførast anlegg, tiltak eller beplantning som overstig ei høgd på 0,5 meter over vegnivå. Unntak er trafikkskilt og liknande med diameter mindre enn ein meter.

7.2 Fareområde

- 7.2.1 I omsynssona må ras-sikringstiltak vere gjennomført for bygg og opphaldsareal før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- 7.2.2 Rasvoll vil kunne byggjast i forlenging av tilsvarande i nabofeltet i vest; Midttunet. Konstruksjonen oppstraums vil mest tilrådeleg kunne utformast som ein nær vertikal tørrsteinsmur. Rasvoll bør byggjast av relativt storblokka naturstein med en bredde på toppen med minst 2m, avgrensa av betongstøyp kant med feste for gjerde. Tilrådd høgdeskilnad topp til botn i bakkant er føreslegen til 5 (fem) meter netto. Dette medfører at arealet i botnen i bakkant må ryddast for stein i ei breidd av omlag 4 meter. Rasvoll er søknadspliktig og teknisk prosjektering av rasvoll skal leggst fram for NGI for uttale. Tilkomst på baksida av vollen for vedlikehald kan vere frå nabofelt i vest.
- 7.2.3 Flora kommune i samsvar med NVE har ansvar for tilsyn av rasvollen og må utarbeide rutine slik at det blir utført tilsyn. Bebuarane i område nedenfor rassvollen har ansvar for vedlikehald og evt. utbetringar som sikrar at rasvollen opprettheld sin funksjon.
- 7.2.4 Videreføring frå fylkesvegen mot nord-vest med to vegar: v1 og v2 som vist på plankartet. Begge vegar og nokre bustadtomter ligger i skredfaresonar. Før bygging og gjennomføring av desse to vegane er etter rekkefølgekrav for skred og faresone. I plankartet, vert ein ny omsynssone etablert som H310_3. Flora kommune stiller krav for grundig geologisk undersøking som beskriv nausynt tiltak i omsynssonen H310_3. Dersom den geologiske undersøkingsanalysen konkluderer med at tiltak er nødvendig i omsynssonen H310_3, har utbygger ansvar for gjennomføring av desse nødvendige sikringstiltaka før byggeløyve vert gjeve.
- 7.2.5 Område H320 tilsvarar tryggleiksklasse F1 i § 7-3 i TEK10. Bygg i tryggleiksklasse F1 skal ikkje etablerast under kote +2.8 (NN2000), utan at dei vert etablert med bestandig materiale for å tole påverknad frå høg vasstand og dimensjonert for å tole stormflo i 20-årsperspektiv, samt bølgepåverknad.

7.3 Bevaring kulturminne

- 7.3.1 I omsynssona er det SERFRAK registeret bygningane som er 100 år eller eldre. Alle tiltak som medfører fare for skade, skjemming eller øydelegging av SERFRAK registrerte bygg skal leggst fram for fylkeskommunen til vurdering.

7.4 #2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

- 7.4.1 Det er tillat å etablere landfeste for molo/bølgedemper innanfor bestemmelsesområdet.

GENERELLE BESTEMMELSAR

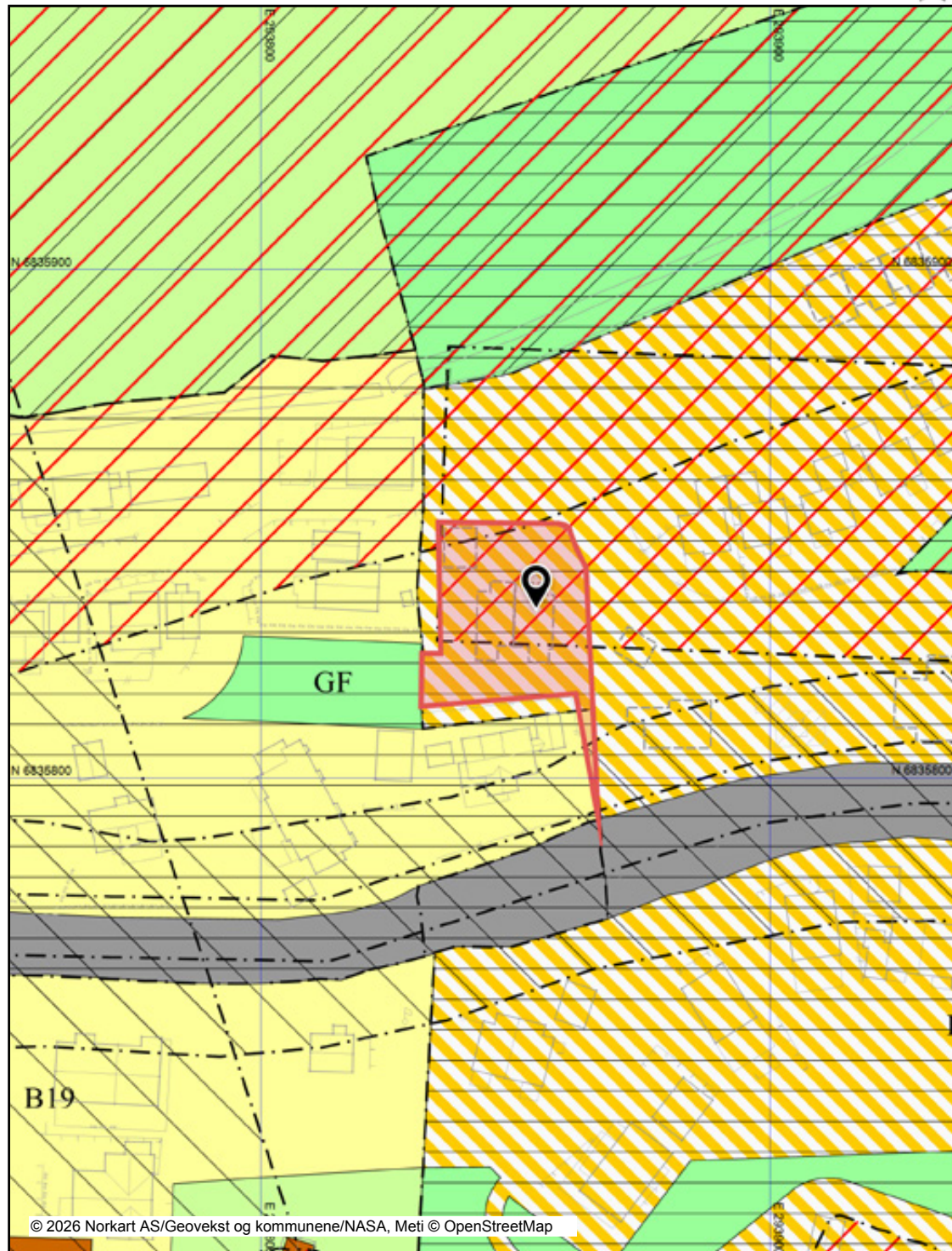
Ved sida av desse vilkåra gjeld vilkår i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. Mindre vesentlege unntak frå desse vilkåra kan, når særlege praktiske grunnar taler for det, tillatast av planstyringsmakta innanfor ramma av føringane i plan- og bygningslova.

23/328

Dato: 14.08.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
<i>Tiltak</i>	
	BygningTiltak
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Angitthensynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Faresone grense
	Infrastrukturgrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Veg - fremtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekke
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Menelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningsmur
	Skrå forstøtningsmur
	Stikkrenne
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)</i>	
	Farleder - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Påskrift områdens navn



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	FØRESEGNAR OG RETNINGSLINJER SI OPPBYGGING OG STRUKTUR	4
2	FELLES FØRESEGNAR	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 ANLEGGFORMÅL - 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	SAMFERDSELANLEGG 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 STRANDSØNE (PBL § 11-7 NR.6)	31
7.1	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE - 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 STRANDSØNE - VKA	31
7.6	SMÅBÅTHAMN - VS	31
7.7	HAMN - VHS	31
8	OMSYNSSØNER (PBL § 11-8)	32
8.1	RESTRIKSJONSSØNE LUFTHAMN H190_1-3	32
8.2	RESTRIKSJONSSØNE STØY H210 OG H220	32
8.3	FARESØNE RAS H310	32
8.4	FARESØNE HAVNIVÅSTIGNING/FLAUM H320	32
8.5	FARESØNE HØGSPENT H370	32
8.6	RESTRIKSJONSSØNE INFRASTRUKTUR H410	32
8.7	OMSYNSSØNE FRILUFTSLIV H530	33
8.8	OMSYNSSØNE 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, føresegnar 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 føresegnar som gjeld for fleire arealbruksføre mål og særskilte føresegnar knytt til det enkelte arealbruksføre mål.

Plankartet og føresegnar er sist revidert 22.06.2022, plankartet er i målestokk 1:15.000 i A0. Ved motstrid mellom plankart og føresegnar 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 føresegnar 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 føresegnar i kommunedelplan Florelandet-Brandsøy og føresegnar 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 føresegnar. Retningslinjer, som ikkje har juridisk verknad, står utanfor grå tekstboks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si sakshandsaming og kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngeving for vedtak.

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

Status N (noverande områder) viser til arealføre mål som er tilsvarande det dei var satt av til i førrer plan, og F (framtidige områder) viser til ny arealbruk for områda. Veg var ikkje teikna inn som føremål i førrer 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 førrer 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 uttømmende):
- 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 storulykkeverksemdar skal plasserast utanfor områder med naturfare.
- c) For søknadspåkravte 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 kotehøgden 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:
$$\text{Stormflo} = \text{Returnivå for stormflo med klimapåslag} + \text{signifikant bølgehøgde}.$$
- e) Nye bygg og anlegg skal plassert med ein minimumsavstand på 20 m til elver/bekkar.

Beredskap

- f) Ved etablering av nye bygg/verksemdar i eksisterande næringsområde skal det følgje ei heilskapleg risikovurdering av verksemda sin aktivitet opp i mot etablerte verksemdar 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 føresegnar 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 grønt 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 lade plassar 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 prinsipppløysingar 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 område 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 leggjast 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 føremålsgrænse 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 bueningane 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 retningslinjer for barn og planlegging skal leggjast 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 tilsvarende tilgang, storleik og kvalitetar, i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- 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 offentlig 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 bustadføremål og omfattar minst 4 bustadar		15 m ²	25 m ²

Krav til areal for felles leik:

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av leikeareal/felles uteopphaldsareal på eigen grunn kan inngåast avtale for å nytte nærliggjande grøntareal til formålet jf. avstandskrav over. Slik avtale må tinglysast.
- Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntområde, stiar/snarvegar og turdrag i nærleiken. Ved plassering skal det og takast omsyn til klimatiske tilhøve. Det skal leggjast til rette for opphald gjennom tilgang på sitteplassar.
- Tilkomstvegar mellom bustadar og leikeplassar skal vere trafiksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap. 8 (TEK 17).
- Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap. 8 (TEK 17).
- Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Område med støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke. Leikeareal skal vere plassert på bakken.
- Opparbeiding av friareal, snarvegar og leikeplassar skal sikrast i alle planar gjennom at det stillast rekkefølgjekrav.

2.10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

- Parkeringsdekning og løysing skal dokumenterast ved all planlegging og alle søknader om løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under.
- 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.

- 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 beholdast.
- 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	Pr. bueining	1	2	3
Rekkehus		1	1,5	3
Leilighet		0,5	1	3
Hyblar		0	0	1
Omsorgsbustadar		0,2	-	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)

- 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.
- Omsyn til ekstremvær skal ivaretaast ved prosjektering av bygg og uteopphaldsareal.
- Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand, jf. TEK17. § 7.2.
- Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene.
- 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 veggjar, regnbed og vatnspeil.

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

- Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggesaker.
- 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 byggjestructur. Dersom dei bryt med eksisterande volum og proporsjonar for området, skal dette løysast med formmessig oppdeling.
- 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.
- Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggesaker.
- 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 leggjast til grunn ved utforming av nye tiltak og ved rehabilitering.

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

Innafor område avsett til offentlege føremål og i friområde 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)

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

- 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 omkringliggende landskap skal dokumenterast og grunnngjevast.
- g) Naturgjevne og kulturskapte element som fungerer som blikkfang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast. Frå sjøen skal det bakanforliggende 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 spreining. Plan for å unngå dette må vere dokumentert i søknad om tiltak.

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 støysoner 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 uteoppshaldsareal 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 uteoppshaldsareal.
- 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 uteoppshaldsareal. 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 tilfredsstillt.

Støykjelde	Støynivå på uteoppshaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål	Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppshaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål, laurdagar	Støynivå på uteoppshaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksforemål sun-/heilagdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB		
Flyplass	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB		
Industri med døgndrift	Utan impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ 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 (L_{pAeq4h} 19-23) eller sun-/heilagdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 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)

- 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.
- 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)

- Innanfor omsynssonene H570-serien, skal eksisterande bygningsmiljø og tilhøyrande landskap takast vare på som heilskap og ikkje få redusert kvalitet.
- Konsekvensar for eventuelle kulturminne skal vurderast i alle plan- og byggesaker, også i sjø.
- I alle plan og byggesaker skal det leggast 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.
- 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)

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

Ved rammesøknad

- Ved rammesøknad for etablering av nye bygg/verksemdar i eksisterande næringsområder skal det følgje ei heilskapleg risikovurdering av verksemda sin aktivitet opp i mot etablerte verksemdar og infrastruktur i området, med vekt på fare for ulykke, avbøtande tiltak og beredskap.
- Ved rammesøknad i nye byggjeområder må følgjande dokumenterast:
 - Tilknytting 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 innafør 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)

Privatretslege 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 retningslinjer 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 m². Dette forutsett at total utnytting av eigedommen ikkje overstig angitt BYA innanfor kvart einskild bustadområde som lista opp i 3.1 j. Garasjen kan først 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 foran 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

Kommunedelplan for Florelandet -Brandsøy, PLANID 20200001- Føresegner og retningslinjer

					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 uteoppfallsareal 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. • Byggehøgde er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Ved etablering av overbygd uteoppfallsareal kan BYA aukast til 45%.
B6	Kinnvegen til Krokane med Jagedalsmarka/Båtevika/Kleiva	BYA 45%	Nei	N	• Einebustad/fleirmannsbustad/rekkehus/kjedehus. • Byggehøgde 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 – Åsheimvegen	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	Gartnerihagen	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. • Byggehøgde 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 mønehøgde/gesimshøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppfallsareal har tilfredstillande støyforhold i høve aktivitet på Westcon, jfr punkt 2.15 og Rv5.

Kommunedelplan for Florelandet -Brandsøy, PLANID 20200001- Føresegner og retningslinjer

B11	Bustader nær rv.5	BYA 45%	Nei	N	• Byggegrense mot sjø er 30 meter. • Einebustad/rekkehus/kjedehus/lågblokk • Byggehøgde er inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppshaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Rv5, jfr punkt 2.15. • Tiltak som skal avdempe påverknad av støy innandørs og på uteoppshaldsareal 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 uteoppshaldsareal 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 uteoppshaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Rv5, jfr punkt 2.15. • Minimum 50 % av bueningane skal ha meir enn eit soverom. • I lågblokker som etablerer fellesrom på bakkeplan med kjøkkenkrok og bad kan alle bueningar 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 tverrforbindelse langs bekken. • Det skal etablerast gangveg frå tverrforbindelse langs bekken som knytter 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.

Kommunedelplan for Florelandet -Brandsøy, PLANID 20200001- Føresegner og retningslinjer

B16	Mårkroken	BYA 35%	Ja	F	• Einebustad/fleirmannsbustad/ rekkehus/kjedehus. • Maks byggehøgde inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.
B17	Torvmyran e/ Botnaholte n sør	BYA 35%	Nei	N	• Einebustader - Byggehøgde inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.
B18	Bjørndalsv egen/Brand søyvegen	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 uteoppghaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15.
B19	Solheim og Brandsøy	BYA 35%	Nei	N	• Einebustad/tomannsbustad • Byggehøgde er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppghaldsareal 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. • Byggehøgde 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 uteoppghaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense mot sjø er 45 meter.
B21	Tømmervel ta	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 uteoppghaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense følgjer føremålsgrænse.
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 uteoppghaldsareal skal ligge knytt til denne. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppghaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15.
B23	Plassen	BYA 40%	Ja	N	• Tomannsbustad/kjedehus/rekkehus/ lågbløkk. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppghaldsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15. • Byggegrense følgjer føremålsgrænse.
B24	Brandsøy	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad • Byggehøgde er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt.

					• Det må dokumenterast at bygg og uteoppghaldsareal 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 mønehøgde/gesimshøgde 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 mønehøgde/gesimshøgde 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. • Byggehøgde er 7 meter. • Bygging er ikkje tillate før kryss mot Rv5 er utbetra.
B29	Fjellvegen	BYA 35%	Ja	N	• Einebustad/tomannsbustad. • Byggehøgde 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 uteoppghaldsareal kan etablerast på tak. • Maks mønehøgde/gesimshøgde inntil 9 meter. Det må dokumenterast at bygg og uteoppghaldsareal 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 offentlig 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 offentlig/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 offentlig/privat tenesteyting og skal leggjast 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 forbindelse 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 leggst 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 uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal med sol på ettermiddag/kveld i sommarhalvåret. Soltilhøve må dokumenterast i nye byggesaker.
- 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 gangveggar 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 føresegnar 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 byggesaker.
- c) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks møne/gesimshøgde, 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/gesimshøgde 9 m.
BN2	Origo	BYA 70%	Nei	N	Maks møne/gesimshøgde 9 m.
BN3	Industrivegen	BYA 70%	Nei	N	Maks møne/gesimshøgde 15 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 parkeringsløyising med hestesportssenter, BIA1.
BN6	Gunhildvågen sør	BYA 70%	Nei	N	- Reguleringsplan, plan ID 20070110 skal framleis gjelde. For resten av området er maks møne/gesimshøgde 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 føresegnar 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/levegge 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 = 40m². - 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, vindaug, materialbruk, overflatehandsaming mv. - Framfor nausta kan det etablerast båttopptrekk (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 spreiding 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/slammavskiljarar 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 byggesaker.
- d) Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks møne/gesimshøgde, 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/gesimshøgde 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 leggst 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/gesimshøgde 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/industriverksemd gjennom etablering av bustadfeltet. 3. Utbyggingsrekkefølgje 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	Utnyttig sgrad	Krav om reg.plan	Status	Særskilde føresegner for områda
BFT1	Florø Hotell	BYA 60%	Nei	N	• Maks mønehøgde/gesimshøgde er 13 m.
BFT2	Florø Rorbu	BYA 60%	Nei	N	• Maks mønehøgde/gesimshøgde 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/gesimshøgde 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, fjellskjerningar, mur, gatelys, osv. Gatelys kan settast opp inntil 0 meter frå eigedomsgrense. Innafor området kan det og leggst 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.pl an	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 leggst 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, internveggar 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 leggst 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 sykkel felt med bredde på minst to meter i kvar køyreretning.

Kommunedelplan for Florelandet -Brandsøy, PLANID 20200001- Føresegner og retningslinjer

		• 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

- Der friområda består av naturleg skog og terreng skal dette takast vare på.
- Dei friområda der det er gamle leikeplassar skal det kunne opparbeidast tiltak for å stimulere til leik og samvær.
- 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.
- Alle leikeplassar skal ha sittebenkar.

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

6.1 Landbruks-, natur og friluftsmål - LNF

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

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

- Næringsareal/verksemdar 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=400m². Maksimal utvendig takhøgde er 9m. Utbygging utover dette krev reguleringsplan.
- 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 Ferdseil - 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 leggjast 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 lufthavn 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 lufthavn 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 lufthavn, 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 lufthavn varslast og godkjenne desse på førehand.
- H190_3 er restriksjonssone rundt innflygingslys. Innanfor denne sona skal ingen objekt, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, tren gjennom eit horisontalplan gjennom innflygingslys 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 høgspenst H370

Innanfor faresone H370 ligg høgspentanlegg. Tiltak innan H370 er ikkje tillate.

8.6 Restriksjonssone infrastruktur H410

- Innanfor sonene H410_1 ligg eksisterande hovudvassleidningsnett til kommunen. Tiltak er ikkje tillate innan for H410_1.
- H410_2 er avsett til det framtidige hovudvassleidningsnett. 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: Innenfor 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/kulturmiljø 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/omsynssone kring automatisk freda kulturminne.
H570_11: Vagreneset – kulturmiljø/omsynssone kring automatisk freda kulturminne.

8.10 Bandlegging etter lov om kulturminner H730

- 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 utilbørlig skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt jf. kulturminnelova § 3.
- Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
- Alle tiltak som vil føre til varige inngrep i sjøbotn skal saka leggjast 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: Bekkefare/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

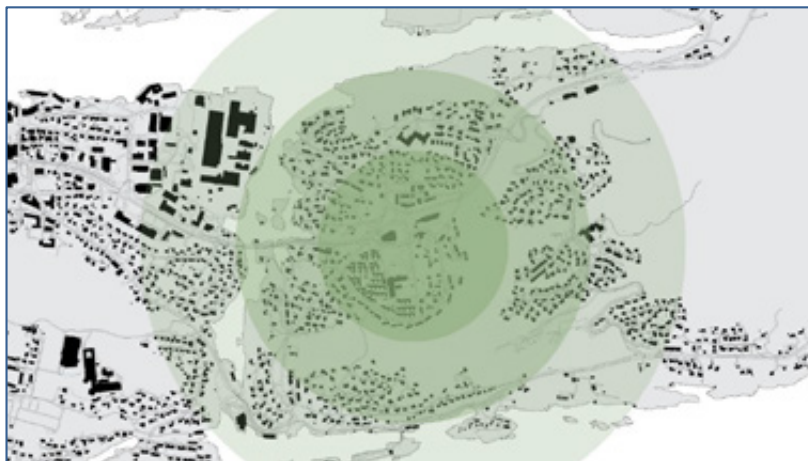
Andre planar som skal gjelde med endringar kor planane delvis erstattast av ny reguleringsplan, eller i tråd med nye føringar i kommunedelplan Florelandet – Brandsøy:

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 - Områderegeringsplan
 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

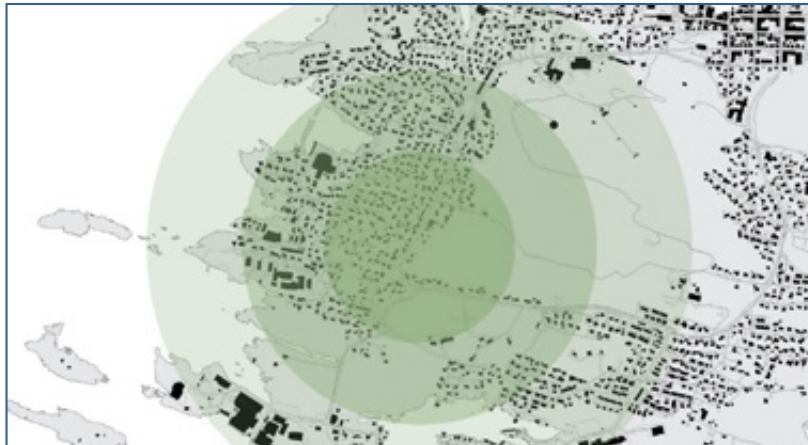
9 VEDLEGG

9.1 Knutepunkt

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



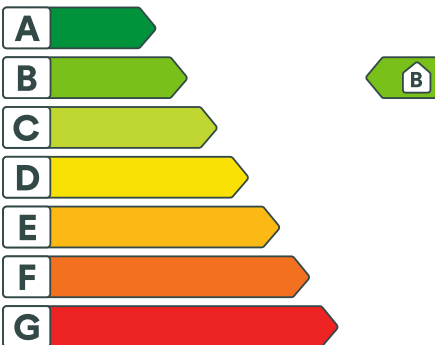
Figur 1 Knutepunkt på Krokane, med soner for 5, 10 og 15 min gangavstand.



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



Adresse Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ	
Dato for energimerking 10.08.2026	Merkenummer Energiatest-2026-329248
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301028755
Gårdsnummer 23	Bruksnummer 328
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 116,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 101,39 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 100,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 955 kWh
--	---



Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

NORDRE INSTETUNET 10

Nabolaget Brandsøy - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Instetunet	2 min
Linje 101, 250, 251, 254, 260	0.2 km
Florø lufthavn	11 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	118.5 km

SKOLER

Brandsøy skule (1-7 kl.)	14 min
101 elever, 7 klasser	1.2 km
Florø ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
442 elever, 34 klasser	5.9 km
Flora videregående skule	9 min
500 elever	6 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100



KVALITET PÅ SKOLENE

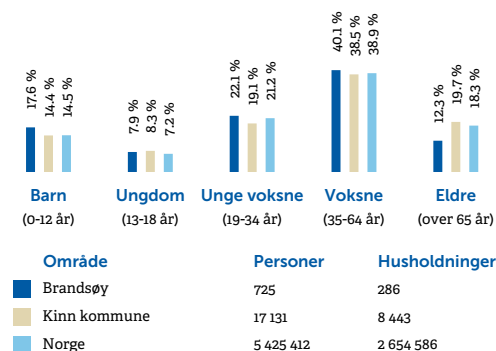
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Brandsøy barnehage (1-5 år)	14 min
33 barn	1.2 km
Torvmyrane barnehage (1-5 år)	5 min
65 barn	3 km
Krokane barnehage (1-5 år)	7 min
74 barn	4.3 km

DAGLIGVARE

Eurospar Krokane	6 min
Post i butikk, PostNord	4.1 km
Rema 1000 Florø Senter	7 min



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 naboeene 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. Buss

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

 GATEPARKERING
Lett 89/100

SPORT

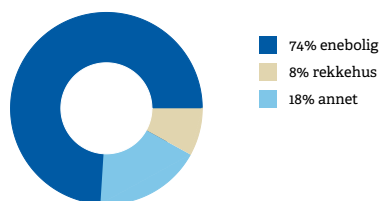
 Brandsøy skule og grendahus, ballb... 14 min 
Ballspill 1.2 km

 Torvmyrane, ballbinge 5 min 
Ballspill 2.9 km

 Treningssenter (Havhesten) 5 min 

 Spenst Florø 7 min 

BOLIGMASSE

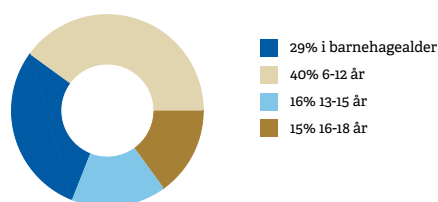


VARER/TJENESTER

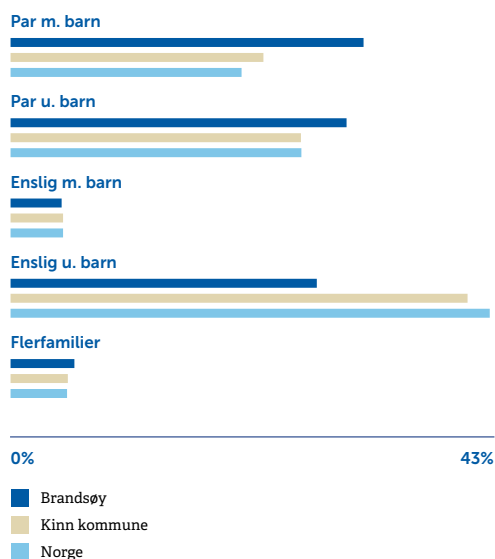
 AMFI Florø 7 min 

 Vitusapotek Florø 6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

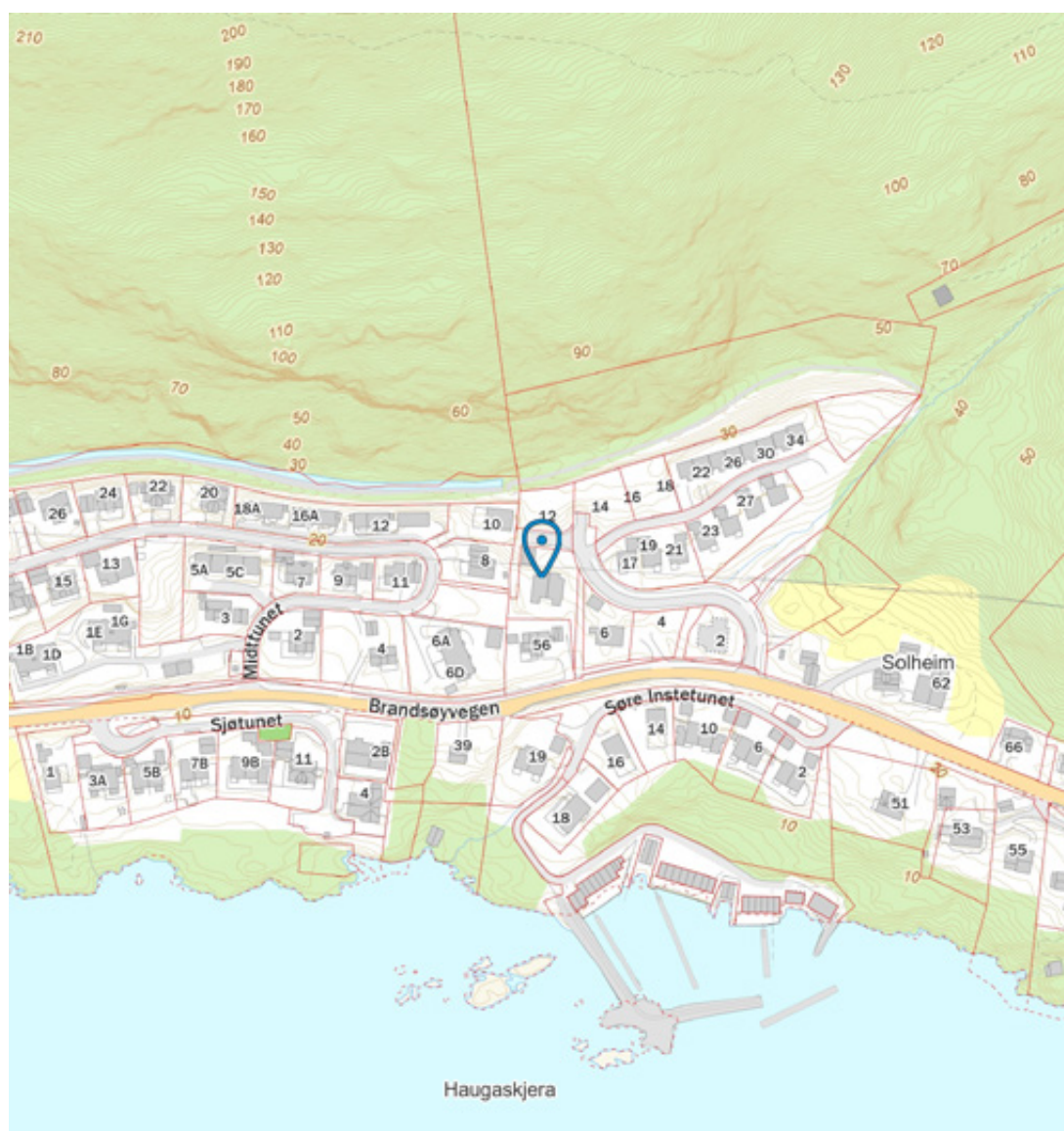
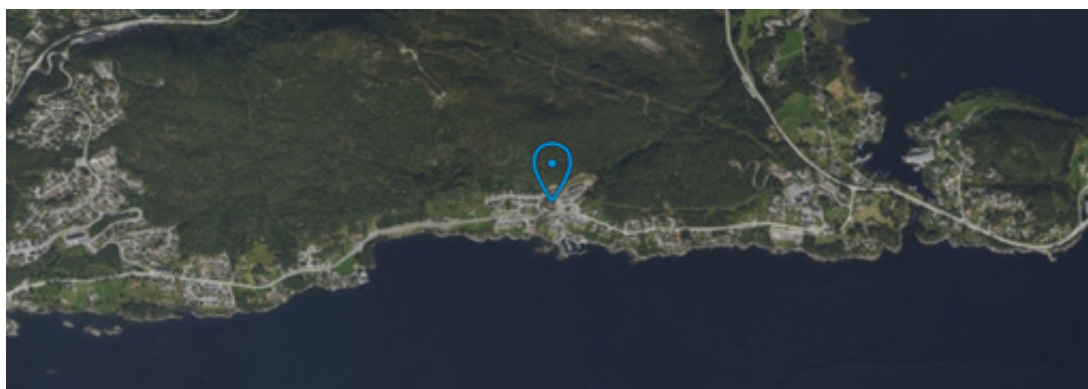


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboen 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 naboeene 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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobebyller 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE 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 RØYK-VARSLER** 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

① 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



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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 landbruksseiendom, 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 PLUS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 dekkja 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 
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.

Nordre Instetunet 10, 6908 FLORØ

Gnr 23, bnr 328, snr 1, , Gnr 23, bnr 317, , i Kinn kommune.

Oppdragsnr. 1000260095 / Eline Knapstad

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 besøkt 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)

