MIDSTUVEGEN 44

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Matrikkelkart-og rapport
Eiendomskart med grenser
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Kommuneplankart
Bestemmelser kommuneplan
Originale, godkjente tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest
Tegninger ifm. tilbygg bod
Teikning snitt.pdf
Ferdigmelding/søknad ferdigattes tilbygg
Vegstatuskart
Servitutter
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Midstuvegen 44, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 48, bnr. 102

Areal (BRA): Enebolig 249 m², Garasje 0 m², Lekestue 6 m²



Befaringsdato: 21.07.2023 **Rapportdato:** 03.08.2023 **Oppdragsnr.:** 19243-23192 **Referansenummer:** HU6115

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

Gyldig rapport
03.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal bra stand tatt alder i betraktning.

Alle kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten leses grundig for å danne seg korrekt bilde av tilstand, der eventuelle registrerte avvik er vurdert.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje	79	76	3
1. Etasje	170	107	63
Sum	**249**	**183**	**66**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	**0**	**0**	**0**

Lekestue

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	**6**	**0**	**6**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger under befaringen. Godkjente tegninger innhentes fra kommunen av megler, og dagens bruk mot godkjent løsning kontrolleres av megler.

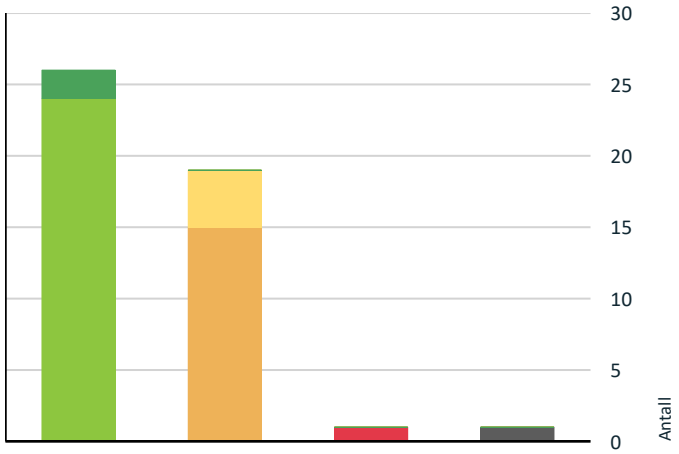
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger under befaringen. Godkjente tegninger innhentes fra kommunen av megler, og dagens bruk mot godkjent løsning kontrolleres av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

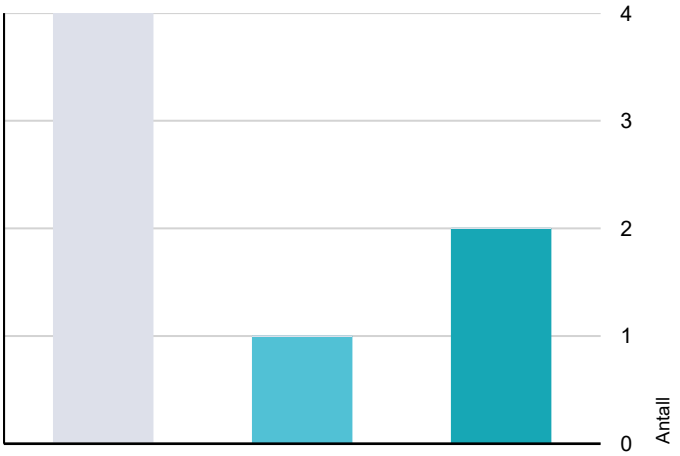
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført med eier tilstede. I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere verken på bolig eller garasje. Takvinkel er beregnet til ca 34/37 grader og det er krav om snøfangere over gangsoner ved takvinkel over 27 grader ved denne type taktekking.

Det er opplyst at årsak til at snøfangere ikke ble montert i sin tid var at det ble vurdert slik at det ikke ville gå snøras med denne tekkingen. Dette er forhold takstmannen ikke tar stilling til, men forholder seg til krav i forskriftene/takvinkel. Fra gradrenner -som blant annet er over inngangstrapp må det påregnes å sige ned snø i alle tilfeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekk i en ildfast stein i brennkammer i ovn i 1 etg og sprekk i brannplate bak i ovn i loft etg. Mellom brannmur og pipe loft etg er det en sprekk. Eier opplyser at dette har ikke blitt påpekt/anmerket under kontroll av pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Alder og ikke dokumentert membran gir TG 2.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100

Her er det to sluk. En i dusj og en under badekar. Det er ca 9 mm total høydeforskjell til sluk i dusj og ca 14 mm til sluk under badekar. Lokalt fall til sluk i dusj er 5 mm fra vest og flatt gulv fra nord.
Det er derav vesentlig avvik på fallforhold.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc Gå til side

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Noe fuktskader i nerkant av fronter på innredning.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc Gå til side

Det er avvik:

Alder i hovedsak, samt ikke dokumentasjon på membran gir TG 2

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100
Her er det tilnærmet flatt gulv. Kun ca 3 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Det er derav vesentlig avvik på fall i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100

Det er ca 13 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Det er ellers lite fall både lokalt og utenfor lokalt område

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling i henhold til krav da boligen ble oppført. Det ble endret krav til tilkobling i 2010

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

400 volt anlegg. Normalt skjult boliginstallasjon.
Fordelingsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott under trapp.
Elektronisk måler med automatisk avlesing.

Montert spotlight i stue, kjøkken og gang samt bad i 1 etg og i soverom nord i loft etg.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Størst avvik i soverom nord. Det er ca 13 mm avvik på 1,3 m i nordre del av soverom.

Møbler og annet hindrer en del for god måling, men ellers i loft var det ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten, men kuler og svanker opp til 6-7 mm finnes

Innvendig > Gulv mot grunn Gå til side

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

Størst avvik i soverom syd/øst der det er 15 mm avvik fra nord/vest i rommet og til del v rommer sør/øst. Ellers kuler og svanker opp til 5-6 mm finnes.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Deler av mur har fallhøyder over 50 cm, og dette er i det som kan defineres som naturlige gangsoner og der er det ikke montert fallsiikring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Ferdigattest datert 03.01.2007, som er tatt i bruk dato. Boligen ble oppført i 2006

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra boligstandard for alder og boligtype

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Decra stålpanner på lekter over undertaksplater.
Noe mindre mose men dette er forhold som tilligger normalt vedlikehold.

Nedløp og beslag
TG 1

Takrenner nedløp av hvitlakkert metall. Vindski av trebord. Stålbeslag over pipe
Fastmontert feiestige

Snøfangere
TG 3

Det er ikke montert snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere verken på bolig eller garasje. Takvinkel er beregnet til ca 34/37 grader og det er krav om snøfangere over gangsoner ved takvinkel over 27 grader ved denne type taktekking.

Det er opplyst at årsak til at snøfangere ikke ble montert i sin tid var at det ble vurdert slik at det ikke ville gå snøras med denne tekkingen. Dette er forhold takstmannen ikke tar stilling til, men forholder seg til krav i forskriftene/takvinkel. Fra gradrenner -som blant annet er over inngangstrapp må det påregnes å sige ned snø i alle tilfeller.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

For å lukke avviket i henhold til forskriftskravene må det monteres snøfangere. Ny eier kan vurdere dette forholdet over tid/en vinter for å skaffe kunnskap om hvordan dette fungerer i praksis før det igangsettes arbeid med montering, men man må naturligvis være obs ved større snømengder i alle tilfeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon
TG 1

Isolert bindingsverk med utvendig vindsperre og lekter for kledning.
Ytterkledning er liggende trepanel.
Innvendig platekledd med henholdsvis glatte plater og med MDF plater.

Utvendig overflatebehandlet med beis/maling.

Bod øst har isolert gulv, vegger og tak er opplyst.

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

Saltak av tre med undertak på sperrer/takstol og lekter for taktekking. Konstruksjonen er i stor grad kledd tett og derav ikke mulig å besiktige innvendig, utover at det som er mulig å se i raftekott, men der ser man enten plater eller papp og ingen deler av dampsperre, isolering, vindsperre eller lufting er mulig å avdekke/kontrollere.
Antatt varmtak med luftespalte under opplektet tekking. Velux takvindu av tre med to-lags glass i soverom nord

Basert på begrensede man kan se er det ikke grunnlagt for å gi TG på konstruksjonen

Men på utvendige overflater, samt innvendige overflater i loft etg er det ikke synlige forhold som indikerer skader/mangler.

Tilstandsrapport

Vinduer
TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalte karmer og rammer.

Dører
TG 1

Hovedinngangsdør er isolert tredør med hvit fabrikkmalt overflate og glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdør er hvit fabrikkmalt og isolert tredør med 2-lags glass.

Utvendig bod dør er to-fløyet hvit fabrikkmalt tredør med 2-lags glass. Denne er nyere enn de øvrige dørene

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Foran stue mot sør og vest er det markterrasse av tre
Dekke av terrassebord. Rekkverk av PVC

Utvendige trapper
TG 1

Treplatt foran hovedinngang

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Gulv: I stor grad laminat på gulv. Parkett i to rom i loft etg. Flis i våtrom

Vegger: Glatte plater med malt tapet i hele 1 etg. MDF plater i loft etg. Flis i bad.

Himling: Tak-ess plater i 1 etg. Malt panel i loft etg.

Downlight i stue/kjøkken, gang og bad i 1 etg, samt noen i soverom nord i loft etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller.

Målt planhet i soverom nord, soverom øst og i stue.

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

Størst avvik i soverom nord. Det er ca 13 mm avvik på 1,3 m i nordre del av soverom.

Møbler og annet hindrer en del for god måling, men ellers i loft var det ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten, men kuler og svanker opp til 6-7 mm finnes

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

Gulv mot grunn
TG 2

Antatt isolert betonggulv på grunn, men det kan være annen løsning med grovstøp, isolsjo og så plategulv. Det var stort sett de alternativene man bygde etter på 2000 tallet.

Planhet kontrollert to retninger i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i soverom syd/øst der det er 15 mm avvik fra nord/vest i rommet og til del v rommer sør/øst. Ellers kuler og svanker opp til 5-6 mm finnes.

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

Radon
TG 2

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
TG 2

Tilstandsrapport

Leca element pipe. Pusset og malt i synlig områder.
Stålbeslag over tak. Sotluke i stue. Sotluke stein i kammer

Vedovn i begge stuer.



Sprekk i stein i brennkammer i ovn i 1 etg



Sprekk i brannplate i ovn i loft etg.



Sprekk mellom brannmur og pipe

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekk i en ildfast stein i brennkammer i ovn i 1 etg og sprekk i brannplate bak i ovn i loft etg. Mellom brannmur og pipe loft etg er det en sprekk. Eier opplyser at dette har ikke blitt påpekt/anmerket under kontroll av pipe.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Skifte stein med sprekk og brannplate med sprekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 1

Innvendig trapp er sving trapp av tre med fabrikkmalt overflate på vanger og rekkverk. Beiset/lakkerte trinn og håndrekke.

Handrekke for vegg er nedmontert men følger med boligen, og kan monteres opp av ny eier om ønskelig. Det er derfor ikke gitt TG 2 på dette forholdet - som er normalt hvis håndlløper på en side mangler.

Innvendige dører

TG 1

Hvite formpressede dører. Hvitmalte og profilerte trelister.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Originalt bad fra 2006. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon tettesjikt/membran i bad.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Alder og ikke dokumentert membran gir TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett grunnet alder. For vindu i våtsone fungerer løsningen i dag med tett dusjvegg

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100

Her er det to sluk. En i dusj og en under badekar. Det er ca 9 mm total høydeforskjell til sluk i dusj og ca 14 mm til sluk under badekar. Lokalt fall til sluk i dusj er 5 mm fra vest og flatt gulv fra nord.
Det er derav vesentlig avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

Alder, avvik på fallforhold og ikke dokumentert membran tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

2 xPlast sluk. Sluk under badekar ikke kontrollert grunnet plassering. Ukjent tettesjikt/membran, utover at eier opplyser at tidligere eier har muntlig opplyst at det ble lagt membran under flis i våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og ikke dokumentert tettsjikt/membran tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Veggdusj med faste dusjvegger med glass og skyvedør.

Vegghengt spyledo med innbygd sisterne.

Baderomsinnredning med hvit profilerte fronter. Heldekkende hvit porselen servantplate med dobbel servant.

Hvitt plast hjørnebadekar.



Noe mindre fuktskader i nerkant av fronter og skrog på innredning

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Noe fuktskader i nerkant av fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fronter kan rengjøres og males for bedre beskyttelse mot fukt. For innbygd sisterne anbefales det å undersøke om det er mulig å etablere dren, samt undersøke om det er membran/fuktsikring i sisterne kasse.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

Tilliggende konstruksjoner våtrom

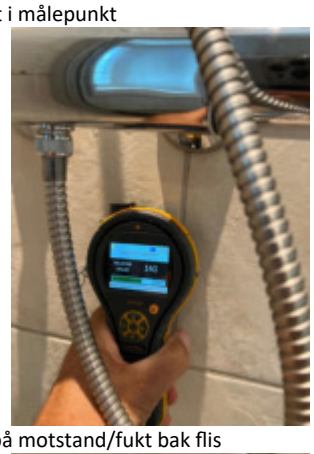
TG 1

Hulltaking gjort fra gang og mot dusjsone. Ingen utslag på fukt i målepunkt.

Tilstandsrapport



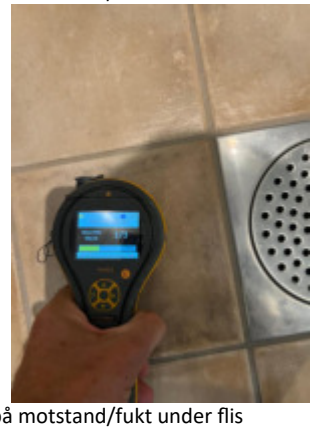
Ikke utslag på fukt i målepunkt



Ingen indikasjon på motstand/fukt bak flis



Ingen indikasjon på motstand/fukt bak flis



Ingen indikasjon på motstand/fukt under flis

LOFTETASJE > BAD/WC

Generell

Originalt bad fra 2006. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på oppbygging av tettesjikt/membran i bad.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg og malt panel i himling

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder i hovedsak, samt ikke dokumentasjon på membran gir TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen synlig forhold som tilsier behov for tiltak med vegger på kortere sikt.

Overflater Gulv

TG 2

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100 Her er det tilnærmet flatt gulv. Kun ca 3 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Det er derav vesentlig avvik på fall i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Som midlertidig tiltak anbefales det å montere dusjkabinett. Videre bør det gjøres tiltak ved terskel der man bygger opp en vanntett godkjent løsning slik at gulv er vanntett til minimum 25 mm over sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk.
Ukjent tettesjikt/membran, utover at eier opplyser at tidligere eier har muntlig opplyst at det ble lagt membran under flis i våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Veggdusj med innfellebare dusjvegger av klart glass.

Vegghengt spyledo med innbygd sisterne.

Servantskap med hvit glatt front og heldekkende servant. Speil over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren fra innbygd sisterne. Ellers - om mulig undersøke om det er sikring av siterne kasse i form av membran.

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk til ventilasjonsanlegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

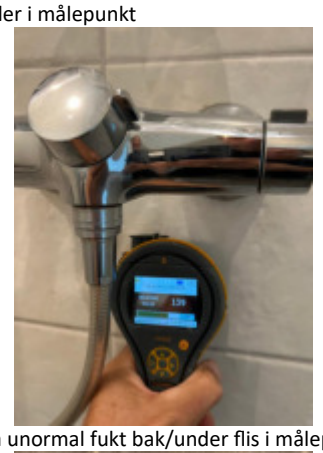
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

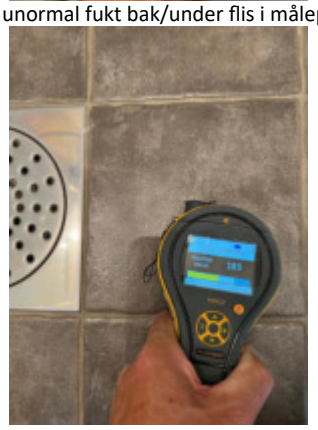
Hulltaking gjort fra stue og mot dusjsone i bad. Det var ikke utslag på fukt i målepunkt.



Ikke utslag på måler i målepunkt



Ikke indikasjon på unormal fukt bak/under flis i målepunkt



Ikke indikasjon på unormal fukt bak/under flis i målepunkt

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra 2006. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på oppbygging av tettesjikt/membran i bad.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

Normalt er ikke vegger fuktbelastet og det ble ikke registrert skader eller avvik så langt det er mulig å se på overflater

Overflater Gulv

TG 2

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall i våtrom er som følger. Det skal være 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Lokalt fall - 80 cm rundt sluk skal være 1:50 eller 16 mm. Fall i gulv utenfor skal være 1:100

Det er ca 13 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Det er ellers lite fall både lokalt og utenfor lokalt område

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å etablere en bedre tett løsning ved terskel slik at gulv blir vanntett til minimum 25 mm over sluk

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran, utover at eier opplyser at tidligere eier har muntlig opplyst at det ble lagt membran under flis i våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet er i bruk er det ikke grunnlag for å angi tiltak vedr. dette pkt

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Benk og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål skyllekar. opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk til ventlasjonsanlegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking gjort fra stue og mot våtsone i vaskerom. 11,7 vektprosent i kontrollpunkt. Dette er tørt tre.



11,7 vektprosent i bunnlekt i vegg. Dette er å anse som normalt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med benker og overskap med standard skrog og lyse profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål oppvaskkum og skyllekar. Mellom benk og skap er det Kitchen Board eller tilsvarende.

Innebygde hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Løst kjøleskap.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med kanal til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledning inn av PVC.

Innvendig trykkvannsopplegg er Rør i Rør system. Sentral i teknisk rom i garasje. Der er også stoppekran. Utvendig stoppekran i bod øst.

Blandebatterier og øvrig garnityr med ettgreps betjening og av normal kvalitet.

Søknad om ansvarsrett fra Consulentpartner AS og Flataker rør som utførende av innvendig røropplegg - datert 01.06.2006, samt kontrollerklæring fra Flataker rør AS datert 15.12.2006, samt faktura for VVS arbeid er fremlagt.
Dette er å anse som dokumentasjon på innvendig vvs anlegg.



Fordelerskap



Fordelerskap

Avløpsrør

TG 1

Avløp, vannlås og sluker er av PVC.

Lufting på kloakk ført over tak.

Søknad om ansvarsrett fra Consulentpartner AS og Flataker rør som utførende av innvendig røropplegg - datert 01.06.2006, samt kontrollerklæring fra Flataker rør AS datert 15.12.2006, samt faktura for VVS arbeid er fremlagt.
Dette er å anse som dokumentasjon på innvendig vvs anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i raftekott nord. Det ble tatt seg inn i området mot aggregat, men det er såpas trangt at det er lite mulighet for å kontroll. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal og det er ingen kjente avvik eller mangler.

Varmtvannstank

TG 2

200 l vv bereder. Plassert i teknisk rom i garasje



VV bereder er tilkoblet el. anlegg via stikkontakt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling i henhold til krav da boligen ble oppført. Det ble endret krav til tilkobling i 2010

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmekilder

TG 1

Varmekabler i gulv alle våtromsgulv, og i vindfang. Det er en luft luft varmepumpe i garasje og en i stue. Disse montert nye tiden rundt 2018/19 i følge eier. Vedovn i stue og loftsstue. Ellers er det panelovner i enkelte rom.

Ventilasjonssanlegg med varmegjenvinning.

Alle varmekilder opplyst å fungere tilfredstillende

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

400 volt anlegg. Normalt skjult boliginstallasjon. Fordelingsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott under trapp.
Elektronisk måler med automatisk avlesing.

Montert spotlight i stue, kjøkken og gang samt bad i 1 etg og i soverom nord i loft etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Nytt anlegg i 2006. Samsvarserklæring ikke forelagt takstmannen

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig.

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere tilstand på el. anlegg.

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg pulverapparat. Det er montert brann og innbruddsalarm. Dette abonnements basert anlegg som ny eier må få overført abonnement hvis det er ønskelig å overta anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt pulverapparat koster fra ca kr 500,- og oppover
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

Drenering

TG 1

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derav at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet.

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Forskalingsblokk ringmur

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Stablemur av betong mot nabo i øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av mur har fallhøyder over 50 cm, og dette er i det som kan defineres som naturlige gangsoner og der er det ikke montert fallsiikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere fallsikring/markering der mur er over 50 cm.

Terrengforhold

TG 0

Tilnærmet flat tomt med en betydelig del betong belegningsstein. Det er i følge eier stort sett god avrenning av overflatevann enten til nedsatte drenskummer eller ut mot ytterkanter av platter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Ovennevnte beskrivelse er basert på normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Ingen deler av dette er synlig

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar

Standard
Bra garasjestandard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som tilbygg til boligens 1 etg. Ringmur av forskalingsblokk og betonggulv på grunn.
Bindingsverk av tre med utvendig liggende trepanel over mur. Innvendig kledd med sponplater. Gips i himling. I følge eier er det isolert vegger og tak.

Saltak av tre med lofttakstol som er tekket med Decra stålpanner. Takrenner og nedløp av lakkert metall.

To isolerte leddporter av hvitlakkert metall. El. portåpnere med fjernkontroll.

3 stk trevinduer med 2-lags glass. Sidedør er isolert tredør med 2-lags glass.

Strøm og lys innlagt. Luft/luft varmepumpe montert. Videre er det underskap med glatte grå fronter på vestvvegg og underskap med lyse glatte fronter på vegg sør. Benkeplater alv laminat. Nedfelt stål skyllekar i benk sør.

Garasjerom er avdelt med ett teknisk rom med sluk i gulv. I himling i garasje ligger det en trykktank for trykkluft. Eier kan redegjøre nærmere for denne.

Garasje er over 50 m2 BTA og da utløses det EI 60 brannkrav til garasje, eller minimum EI 30 for hver av bygningene, når garasje er nærmere annen bygning enn 8 m.
Her foreligger ingen detaljopplysninger om konstruksjon og brannsikring mellom garasje og bolig. Videre er det kun 5,8 m avstand mellom denne garasjen og nabogarasje i vest.

Lekestue



Anvendelse
Lekestue

Byggeår

Kommentar
Ikke opplyst

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lekestue av tre/bindingsverk på leca klosser i grunn. Utvendig liggende panel og innvendig panelkledd i vegger og tak. Vinylbelegg på gulv. Tak og vegger er opplyst isolert.
Innvendig bygd sandkasse.
Vindu i en vegg og panelt tredør.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loftetasje	79	76	3	Trapperom/gang, Stue, Soverom , Soverom , Bad/wc , Mellomgang	Kott
1. Etasje	170	107	63	Vindfang , Gang m/trapp - inklusive kott under trapp, Stue , Bad/wc, Kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2	Utvendig bod
Sum	249	183	66		

Kommentar

Kott under trapp er valgt medtatt som p-rom da dette er horisontalplanet under trapp som i alle tilfeller hadde vært mes som p-rom hvis ikke trapp vara kledd med lettvegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke forelagt takstmannen tegninger og boligen er derav oppmålt utelukkende med laser. Dette er gjort med en rekke delmålinger som medfører stor mulighet for at måling blir unøyaktig. Derfor må areal som er oppgitt i denne rapporten anses som ca areal og takstmannen tar ikke ansvar for eventuelle avvik over maks toleranse som gjelder for areal måling. For kjøper som må ha 100 % korrekt areal anbefales at han besørger oppmåling med scanner/laser som kan gi noe mer nøyaktig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger under befaringen. Godkjente tegninger innhentes fra kommunen av megler, og dagens bruk mot godkjent løsning kontrolleres av megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	0	0	0		Garasje , Teknisk rom
Sum	0	0	0		

Kommentar

Areal i garasje er oppgitt sammen med boligens areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger under befaringen. Godkjente tegninger innhentes fra kommunen av megler, og dagens bruk mot godkjent løsning kontrolleres av megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er over 50 m2 BTA og da utløses det EI 60 brannkrav til garasje, eller minimum EI 30 for hver av bygningene som eventuelt ligger nærmere garasje enn 8 m.
Her foreligger ingen detaljopplysninger om konstruksjon og brannsikring mellom garasje og bolig. Porter, sidedør og vinduer holder ikke brannkrav. Videre er det kun 5,8 m avstand mellom denne garasjen og nabogarasje i vest.
Hvilke tiltak man må påregne i dette tilfellet er ikke vurdert. Dette er forhold som må undersøkes nærmere med teknisk brannteknisk kompetanse.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	6	0	6		Lekstue
Sum	6	0	6		

Kommentar

Avrundet opp til 6 m2

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2023	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	102	0	0	771.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midstuvegen 44

Hjemmelshaver

Stavik Joachim, Storås Kari-Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Dalelia i Elnesvågen i Hustavika kommune. Nyere etablert boligområde som er utbygd i tiden etter år 2000. Matbutikker, barnehager og skoler ligger innenfor en radius på 1 og 2 km.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med plen og hage. Betong belegningsstein på gårdsplass og gangsoner rundt boligen.

Bebyggelsen

Enebolig levert av Blink Hus - Dale bruk. Boligtype Enga. Garasje i tradisjonell konstruksjon med plate på mark og enkel trekonstruksjon over. I garasje er det hems med trapp fra garasjerom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 980 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	21.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	03.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	21.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/HU6115

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	45230181

Adresse	Midstuvegen 44		
Postnummer	6440	**Poststed**	ELNESVÅGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	1072779
Selger1fornavn	Kari-janne	**Selger1etternavn**	Storås
Selger2fornavn	Joachim	**Selger2etternavn**	Stavik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.07.2023

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygde ut terrasse på egenhånd med cirka 4 meter

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.07.2023

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.07.2023

Stavik, Joachim

Signert av

Storås, Kari-Janne

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.07.2023

MATRIKKELKART-OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 102	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Midstuvegen 44, gatenr 1681 6440 Elnesvågen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 3	Myrbostad Haukås
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	8010305 6241	Vågøy og Myrbostad Elnesvågen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.04.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	771,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/48/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.01.2009	Avgiver	1579/48/102	0,0
	Matrikkelført:	27.01.2009			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.04.2004	Avgiver	1579/48/60	-771,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/48/102	771,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Midstuvegen 44	Bolig	262,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	185,0	Rammetillatelse:	11.04.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	262,0	Igangset.till.:	20.04.2006
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.01.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15650052			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		173,0		173,0				
L01			89,0		89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



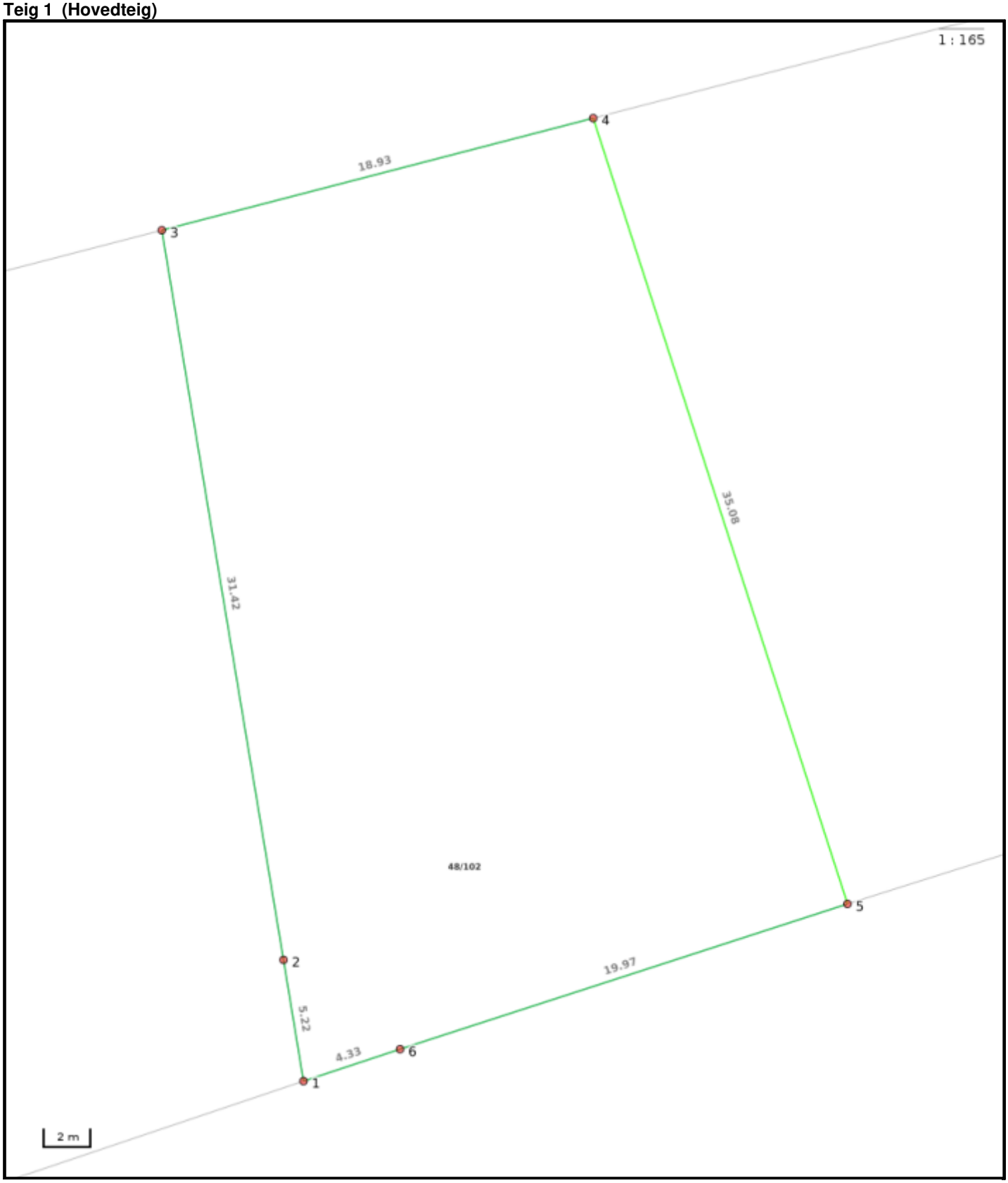
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 771,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 971 387,53	407 669,35	5,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 971 392,58	407 668,02	31,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 971 422,96	407 659,99	18,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 971 429,41	407 677,79	35,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 971 397,18	407 691,65	19,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-2 259,77	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 971 389,27	407 673,31	4,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

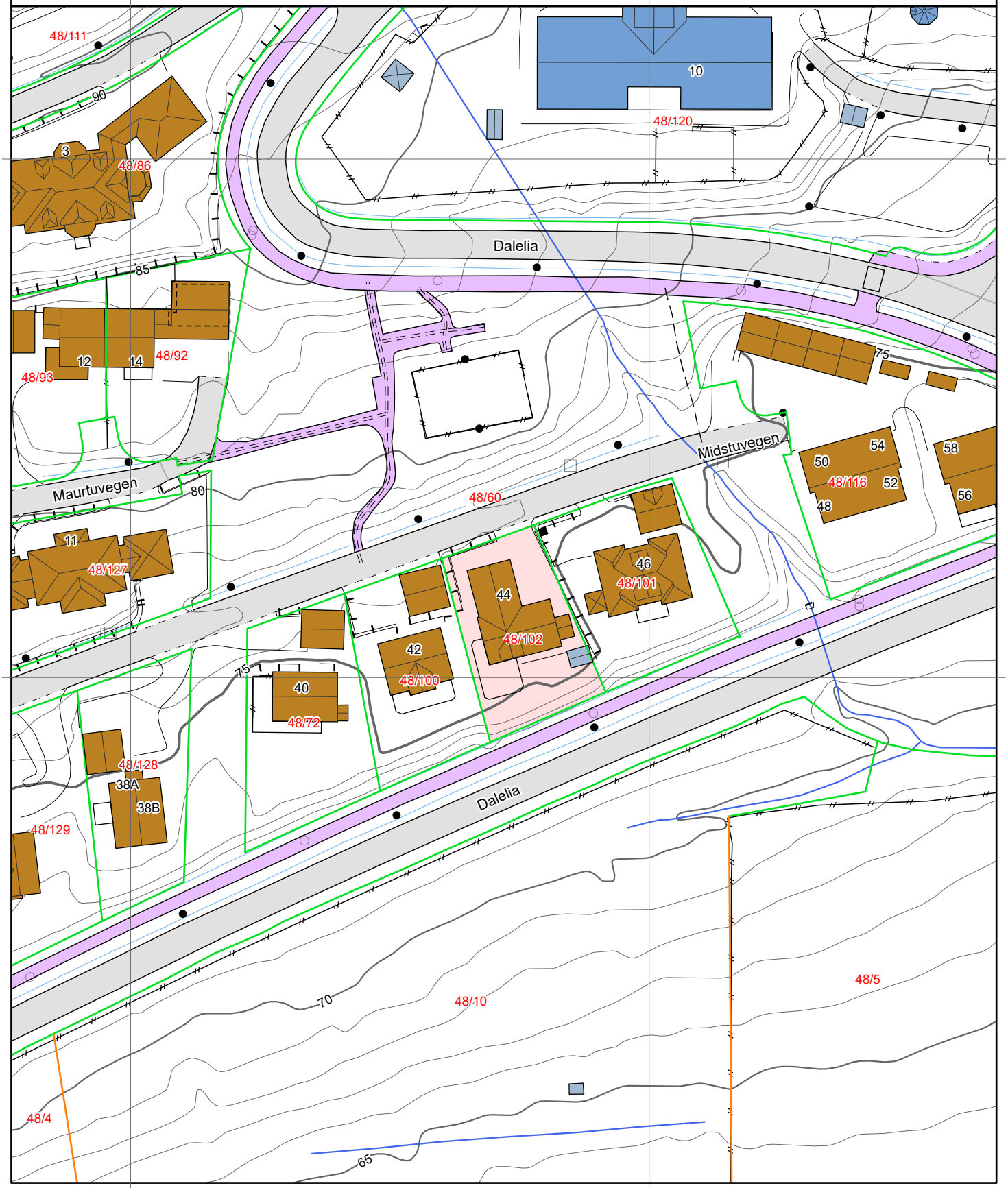
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/48/102/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.7.2023



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

REGULERINGSPLANKART

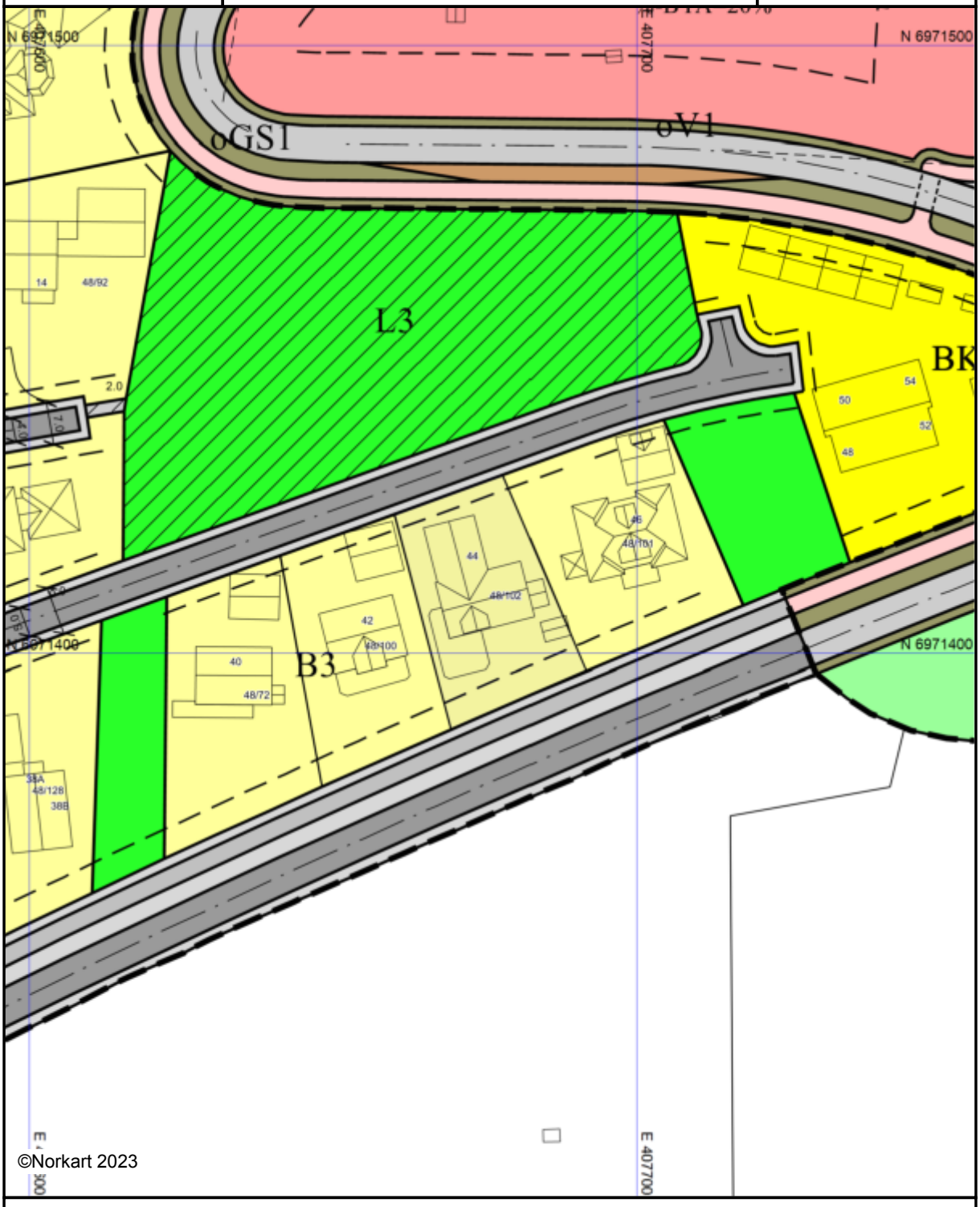
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/102
Adresse: Midstuvegen 44
Utskriftsdato: 04.07.2023
Målestokk: 1:1000

N

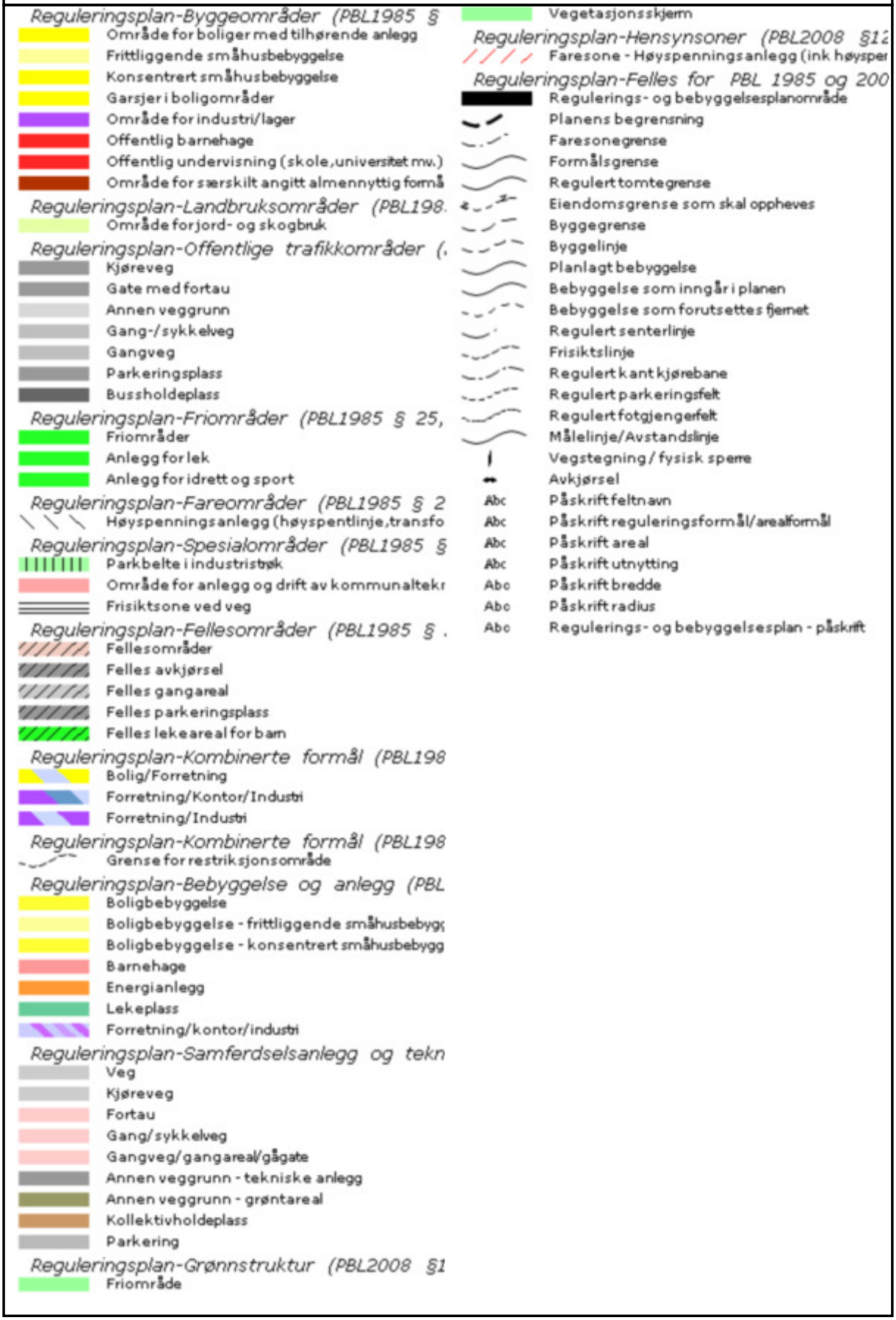
UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER

Planident	: 02100
Datert	: 27.10.99
Sist revidert	: 24.02.06
Vedteke i kommunestyret	: 19.06.06
Endra ved mvre DS 0062/07	: 29.01.07
Endra ved mre D 12/2010	: 02.08.10

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S F Ø R E S E G N E R F O R

R E G U L E R I N G S E N D R I N G

D A L E L I A

§ 01

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområdet vert regulert til følgjande formål:

1. Byggeområde
- bustader, frittliggjande
- bustader, konsentrert
- offentleg bygning; barnehage

2. Offentlege trafikkområde
- køyreveg
- gang- og sykkelveg
- anna vegareal

3. Friområde
- offentleg friområde

4. Spesialområde
- kommunalteknisk verksemd

5. Fellesområde
- stiar
- leikeplassar/vegetasjonsområde
- felles avkøyrsle

6. Kombinert formål
- høgspent /veg

§ 02 Etter at reguleringsføresegnene er sette i kraft er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

§ 03 FELLESFØRESEGNER

1 Plankrav

1.1 Utbyggingsplan

For felt der det vert stilt krav om utbyggingsplan gjeld følgjande: Før byggeløyve vert gitt, skal utbyggingsplan for området vere godkjent av det faste utval for plansaker.

Utbyggingsplanen skal vise:

- Plassering av bygningar, her under høgdeplassering målsett ved inngangspartiet.
- Høgd og møneretning på bygningar, avgrensing av tomter og fellesareal, leikeareal, parkeringsløysingar, og anna disponering av ubygde delar av private og fellesareal, herunder terrengplanering og støttemurar med gitt høgde der terrengtilhøva krev slike tiltak og eksisterande tre skal bevarast.
- Område der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvensar for vegetasjon

Som vedlegg til utbyggingsplanen skal det sendast inn plan i 1:500 for fellesareala. Denne skal vise terrengplanering, skjeringar og fyllingar med forklaring om handsaming. I området er det ikkje lov å setje opp gjerde innanfor det arealet som høyrer til den enkelte bueining.

1.2 Byggesøknad

For område der det ikkje vert kravd utbyggingsplan, skal det saman med byggesøknad leverast plan for ubebygd del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500

1.3 Byggegrenser

For byggeområda skal gjeldande byggegrenser nyttast. Ingen bygg skal plasserast nærare kant på offentleg veg enn 2,5 meter. Langs tilkomstvegen gjeld 15 meters byggegrense målt til begge sider frå senterlinja i kjørevegen.

2 Fellesareal

Før bustadene vert teken i bruk skal gangvegane være opparbeidd og grunnarbeidet på leikeområda være gjort.

§ 04 OMRÅDE FOR BUSTADER B1- B3, B10, B11, B12

I områda er det lov å setje opp frittliggjande einebustader. Mønehøgda skal ikkje overstige 7,5 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor einskildtomtene skal ikkje overstige 25 %.
Bustadene skal ha saltak.
Det skal vere minst to biloppstellingsplassar til kvar tomt.

§ 05 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT B4, B5, B7 - B9, B13- B21.

I områda er det lov å setje opp frittliggjande einebustader. Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innafor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor einskildtomtene skal ikkje overstige 25 %.
Bustadene skal ha saltak.
Det skal vere minst to biloppstellingsplassar til kvar tomt.

§ 06 OMRÅDE FOR BUSTADER B6

I området kan ein setje opp frittliggjande einebustader, tomannsbustader eller tremannsbustader.
Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor einskildtomtene skal ikkje overstige 25 %.
Bustadene skal ha saltak.
Det skal vere minst to biloppstellingsplassar til kvar bustad.
Ved bygging av tremannsbustad, kan ein akseptera 1,5 oppstillingsplass pr. bustad (til saman 5 biloppstellingsplassar pr. tremannsbustad).

§ 07 OMRÅDE FOR BUSTADER B22

I området er det lov å setje opp frittliggjande einebustader, tomannsbustader eller tremannsbustader.
Mønehøgda skal ikkje overstige 7,5 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser, der ikkje noko anna er vist i planen.
%- BYA innanfor einskildtomtene skal ikkje overstige 25 %.
Bustadene skal ha saltak.
Det skal vere minst to biloppstellingsplassar til kvar bustad.
Ved bygging av tremannsbustad, kan ein akseptera 1,5 oppstillingsplass pr. bustad (til saman 5 biloppstellingsplassar pr. tremannsbustad).

§ 08 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT IV B.

For dette område gjeld utbyggingsplan for Dalelia felt IV B, vedteken 03.10.2005.

§ 09 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT BK1 og BK3.

I områda er det lov å setje opp tomannsbustader og rekkehus.
Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opphavleg terreng. Den fremste del av felt BK1 bør ikkje mønehøgde væra meir enn maks 7,5 meter på grunn av nærliggjande bustader i B1.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor områda skal ikkje overstige 25 %.
Bygga skal ha saltak.
Det skal vere minst 1,5 biloppstellingsplassar for kvar bustad.
Det skal leggjast til rette for offentleg snuplass i felt BK1.
Før byggjeløyve vert gjeven, skal det godkjennast ein utbyggingsplan jfr, plan- og bygningsloven § 28, ledd 2.

§ 10 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT BK2.

Desse områda er sett av til konsentrert bebyggelse.
Mønehøgda skal ikkje overstige 7,5 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor områda skal ikkje overstige 25 %.
Bygga skal ha saltak.
Det skal vere minst 1,5 biloppstellingsplassar for kvar bustad.

§ 11 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT BK5- BK13.

Desse områda er sett av til konsentrert bebyggelse.
Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor områda skal ikkje overstige 25 %.
Bygga skal ha saltak.
Det skal vere minst 1,5 biloppstellingsplassar for kvar bustad.
Bygningane i BK5- BK8 og bygningane i BK9-BK13 skal harmonere med kvarandre.

§ 12 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT BK 4

I området er det lov å setje opp terrasseblokker, tomannsbustader og rekkehus.
Høgda på terrasseblokkene, målt på terrassesida, skal ikkje overstige 12 meter frå opprinneleg terreng.
Mønehøgd på tomannsbustader og rekkehus skal ikkje overstige 9 meter.
Bygga skal plasserast innafor gjeldande byggegrenser.
%-BYA skal ikkje overstige 25%.
Før byggjeløyve vert gjeven, skal det godkjennast ein utbyggingsplan jfr, plan- og bygningsloven § 28, ledd 2.
Det skal vere minst 1,5 biloppstellingsplassar for kvar bustad.

§ 13 OMRÅDE FOR BUSTADER FELT BF 1

I områda er det lov å setje opp frittliggjande einebustader. Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opphavleg terreng.
Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser.
%- BYA innanfor områda skal ikkje overstige 25 %.
Bygga skal ha saltak.
Før byggjeløyve vert gjeven, skal det godkjennast ein utbyggingsplan jfr, plan- og bygningsloven § 28, ledd 2.
Det skal vere minst 1,5 biloppstellingsplassar for kvar bustad.

§ 14 OFFENTLEG BYGNING; BARNEHAGE

Innanfor området avsett til barnehage er det tillate å setje opp bygningar og innretningar for å drive barnehage.
Parkeringsplassar for tilsette og for levering og henting skal plasserast innanfor tomtearealet.
Det skal leggjast til rette for offentleg snuplass inne på område. Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene. BYA skal ikkje overstige 20%.
Eksisterande vegetasjon på tomta skal takast vare på.

§ 15 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Innanfor område regulert til offentleg trafikkområde skal det byggjast kjørevegar, gangareal, grøntareal, vollar og skråningar som vist på planen.

§ 16 FELLESOMRÅDER

Fellesområder er område for leik og gangstiar ut til friområda. Før bustadene vert teken i bruk skal grunnarbeidet på leikeområda være gjort og stiane opparbeidd med grusdekke i 1,5 meters breidde. Leikeplassane skal tildelas på denne måten:

- Område L3 er felles for heile Dalelia.
- L1 og L2 skal tildelast bustadene med ein ideell eigarlut.
- L4 er felles for bustadene i B10, B11 og B13.
- L5 er felles for bustadene i B12 og B14.
- L6 er felles for bustadene i B15, B16, BK5, BK6 og BK9.
- L7 er felles for bustadene i B17- B19, BK7, BK8 og BK10.
- L8 er felles for bustadene i B20, B21 og BK11- BK13.
- L9 er felles for bustadene i B6 og B22.

På gangstien ut frå B12 er det tillate å køyre til pumpestasjonen og til eigedomen med gnr. 48, bnr. 148.

Det er ikkje tillate å gjere terrenginngrep eller uttak av skog, men ein kan drive skjøtsel for å oppretthalde og vidareutvikle den tiltenkte bruken av områda. Det skal spesielt takast vare på dei eksisterande bekkeløpa.
Kommunen kan tillate oppført bygning og innretningar som er naudsynte for drifta og bruken av friområda.
Områda kan nyttast til stiar mellom delområda og omkringliggjande turområde og til leik og opphald.

§ 17 KOMBINERT FORMÅL; HØGSPENT /KJØREVEG

Fareområde gjeld trasé for høgspentline. I fareområdet er det ikkje tillate å setje opp bygningar, men kombinasjonsformål tillet å bygge veg innanfor området.

KOMMUNEPLANKART

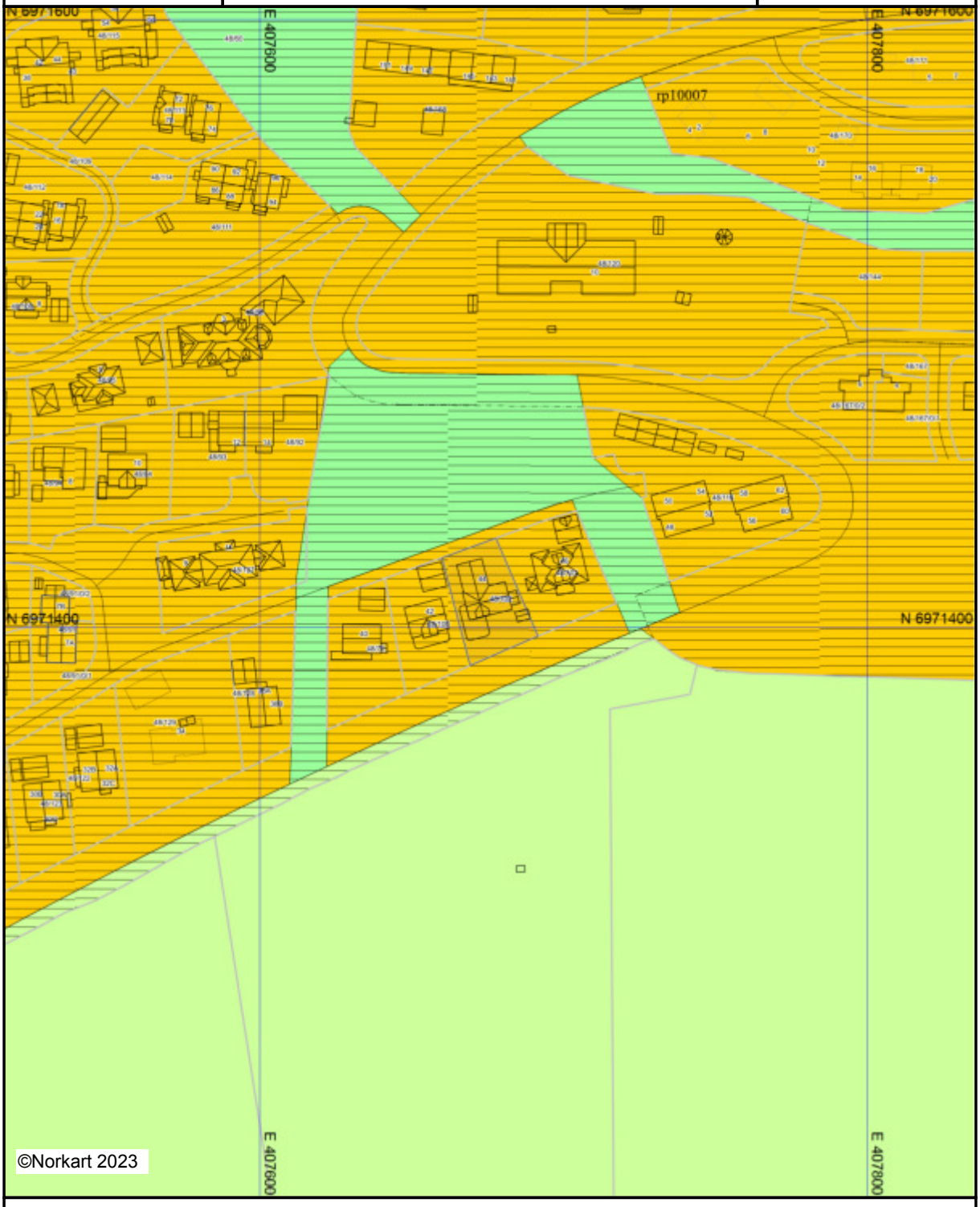
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/102
Adresse: Midstuvegen 44
Utskriftsdato: 04.07.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

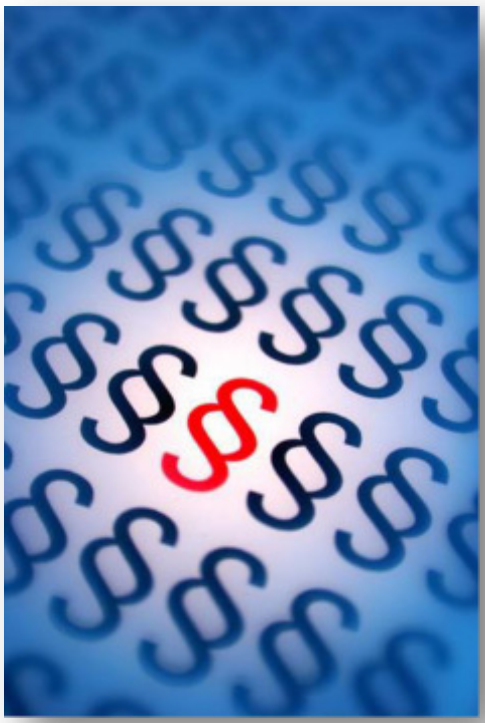


BESTEMMELSER KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014 (sak 54/2014)

Innholdsfortegnelse

INNLEIING 5

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER 6

§ 1 PLANKRAV 6

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR 6

§ 3 KRAV TIL NÆRARE NEMNTE LØYSINGAR I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK 7

§ 4 RAMMEFØRESEGNER 7

§ 4.1 Byggegrenser 7
§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag 7
§ 4.3 Tiltak i hamn 7
§ 4.4 Småbåthamn 7
§ 4.5 Akvakultur 8

DEL 2 9

§ 5 UTBYGGING 9

§ 5.1 Bustadområde 9
§ 5.2 LNF-område 10
§ 5.3 Fritidsbusetnad 10
§ 5.4 Naustområde 10
§ 5.5 Forretning 11
§ 5.6 Funksjonskrav 11
§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge 11
§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal 11
§ 5.7 Parkering 12

§ 6 MILJØKVALITET 13

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING 14

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 14

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER 15

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER 15

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur 15
§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål 15
§ 9.2 Fritidsbusetnad 15
§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg 16
§ 9.4 Kombinert formål 16

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 16

§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB) 16

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 17

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn 18
§ 12.2 Støysoner 18
§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare 18

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk 18
§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv 19
§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø 19

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven 20
§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven 20

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

Oppbygginga av dei ulike delane av planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel følgjer nummereringa i den nye plan- og bygningsloven og er av hensiktsmessige grunnar delt inn i tre:

1. Generelle føresegner (jf. PBL § 11-9)
2. Spesielle føresegner til arealformål (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)
3. Omsynssoner (jf. PBL § 11-8)

Føresegnene er sett i grå boksar, og er juridisk bindande for arealbruken. Det er knytt retningslinjer til dei ulike føresegnene og omsynssonene. Desse finn ein som punkt under dei grå boksane.

Retningslinjene er ikkje formelt juridisk bindande for arealbruken. Retningslinjene er utforma for å utdjupe planføresegnene og tydeleggjera prinsippa for framtidig arealdisponering.

Retningslinjene skal leggast til grunn i kommunen sin arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dei er av rettleiande og informativ karakter og skal brukast for å forklare korleis det faktiske og rettslege planinnhaldet skal forståast og praktiserast.

Retningslinjene er kommunestyret sin instruksjon til politiske utval og administrasjon som skal følgje opp planane.

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

a) I områder avsett til hovudformål busetnad og anlegg (§ 11-7, 1) og samferdsleanlegg (§ 11-7, 2) kan tiltak som nemnt i § 20-1 ikkje finne stad før det er utarbeidd reguleringsplan for området, jf § 11-9, 1.

b) På områda N402 (Indre Harøy) og T607 (Hustad kyrkjegard) skal detaljane i forhold til eventuell dispensasjon frå kulturminnelova avklarast i reguleringsplan. Undersøkingsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast på vanleg måte.

§ 1.1 Byggeområde

a) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Tiltaket skal ikkje overskride 50 m² BRA eller BYA. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).

b) Unntak frå plankravet er tiltak som er unntatt frå byggesaksbehandling etter PBL § 20-3.

- *Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg etter sin funksjon tåler høg vasstand.*

§ 2 Utbyggingsavtalar

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 2 jf. PBL §17-2

Kommunen avgjer spørsmålet om utbyggingsavtale i samband med utbyggar sin kontakt ovanfor planmyndigheita om planlegging/utbygging av eit område eller prosjekt.

- *Utbyggingsavtalane skal sikre opprusting, etablering, og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområde. Utbyggingsavtalane kan også omhandle tal bustader, type og utforming av bustader, tilrettelegging for miljøriktig energiforsyning, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.*

§ 3 Krav til nærare nemnte løysingar i samband med nye bygge- og anleggstiltak

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

a) Avkøyringar frå offentleg veg der det ikkje er krav til reguleringsplan skal avkøyringar plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormlar og vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande rammeplan for haldning til avkøyringar, jf. vegloven §§ 40-43.

- *I framtidige utbyggingsområde skal det så langt som rå er leggast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis gass, vassbåren varme og biovarme.*

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

a) Byggegrense mot veg følger av veglova der ikkje anna grense går fram av reguleringsplan.

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

a) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 i ein avstand på 100 meter frå sjø dersom noko anna ikkje er bestemt i reguleringsplan/arealdelen i kommuneplana.

b) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 inntil i ein avstand på 50 meter målt frå strandlinje/elvebredd i vassdrag (som vist i *Temakart Strandlinje og viktige elver*), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

c) Det kan tillatast oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tene til dømes fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (PBL § 11-11, nr. 4). Både kommune og havnemyndighet må gi løyve til slike tiltak.

§ 4.3 Tiltak i hamn

a) Mindre utbyggingstiltak etter §§ 20-2 og 20-3 krev ikkje ytterligare plan under føresetnad at det ikkje endrar eksisterande transportnett.

§ 4.4 Småbåthamn

a) For nye småbåthamnar og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamnar skal det utarbeidast ein reguleringsplan.

b) Det er tillate å sette opp naust i området i samband med småbåthamna. For storleik på naust, sjå § 5.3.3 *Naust*.

c) I arealkategori for småbåthamn kan flytebrygge og bølgjedempande tiltak tillatast i sjødelen av formålsområdet. Areal sett av til småbåthamn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Tilkomstveg med parkeringsplassar og lagerbodar i naust kan tillatast på landdelen av formålsområdet (PBL § 11-7, nr. 6).

d) Dersom tiltak i sjø berre inneberer *reversible tiltak*, som til dømes flytande bølgjedemparar og mindre vesentleg utdjuping er dette tillate utan krav om ytterligare plan, med føresetnad om at forholdet til anna lovverk er ivareteken.

e) Dersom tiltak i sjø inneberer *ikkje-reversible tiltak* som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land er ikkje dette tillate utan at eigedomen/området inngår i ein reguleringsplan.

f) Båthamna skal sørgje for at kjemikalium og farleg avfall blir handtert miljømessig forsvarleg og at verksemda ikkje skadar miljøet. Hamnene må sørgje for at det finst praktiske innretningar som gjer at brukarane kan levere kjemikalierestar, botnstoffrestar, batteri, spillolje osb. på plassen. Så mykje som muleg av botnstoffet som blir fjerna av skroga skal samlast opp.

- *Båthamner med sørvisbrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureininga frå land til sjø vesentleg.*
- *Det skal leggast til rette for kildesortering av avfall i småbåthamnene, og miljøfarleg avfall (batteri, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkt skal takast hand om på ein forsvarleg måte).*
- *Bryggeanlegg og bølgjedemparar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrømming for å oppretthalde god vasskvalitet.*
- *Det skal vere minst to gjesteplassar for allmenn bruk. Desse plassane skal vere av god storleik, markerast godt og vere lett tilgjengeleg.*
- *Det skal leggast betydelig vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming av molo og an landarealet mot hamnebassenget.*

§ 4.5 Akvakultur

- *Bruk av arealet skal vere etter dei til ein kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonslova.*
- *Sjøområda kan nyttast til oppdrettsanlegg. Samla merdvolum og tal på anlegg på kvar lokalitet vert avgjort gjennom konsesjonsbehandlinga.*
- *Dei ulike interessene innanfor desse områda er ikkje i detalj vurdert og lokalisert.*
- *Detaljvurdering og lokalisering av oppdrettsanlegg i denne sona vil måtte skje gjennom saksbehandling etter plan- og bygningsloven og oppdrettsloven.*

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

a) Tomtene skal vere på minimum 800 m^2 for frittliggande einebustader.

b) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m² for frittliggande einebustader.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

Ved einskildsaker der detaljar ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m²

b) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m^2 og maks størrelse 2 daa.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

d) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m². Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (PBL § 11-10, nr. 1)

e) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrense.

- *Det er ein føresetnad om at dei mindre tiltaka gjeld i eksisterande bygde område der den nye bygnaden underordnar seg eksisterande bygningar når det gjeld bygningshøgde, volum og grad av utnytting og at den nye bygnaden kan nytte seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem.*
- *Nye bustadar skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Garasje/uthus skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.*

§ 5.2 LNF-område

Landbruks-, natur og friluftsområde med **forbod** mot spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustadar som ikkje er knytt til stadbunden næring.

På eigedom med bustadhus kan det i LNF-område etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL § 20-2, bokstav a) i tilknyting til eksisterande bustad. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustaden er ikkje å rekne som tilknyting til bustaden. Målbar terrasse, balkong, veranda og altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m². Føresegna gjeld ikkje i 100-metersbeltet langs sjøen eller 50- metersbeltet langs vassdrag (jf. temakart). (Heimel: PBL § 11-11, nr. 2).

§ 5.3 Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m², maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m².

b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m²

d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

- *Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal storleiken på bygga i områda samordnas.*
- *Ny fritidsbusetnad skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Maks stigning på veg er sett til 10 %.*

§ 5.4 Naustområde

For eksisterande naust, naust i småbåthamn, ved regulering av nye naust og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

b) Maks mønehøgde er sett til 4,5 meter frå golv ved naustport.

c) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)

d) Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

e) Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust.

- *Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskerireiskap.*
- *Det er ikkje tillate med varig opphald i nausta.*
- *Det er ikkje høve å omdisponera eller nytte naust som fritidshus eller bustad.*
- *I hovudregel kan eksisterande naust som har større BYA enn 35 m² etter søknad byggast opp att i opphavleg storleik.*
- *Naustområde er å rekne som utmark og det skal vere muleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Vidare skal nausta ta omsyn til turvegar, grøntområde osb.*

§ 5.5 Forretning

I område avsett i kommuneplanen til forretning, åleine eller i kombinasjon, er det ikkje høve til å etablere detaljhandel med ikkje plasskrevjande varer i strid med rikspolitisk bestemming om kjøpesenter. Definisjon av plasskrevjande varer følgjer av fylkesdelplan for senterstruktur.

Rikspolitisk bestemming om kjøpesenter gjeld framfor reguleringsplanar som blir vidareført i kommuneplanen.

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

- *Prinsippet for universell utforming og tilgjenge skal leggast til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal osb. i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.*

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

a) Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av minimum 25 m² til leikeplass og andre friområde.

b) I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om løyve til tiltak på tomta settast av minimum 250 m² uteopphaldsareal. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining jf. pbl. § 11-10, nr. 1.

c) Bygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks tillate støynivå er sett til 55 dbA), areal brattare enn 1:3 (så sant ikkje området er sett av til akebakke) eller smalare enn 10 meter og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje vere med i berekninga av uteopphaldsareal.

d) Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling;

	Nærleikeplass	Kvartalsleikeplass	Større leikeområde
Alder	0-6 år	6-12 år	Større barn enn 10 år og oppover
Ant. Bustader pr.	Maks 20	Maks 50	>250

leikeplass			
Gangavstand	50 meter	250 meter	500 meter
Storleik på areal	Min. 200 m²	Min. 1500 m²	Min. 3000 m²

e) Nærleikeplass skal settast av i alle område der det blir etablert fem eller fleire bueiningar.

f) Kvartalsleikeplass skal settast av i alle område der det blir etablert 20 eller fleire bueiningar.

- *Kommunens arealplanlegging skal sikre tilstrekkeleg med veleigna areal til leik for nye bustadområde slik at interessene til barn og unge blir ivaretatt, jf. pbl. § 1-1 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga. Ved utarbeiding av planforslag skal det gå fram av planomtalen korleis dette er ivaretatt.*
- *Anlegg for barn og unge skal vurderast før bustader og vegar.*
- *Dei skal danne ein gjennomgåande grøn struktur. Grønstrukturen er nettverket av grøne område (til dømes friområde, friluftsområde, felles leikeplass, og gang- og sykkelvegar).*
- *Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst muleg grad.*
- *Leikeareal skal plasserast på område som er veleigna i forhold til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy. Område med høgspentanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikre mot rasfare, flom og forureining.*
- *Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikksikker tilkomst. Leikeområdet skal gjerdast inn mot trafikkerte vegar.*
- *Tilkomst i tillegg til delar av leikeplassen skal vere tilgjengeleg for alle.*

§ 5.7 Parkering

a) I reguleringsplanar og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

Type formål	**Tal p-plassar (pr. eining)**
Einebustad/tomannsbustad	2 plassar pr. bueining
Einebustad med sekundærleilegheit	2 plassar per bueining. For sekundærleilegheit under 50 m² er ein plass tilstrekkeleg.
Rekkjehus/bustader med 3 eller fleire einingar	2 plass pr. bueining
Fritidsbustad tilknytt kjørbar veg	1 plass pr. eining
Lager	1 plass pr. 50 m² BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m² BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m² BRA
Industri	1 plass pr. 50 m² BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båtplassar
Helseinstitusjonar	Sengeplass: 0,2 Tilsett: 0,8
Skoler og barnehagar	Tilsett: 0,8
Fotballbane	20-50 plassar

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

- *Parkeringsareal reknast med i BYA med unntak av for fritidsbusetnad og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid.*
- *Det skal leggast til rette for sykkelparkering ved offentlige bygg og andre publikumsbygg.*
- *Bilar må kunne snu på eigen grunn dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan*
- *Ved parkering i samband med offentlege bygg skal det leggast til rette for ca. 5 % som HC-parkering, lett tilgjengeleg i forhold til hovudinngang/heil osb. (maks 20 meter).*

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

- *Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen.*
- *Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer.*
- *Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggast vekt på terrengtilpassing av tiltaka slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapaleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest muleg samanhengande grøtnstruktur.*
- *Val av bygningstype og fargar skal ta omsyn til dei eksisterande bygga i området.*
- *Nye verksemder skal plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggande busetnad eller offentleg formål.*
- *I skrått terreng skal bustader ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjar) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget fell minst 1,5 meter i huset sin breidde.*
- *Det skal takast spesielle omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre, tregrupper, turvegar og steinutgardar.*
- *Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned. Nye tiltak skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt. Ein skal søkja å sikre korridorar til aktuelle friluftsområde. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elve- og bekkekantar.*

§ 6.2 Grønstruktur

a) Eksisterande friområde og fellesareal som blir brukt til leik og uteopphald, eller areal som gjennom tidlegare vedtekne planer er sett av til slike formål, skal ikkje omdisponerast.

- *Formålet omfattar regulerte friområde, friluftsområde, turdrag, stiar og løyper, leikeplassar og opphaldsareal, naturområde og kulturmiljø som ein del av grønstrukturen.*
- *Ein skal forsøke å få til gode forbindelsar mellom rekreasjonsområde og utbyggingsområde, særleg i forhold til område som blir nytta til bustadformål.*
- *I alle utbyggingsområde til bustadformål skal det ved detaljregulering settast av areal som sikrar tilkomst til den overordna grønstrukturen. Vegtilkomsten skal vere 4 meter bred.*

§ 7 Råstoffutvinning

a) Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som ein skjerm av vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad rundt område sett av til råstoffutvinning og næring. Buffersoner skal ligge innanfor arealet sett av til desse formåla. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum fem prosent av tomtearealet.

- *Alle uttak av mineralske førekomstar med eit samla uttak på meir enn 10 000 m² og alle uttak av naturstein skal ha driftskonsesjon.*
- *Område med lausmassar skal i størst muleg grad førast tilbake til opphavleg bruk.*
- *Det vil ved oppstart av reguleringsplan for område omdisponert til råstoffutvinning vurderast om det er aktuelt å be forslagsstillar utføre ein meir detaljert konsekvensutreiing av tiltaket.*
- *Masseuttak til eige bruk er i tråd med LNF-formålet.*

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

a) Nye vegtrasear vist i arealdelen til kommuneplanen er ikkje juridisk bindande.

b) Avkøyringar frå offentleg veg der det ikkje er krav til reguleringsplan skal avkøyringar plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormlar og vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande rammeplan for haldning til avkøyringar, jf. vegloven §§ 40-43.

c) I planlegging av vegtilkomst i utbyggingsområde skal følgjande ligge til grunn;

Vegtype	Maks stigning (%)
Samleveg	8 %, <10 % stigning over mindre strekk
Tilkomstveg	8 %, <10 % stigning over mindre strekk
Gang- og sykkelveg	8 % inntil 50 meter veglengde 6 % over 50 meter veglengde

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

Følgjande område kan takast i bruk som bygge- og anleggsformål først når områda for råstoffutvinning er ferdig utvinna:

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

a) Formålet gjeld byggeområde for fritidsbusetnader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

b) Innanfor desse områda blir det opna opp for følgjande område med fritidsbusetnad, maks BYA for dei einskilde områda er også oppgjeve:

F100	Korsholmen	Maks BYA=90 m^2
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m^2
F200	Kaven	Maks BYA=90 m^2
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m^2
F203	Lindset	Maks BYA=90 m^2
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m^2
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m^2
F500	Bergset	Maks BYA=90 m^2
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m^2
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m^2
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m^2
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m^2

c) For områda F100, F101, F200, F203 og F204 er det tillatt med naust i samband med fritidsbusetnadene. Dei 20 nærmaste metrane til sjøen er atterhalda naust. Fritidsbusetnadene skal ligge bak nausta. Tillate område for utbygging er vist med byggegrense i kommuneplankartet.

d) For området F100 skal vegen tilbakeførast før reguleringsplan kan takast opp til politisk slutthandsaming.

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

a) Regulering av andre typar bygningar og anlegg som ikkje er egna til allmenn bruk må ikkje skje i område som reserverast for rekreasjon, friluftsliv og tilkomst med båt.

b) For område ABA701 er det ikkje tillate med fylling i strandenga. Ein skal også nytte eksisterande veg inn til området.

§ 9.4 Kombinert formål

a) For område KOM100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål forretning/næring/industri.

b) For område KOM200 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål industri/forretning.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsformål

Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 5 og 11-11

§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB)

a) Formålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering, jf. PBL § 11-7 nr. 5, bokstav b.

b) Kommuneplanen gir høve til frådeling av til saman **23 nye** bustadtomter (med eksisterande er det 36 bustader totalt) i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

			Totalt tal bustader:
1) SB100	Vorpebakken	3 nye bustader	5 bustader
2) SB200	Nedre Malmedal	3 nye bustader	8 bustader
3) SB400	Remma	2 nye bustader	2 bustader
4) SB500	Kledehaugen	2 nye bustader	4 bustader
5) SB600	Stranda, Vikan	2 nye bustader	2 bustader
6) SB601	Soløya	3 nye bustader	5 bustader
7) SB602	Skarset	3 bustader	5 bustader
8) SB603	Holmlihaugen, Nerland	3 bustader	5 bustader
9) SB604	Askvågen	2 nye bustader	4 bustader

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m^2 og maks størrelse 2 daa.

2) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.

3) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet**.

4) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak som kjem i konflikt med **verdifulle og utrydningstrua naturtypar og naturmiljø**, **biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.**

5) Tiltak må **ikkje** plasserast slik at dei er **til hinder for allmenn ferdsel**, **tilgang til LNF-område eller vidare påreknelig utbygging i området**. Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløypar på 20 meter.

6) Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle **kulturminne** eller **kulturlandskap**, og tiltaka må ligge meir enn 30 meter unna automatisk freda kulturminne, målt frå yttergrensa.

7) Tilkomstvegar skal så langt råd er leggast til **eksisterande vegar**. Nye tilkomstvegar skal **ikkje gå over dyrka mark**. Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

8) Ved frådeling innanfor **muleg risikoutsett areal**, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkyndig fråsegn om saka og evt. kome med avbøtande tiltak.

9) Undersøkingsplikta i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfyllas i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.

§ 11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 6 og 11-11

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

a) For område KOM100 og KS100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål akvakulturanlegg.

b) Innanfor området KS100 er tilrettelegging av oppdrettsanlegg tillate dersom sektormynde ikkje har avgjerande motsegn.

c) Under vassflata på KS100 er det tillate med fortøyingsliner og anker for akvakulturanlegg.

d) I desse områda kan tiltak berre skje etter forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleier).

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

Tiltak skal vere i tråd med plan- og bygningslov med forskrifter og forskrift om vassforsyning og drikkevatn (Drikkevassforskrifta), i desse områda:

H110	Tverrlivatnet
H110	Klompvatnet
H110	Kvannfjellet
H110	Haukåsdalen
H110	Herskarvatnet og Trollvatnet
H110	Skottenvatnet og Skavatnet
H110	Myrbostad

§ 12.2 Støysoner

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innanfor sona (PBL § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

Område der det eksisterer mogleg ras- og skredfare, jf. fare- og risikokart for stein og snøskred (plankart 2:2), skal det i samband med byggetiltak innanfor nemnde faresone gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF- område (PBL § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

Følgjande område er sett av til omsynssone c, særleg omsyn til landbruk:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H510	Tverrfjell-Farstad (Breivika)
H510	Hustadelva-Sageelva
H510	Varhol-området
H510	Sylte-området

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

- *All verksemd i desse områda skal ta omsyn til at dei skal bevarast som LNF-område med særlege omsyn til landbruksinteresser/produksjon av mat.*
- *Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det einskilde bruk bør unngåast.*
- *Dyrka mark kan ikkje omdisponerast.*
- *Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomførig av tiltak innanfor området.*
- *Område med kultur- og naturverdiar som blir vurdert som verdifulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir styrka.*
- *Alle tiltak må ta spesielt omsyn til vassituasjonen i området slik at det er sikra avlaup.*
- *Kårbustader/bustad nr. 2 bør plasserast i tilknyting til tunet, utan forbruk av dyrka mark.*

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

Områda omfattar attraktive område for friluftsliv, strandsoner, båtliv og kulturlandskap. Følgjande område er sett av til omsynssone c, særleg omsyn til friluftsliv:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H530	Levran
H530	Nordneset-Julshamn
H530	Holmane i Frænfjorden

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

- *All verksemd i desse områda skal ta særleg omsyn til området sin verdi for friluftslivet.*
- *Opplevinga av stille og urørte område skal vektleggast.*
- *Tiltak som bryter opp området, privatiserer/hindrar tilgang eller bruk til friluftsformål skal unngåast.*
- *Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.*
- *Det skal gjennomførast avbøtande tiltak for å førebygge skadeverknader av eventuelle tiltak.*

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

Følgjande område er sett av til omsynssone c, bevaring av kulturmiljø:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

- *All verksemd i desse områda skal ta omsyn til at dei skal bevarast som LNF-område under særlege omsyn til kulturlandskapet og ta landskapsestetiske omsyn.*
- *Eksisterande hus, naust og uthus må haldast ved like utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar, gamle frukttre osb. bør behaldast i landskapet.*

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

H720_1	Naturreservat, strandeng med stor botanisk variasjon (Langøyvågen)
H720_3	Fuglefredingsområde (Auresoen) Området består av to delområde med kvar sin post i Naturbase.
H720_4	Del av område H720_3
H720_5	Dyrefredingsområde, raste- og overvintringslokalitet for fult (Sylteosen)
H720_6	Naturreservat, myr (Fræneidet)
H720_7	Naturreservat, myr (Gule-/Stavikmyrane)
H720_8	Naturreservat, topografisk variert havstrandlokalitet (Hustadbukta)
H720_9	Naturreservat, våtmark (Hustadvassdraget)
H720_10	Naturreservat, våtmark (Hostadvatnet)
H720_11	Naturreservat, våtmark (Sandblåst/Gaustadvågen)
H720_12	Naturreservat, verdas nordlegaste sanddynelokalitet av sørleg type (Farstadbukta)

b) Nye område:

H720_2	Artsvern, alle fugle- og pattedyr er freda mot jakt og fangst (Aureosen)

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

- *Kulturminne frå 1537 og eldre er automatisk freda i medhald av Lov om kulturminne §§ 4, 6 og 8. Kulturminna bandlagt etter kulturminneloven har nemninga H730.*
- *I disse områda skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttast på ein god måte.*

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

a) For følgjande område skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan for alle eigedomane i sonene:

Omsynssonenamn	**Namn på område**	
H810	F101 og F107	Segelneset
H810	B217	Ytre Julset, Malmefjorden
H810	B201 og B223	Malmefjorden
H810	B221	Damhaugen/Pilestredet
H810	F200	Kaven, Malmefjorden
H810	F204	Storvika, Sylteosen
H810	R200	Lauvåsen/Holen
H810	F600 og F601	Røysberga

b) I gjennomføringssona er det krav om felles planlegging.
c) Grunneigarar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar.

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

Reguleringsplanar og delar av reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde etter at ny arealplan er vedteken. Tiltak innanfor desse områda skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande føresegner. Dette gjeld følgjande reguleringsplanar:

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

LINDEBRAKA BUSTADFELT	00001
HESTAD GRAVLUND	00007
JEGTHAUG, BUD - endring	00022
AUSEVEGEN - LØSET, Gang-/sykkelveg	00024
HOEMSNESET HYTTEFELT	00028
MALMEDALEN - OFFROAD og SKYTEBANE	00030
BRAUTEN BUSTADFELT	00031
MALMEKLEIVA - MALMEFJORDEN, GANG-/SYKKELVEG	00032
STEINRØYSA CAMPING, TORNES	01038
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG - UTVIDING	01039
DALE BRUK AS	01046
HOLALIA	01051
ROTVIK HYTTEOMRÅDE, NERLAND	01052
MYRBOSTAD BOLIGFELT	01060
ELNESVÅGEN SENTRUM AUST	01074
SYLTEOSEN BETONG A/S	01077
KJØRSVIKA - NAUSTOMRÅDE	01086
KLEPPABERGA, BUD	01090
MOEN SAMEIGE	01091
BUD ALMENNINGSKAI	01096
BUD - DEL AV BUD SENTRUM -DAGLEGVAREGÅRDEN A/S	01098
HATLEBAKKEN NORD	02082
DALELIA	02100
HARØYSUND - HÅSUNDET	02101
GULE INDUSTRIOMRÅDE	02104
DALSETH	02119
HOLALIA - B1,B3,B4 og B6	03116
MALMEKLEIVA-KRYSSET MALMEDALEN, GANG-/SYKKELVEG	03126
HATLEBAKKEN - OMR. B4	03132
FARSTAD – SANDVIKA HYTTEOMRÅDE	03135
HUSTAD II - HUSTAD BARNEHAGE	03152
FARSTAD-SANDVIK BOLIGOMRÅDE	03154
KJØRSVIKA CAMPINGPLASS- utviding	03157
VESTADVIKA INDUSTRIOMRÅDE - HARØYSUNDET	03160
YTRE HOEM - NAUSTNESET	03161
FRÆNA TRANSFORMATORSTASJON	03165
MALMESKIFTET-HELSET, g-/s-veg	03169
DALELIA - FELT IV B	03193
TORNESKLEIVA II, ENDRING	04001
MALE MOTORCROSSBANE	04002
HUSTADMARMOR VEST	04170

SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	05033
SKARSVINGEN HYTTEGREND	05044
HOLAMYRA NÆRINGSPARK	06004
BJØRNSUND – BJØRNSUND LEIRSKULE	06005
VIKAN RORBUCAMPING – DEL AV VIKAN FISKERIHAMN	06012
URA INDUSTRIOMRÅDE	06015
TORNESKLEIVA III	06016
BUD – GULE, GANG- OG SYKKELVEG	06020
BUD – BERGSET, GANG- OG SYKKELVEG	06021
GASSLEDN. LEVRAN - HUSTADMARMOR	06037
JENDEMSHAGEN	06038
JENDEM BUSTADFELT - NYBYGGERVEGEN	06039
TORNES – KJØRSVIKA, GANG- OG SYKKELVEG	07010
HOEM – VESTLI HYTTEFELT	07021
HUSTAD BUSTADFELT	07024
BUD – FJELLVEGEN/HOSTADMARKA	07025
DALE BRUK AS	08008
EIDEM VEST III	08009
FARSTAD – BRANDSHAUGEN	08013
JENDEM – PEHJELLEN MASSEUTTAK	08016
FARSTAD - SOLÅSEN	08019
YTRE HOEM – NAUSTNESET, H0-H3	08023
HUSTAD SKULE – GANGVEGAR OG PARKERING	09003
EIDEM SØR INDUSTRIOMRÅDE	09006
EIDEMSKARET	09009
MALMESKIFTET INDUSTRIOMRÅDE	09010
FARSTAD AUST	09011
BERGSET - ATLANTERBRYGGA	09015
YTRE HARØY	09023
KORSMYRA	09024
FARSTAD - SANDVIKBUKTA	09041
HAUKÅS NEDRE – OMRÅDE J1	09045
JENDEMSBUKTA II	10001
HOLAMYRA NÆRINGSPARK – OMRÅDE F4 OG F5	10011
DALEMYRA BRANSJESENTER	10012
BUD STADION – BUD SKULE	10020
FRÆNEIDET – PARKERING TIL TROLLKYRKJA	10026
ELNESVÅGEN SENTRUM	11005
TORNES BOLIGOMRÅDE	74007
SANDSBUKTA, W. CHR. KORTH	74009
MOEN BOLIGFELT	75011
HAUGLI	75013
HUSTAD	77016

EIDEM, GANG-/SYKKELVEG	77017
STAVIKA	79021
SANDBLOST	80028
KROKNESET - SYLTEOSEN	81029
JENDEMSBUKTA	82031
DALSET - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	82033
BUD, TO BUSTADTOMTER SØR FOR GJERDE	83038
TORNESKLEIVA, UTVIDING I	83040
NERLAND INDUSTRIOMRÅDE	84041
BUD SYD, ROBINSONMARKA	84042
HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA.....	84044
SOLØYVÅGEN -VIKAN	84047
HAUGLI, ENDRING, HAUGLI TERASSE	84049
MALMEFJORDEN II	84052
TORNES SMÅBÅTHAMN	84053
TORNESKLEIVA	84054
TORNES SENTRUM	84055
JENDEM	86060
GULENAUSTHAUGEN I GULE	86061
NERLAND BOLIGFELT	87066
HOSTADGRENDA	88068
BJØRNSUND	88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
RØDSETNESET	88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO	88203
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
STAVIK II	90087
MYREN I ELNESVÅGEN	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV., OMREG. V/ELNESV.MONT.BASE	92093
MOEN II	92094
RØDSETNESET, ALT. II	92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER	92205
BUD - RUBEN MYREN	93095
JEGTHAUG, BUD	93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE	94099
BUD GRAVLUND	94101
GJERHAGEN, JENDEM	94102
KJØRSVIKA CAMPINGPLASS	95105
SVANSHOLMEN	95106
GJERHAGEN NORD - BOLIGOMRÅDE	95107
HUSTAD II (BOLIGFELT)	96108
KIPPERSUNDET, NAUSTOMRÅDE I BUD	96207
SKRÅBAKKEN VEST - KJØRSVIKA	97111
TORNES, CAMPINGPLASS I NESABUKTA	97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER	97115
RØDALSVEGEN - omlegging	98116
TORNESKLEIVA - TORNES BARNEHAGE, ENDRING	98117

REITHOLEN VED ELNES	98209
MALMEDALEN - GOKARTBANE	98210
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/ TILKOMST BARNEHAGE (B)	99003
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD - GANG- OG SYKKELVEG	99008
TORNES SMÅBÅTHAMN - endring	99014
HAVNESET, Tornes	99015
EIDEM SØR	99018
TORNESKLEIVA II	99023
MALMEFJORDEN III, felt B5 og B6	99040
BUD - VÅGALEIRA	99044
FARSTAD - HYTTEOMRÅDE PÅ KLEIVAN	99056
FARSTADSANDEN	99058
INDRE HARØY	99079
HARØYSUND HAMN	99080
HOLAMYRA NÆRINGSPARK – DEL AV F2	201202
KVAMMEN HANDELSOMRÅDE	201209
MALMEFJORDEN NORD – OMRÅDE B6	201213
YTRE JULSET	201305
MALMEFJORDEN BK4	201307
HAUKÅS ØVRE BK3	201318
STORVIK/HOEM HYTTEOMRÅDE	201323
SENTERVEGEN – BOLIGER OG TJENESTEYTING	201406
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
JENDEM NÆRINGSPARK	08017
HAUGLI, ADKOMST	75014
MALMEFJORDEN NORD	03055
ELNESVÅGEN SENTRUM SØR	03127
MALMEFJORDEN – HYTTER I STRANDSONA	04171
ELNESVÅGEN SENTRUM	05002
HAUKÅS NEDRE	05010
SKARET	08005
EIDEM VEST	72002
AUREOSEN	79020
FARSTAD	83037
BERGSET	85056
MALMEFJORDEN SENTEROMRÅDE	88065
BUD SENTRUM	95104
ELNESVÅGEN	69001
BUD SYD	80024
HAUGLI, ENDRING VED STIEN 1-7	84050
HAUKÅS NEDRE, OMRÅDE B/BK 1-4	07012
DALELIA – OMRÅDE BK 1	05003
MOEN II, FELT B 1	99213
FARSTAD – SKOTHEIMSVIK, GNR. 83/42	07011
VIKAN - NYGÅRD, alt. 2	01047
DALELIA 2	10007
DALELIA 2 – DALEFARET NORD	201310
TORNES SENTRUM, DEL 2	87063
MALMEFJORDEN BK 3	08012

HUSTAD, ENDRING VED GATE 3	79023
TORNES SENTRUM 3	92092
ELNESV., ENDR., BUSTADOMR. 46/12 V/K.GROVEN	84051
YTRE HOEM - HYTTEOMRÅDE GNR.32/4,5	03201
HAUGLI OMRÅDE 15	73004
HATLEBAKKEN - B 13, alternativ 2	99010
BERGSET - HYTTEOMR. PÅ GNR 103/3	03155
TUSTENTUNNELEN/RV. 67 MALMEDALEN	89078
HAUGLI - GNR. 47, BNR. 23	07005
LØSET SKULE - OMLEGGING AV FYLKESVEG 231	99075

ORIGINALE, GODKJENTE TEGNINGER

E1



Vest Fasade (Autorebuild Model)
1 : 100



Sør Fasade (Autorebuild Model)
1:102,16

MOTTATT 04 APR 2006



Øst Fasade (Autorebuild Model)
1 : 100



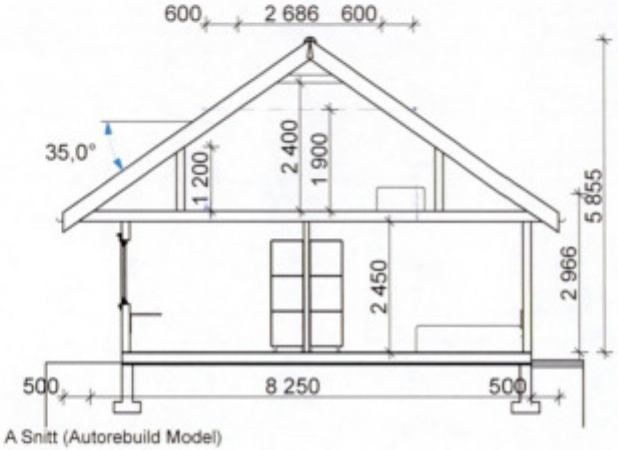
Nord Fasade (Autorebuild Model)
1 : 100

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 144/06

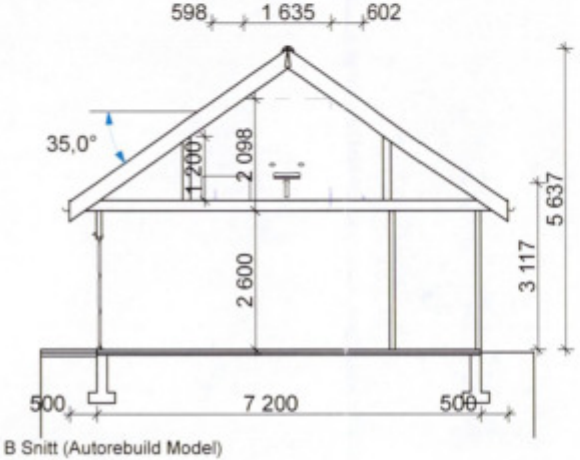
BYGGHERRE	BYGG ADRESSE	TEGNINGSNAVN	TEGNET	PROSJEKTNR.	DATO / REV		TEGN. NR.	REV. NR.
H. Helseth og S. K. Røvik Kongefaret 1 6440 ELNESVÅGEN	G.nr/B. nr. 48/102 6440 ELNESVÅGEN	Byggemelding Oppføring enebolig Fasader	E.H.F. KTRL. AV J.T.R.	2006.017	01.04.2006	ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen consas@online.no Tlf. 71 26 69 60 Faks 71 26 69 61	2006.017.A-40.01/01	

(COPYRIGHT) Tegningen er beskyttet i.h.h. til lov om opphavsrett.

E4



A Snitt (Autorebuild Model)
1 : 100



B Snitt (Autorebuild Model)
1 : 100

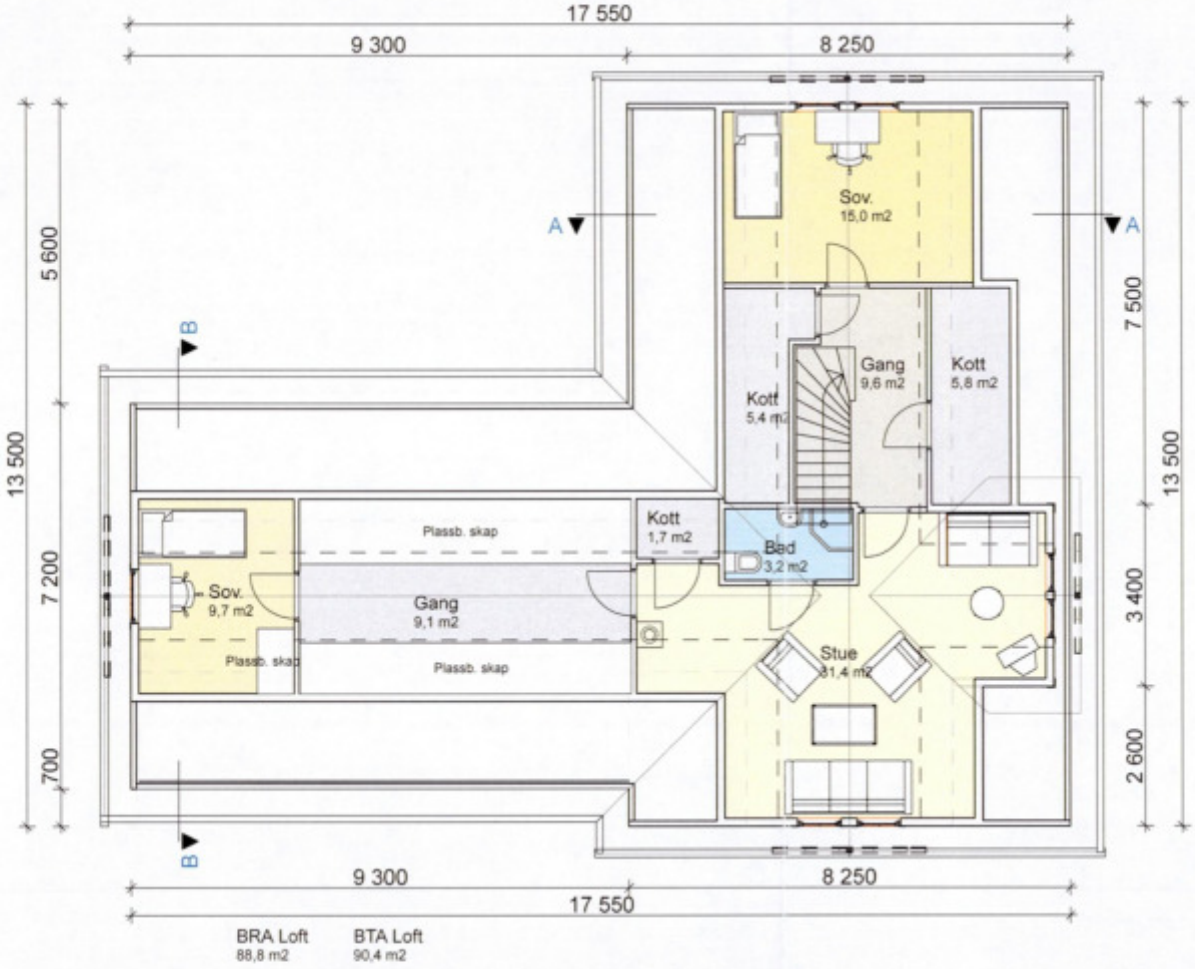
MOTTATT 04 APR 2006

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 194/06

BYGGHERRE	BYGG ADRESSE	TEGNINGSNAVN	TEGNET	PROSJEKTNR.	DATO / REV		TEGN. NR.	REV. NR.
H. Helseth og S. K. Røvik Kongefaret 1 6440 ELNESVÅGEN	G.nr/B. nr. 48/102 6440 ELNESVÅGEN	Byggemelding Oppføring enebolig Snitt A og B	E.H.F. KTRL. AV J.T.R.	2006.017	01.04.2006	ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen consas@online.no Tlf. 71 26 69 60 Faks: 71 26 69 61	2006.017.A-30.01	

(COPYRIGHT) Tegningen er beskyttet i h.h. til lov om opphavsrett.

E3



BRA Loft 88,8 m2

BTA Loft 90,4 m2

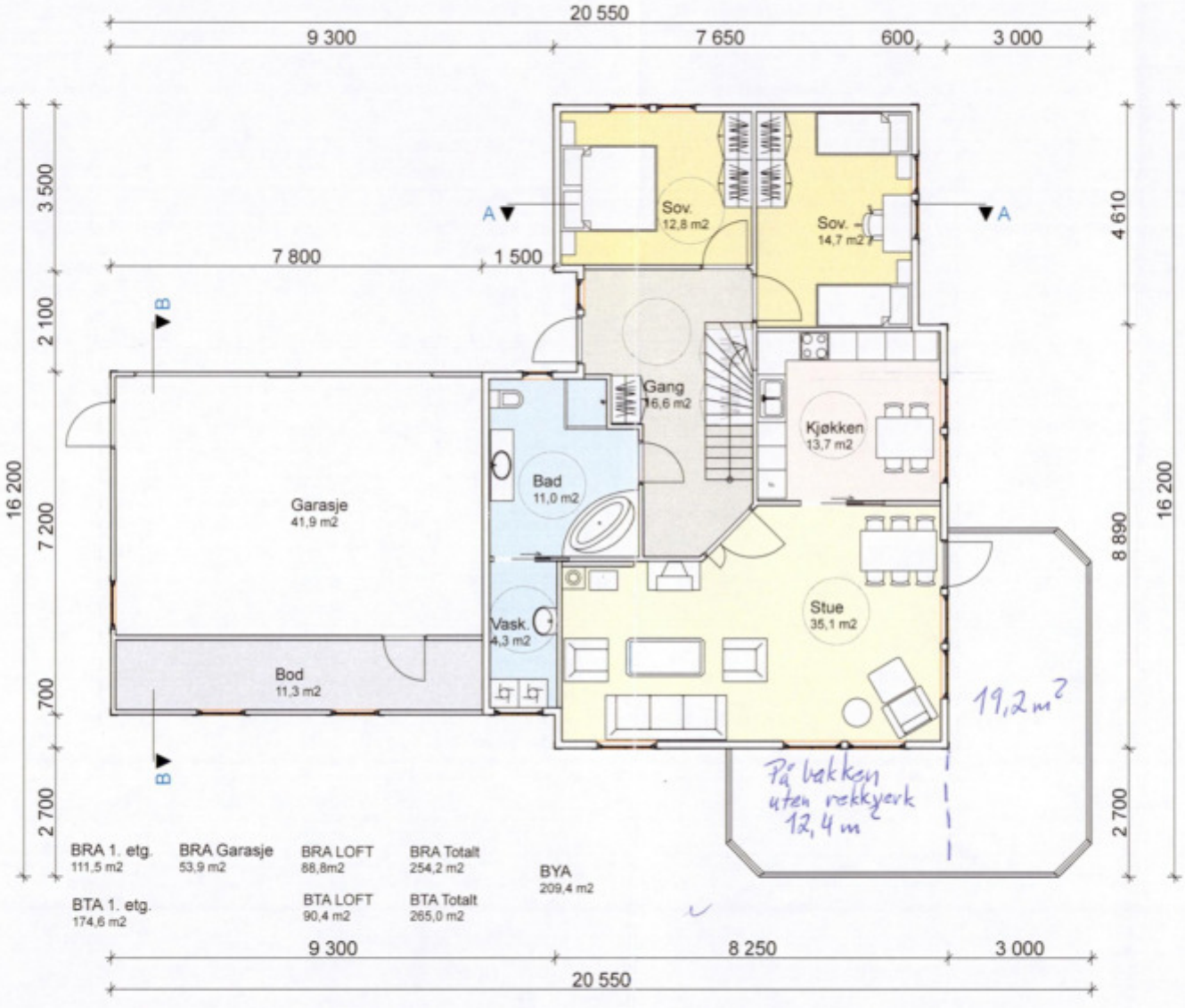
2. Loft
1 : 100

MOTTATT 04 APR 2006

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 194/06

BYGGHERRE	BYGG ADRESSE	TEGNINGSNAVN	TEGNET	PROSJEKTNR.	DATO / REV		TEGN. NR.	REV. NR.
H. Helseth og S. K. Røvik Kongefaret 1 6440 ELNESVÅGEN	G.nr/B. nr. 48/102 6440 ELNESVÅGEN	Byggemelding Oppføring enebolig Plan loft	E.H.F. KTRL. AV J.T.R.	2006.017	01.04.2006	ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen consas@online.no Tlf. 71 26 69 60 Faks: 71 26 69 61	2006.017.A-20.02	

(COPYRIGHT) Tegningen er beskyttet i h.h.t. til lov om opphavsrett.



1. 1 ETG
1 : 100

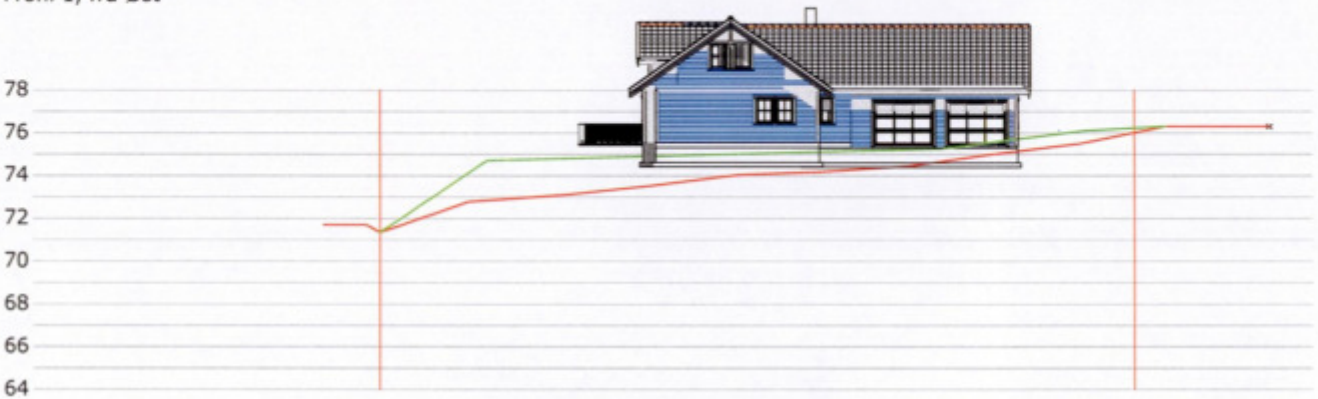
MOTTATT 04 APR 2006

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 194/06

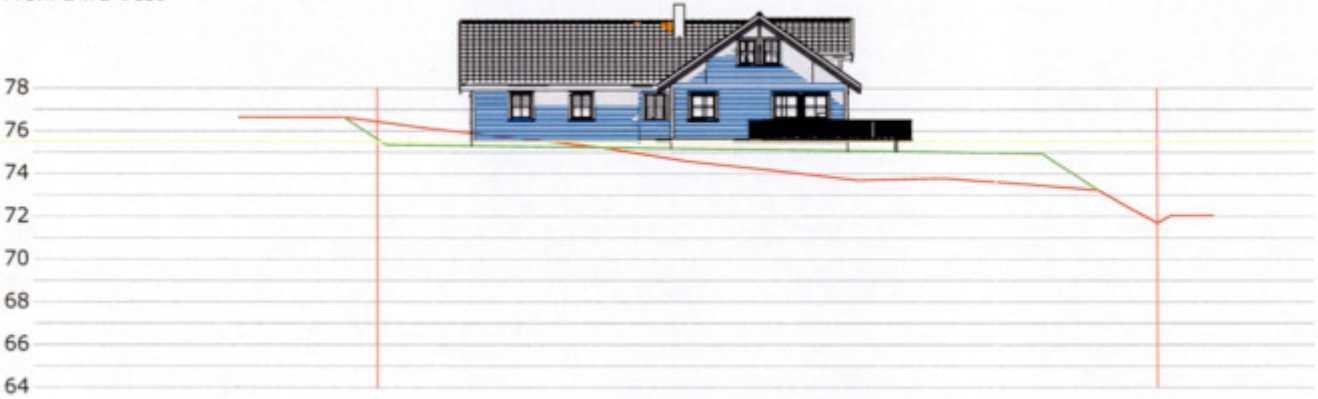
BYGGHERRE	BYGG ADRESSE	TEGNINGSNAVN	TEGNET	PROSJEKTNR.	DATO / REV		TEGN. NR.	REV. NR.
H. Helseth og S. K. Røvik Kongefaret 1 6440 ELNESVÅGEN	G.nr/B. nr. 48/102 6440 ELNESVÅGEN	Byggemelding Oppføring enebolig Plan 1. etg.	E.H.F. KTRL. AV J.T.R.	2006.017	01.04.2006	ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen consas@online.no Tlf. 71 26 69 60 Faks: 71 26 69 61	2006.017.A-20.01	

(COPYRIGHT) Tegningen er beskyttet i h.h.t. lov om opphavsrett.

Profil 1, fra Øst



Profil 2 fra Vest



Profil 536-533, veg, fra sør



Eksisterende terreng

Planlagt terreng

MOTTATT 12 APR 2006

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 194 / 06

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
B			
A			

Tiltakshaver: **Hilde Helseth og Svein Kåre Røvik**	Tegnet:	01.04.06	E.H.F.
	Kontrollert:	01.04.06	J.T.R
Byggeadresse: **Gnr/bnr 48/102 Dalelia, Elnesvågen**	Målestokk:	1:250	
Tiltak: **Oppføring bolig og garasje**	Prosjektnr.: **2006.017**	Tegningsnr.: **01**	
KonsulentPartner AS	Tegning.: **Profiler**		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

KOPI

FRÆNA
KOMMUNE

Mellombels bruksløyve

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

Ansvarleg søkjar(namn, adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen	Svein Kåre Røvik Midtstuvegen 44 6440 Elnesvågen

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
Midtstuvegen 44	48	102		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag tiltak	Kva slag bygg/anlegg
01.04.06	Nybygg	Bustad m/garasje

Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr.
Plan- og bygningssjefen	'11.04.06	DS 194/06

Med visning til kontroll utført av kontrollansvarlege og etter plan- og bygningslovens § 99 gis det med dette mellombels bruksløyve for:

- [ ] heile tiltaket
- [x] følgande del av tiltaket: 1. etasje

DETTE BRUKSLØYVET ER MELLOMBELS OG BLIR OPPHEVA DEN: 31.12.08

Innan utløpet av ovannemnte frist må det ha vore halde sluttkontroll og gjeve ferdigattest, i medhald av plan- og bygningslovens § 99 nr. 1.

Gjenstående arbeid i følgje kontrollansvarlege:

Det er bedt om ferdigattest for 1 etasje for gjeldande tiltak.

Det er i byggjesøknaden søkt om løyve til heile tiltaket. Ein ferdigattest er ein bekrefting på at all nødvendig kontroll er gjennomført, samt ei avslutning av saka i forhold til kommunal bygningsmynde.
Vi meiner av den grunn at det vil være mest riktig å gje ein mellombels bruksløyve for 1. etasje av bustaden.
Det skal anmodes om ferdigattest når alle arbeider er gjennomført og kontrollert.

Underskrift

Stad		Underskrift
Elnesvågen	***FRÆNA Kommune***	FRÆNA KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING BYGGESAK 6440 ELNESVÅGEN
Dato 03.01.07		Teknisk forvaltning

Kopi sendt til

	Funksjon	Namn	Adresse
	Funksjon	Namn Fræna brannvesen	Adresse 6440 Elnesvågen
	Funksjon	Namn Romsdal likningskontor	Adresse Pb 338 Sentrum, 6401 Molde
	Funksjon	Namn	Adresse
	Funksjon	Namn	Adresse
	Funksjon	Namn	Adresse
	Funksjon	Namn	Adresse

15 DES. 2006

EMNEKODE: L42 | OBJEKT: 48/102
ARKIVSAK: 06/00666 - 006 | DOK.NR. | SAKSBEH.: RM

Kommunens saksnr

Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	102				

Adresse: Midtstuveien 44 | Postnr: 6440 | Poststed: Elnesvågen

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.12.2006

- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det anmodes om ferdigattest for 1. etasje.		
Loftetasje antas ferdig om 12 mnd. hvor de		
egen ferdigattest.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.12.2006

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[x] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: ConsulentPartner AS, Eidem, 6440 Elnesvågen

Dato: 15.12.20 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: JAN TORE RØVIK

© NBR nr 5167 Juli-2003

Vedlegg nr	kommunens saksnr
G-	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
FRÆNA KOMMUNE
RÅDHUSET
6440 ELNESVÅGEN

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	102				

Adresse	Postnr	Poststed
Midtstuveien 44	6440	Elnesvågen

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
ConsulentPartner AS	880086782

Adresse	Postnr	Poststed
Eidem	6440	Elnesvågen

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
71 26 69 60	71 26 69 61	Jan Tore Røvik	906 61 208

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPR med unntak av rørlegger, og PRO/KPR/UTF/KUT for utstikking og innmåling

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	01.04.2006		01.04.2006

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger, kontrollplan og sjekklister

MOTTATT 15 DES 2006

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15.12.2006	Jan Tore Røvik	JAN TORE RØVIK

© NBR nr 5149 Juli-2003

Vedlegg nr: G-

kommunens saksnr:

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune
FRÆNA KOMMUNE
RÅDHUSET
6440 ELNESVÅGEN

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	102				

Adresse: Midtstuveien 44 | Postnr: 6440 | Poststed: Elnesvågen

Foretak

Foretak: ØKONOMIBYGG Strand og Øverås AS | Organisasjonsnr: 985 223 769

Adresse: | Postnr: 6440 | Poststed: Elnesvågen

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
40 00 52 25	71 26 76 78	Jarle Strand	907 52 214

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 01.04.06

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato: 01.04.06

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger, kontrollplan og sjekklister

MOTTATT 15 DES 2006

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Ferdigattesten gjelder 1. etasje

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15.12.06	Jarle Strand	JARLE STRAND

© NBR nr 5149 Juli-2003

Vedlegg nr: G-

kommunens saksnr:

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
FRÆNA KOMMUNE
RÅDHUSET
6440 ELNESVÅGEN

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	102				

Adresse: Midtstuveien 44 | Postnr: 6440 | Poststed: Elnesvågen

Foretak

Foretak: Sjåholm Entreprenør AS | Organisasjonsnr: 970 957 111

Adresse | Postnr: 6430 | Poststed: Bud

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
71 26 73 70	71 26 10 80	Ivar Sjåholm	-

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF/KUT Grunn - og terrengarbeid

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	01.04.06		01.04.06

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger, situasjonsplan, kontrollplan og sjekklister

MOTTATT 15 DES 2006

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15.12.06	Ivar Sjåholm	IVAR SJÅHOLM

© NBR nr 5149 Juli-2003

Vedlegg nr	kommunens saksnr
G-	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
FRÆNA KOMMUNE
RÅDHUSET
6440 ELNESVÅGEN

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	102				

Adresse	Postnr	Poststed
Midtstuveien 44	6440	Elnesvågen

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Rør og Sanitær AS	880086782

Adresse	Postnr	Poststed
Torget 12	6440	Elnesvågen

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
712 66 960	712 66 961	Jan Tore Røvik	906 61 208

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPR/UTF/KUT for innvendig rørleggerarbeider i enebolig

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	01.04.2006		01.04.2006

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger, kontrollplan og sjekklister

MOTTATT 15 DES 2006

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Ferdigattesten gjelder 1. etasje

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15.12.2006	FLATAKER VVS AS Aut. rørleggerbedrift 6440 ELNESVÅGEN - Tlf.: 71 26 60 30 NO 963 443 811 MVA	OLAV TERJE FLATAKER

© NBR nr 5149 Juli-2003

FERDIGATTEST

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

ConsulentPartner AS

Eidemsbakken 1
6440 ELNESVÅGEN

Administrativt vedtak 36/2015

Dykkar ref:	Vår ref:	Saksbehandlar:	Dato:
	2016/198-1123/2016	Arne Jonny Rødal	20.01.2016

FERDIGATTEST
Svar på søknad om ferdigattest

Saksnr:	Behandla i:
36/2016	Delegert byggesak DS 194/06

Byggestad:	Midstuvegen 44	Gnr/Bnr:	48/102
Heimelshavar	Per Helge Tomassen		
Tiltakshavar:	Svein Kåre Røvik		
Ansvarlig søker:	ConsulentPartner AS		
Tiltakets art:	Nytt bustadhus		

Ferdigattesten gis etter søknad om ferdigattest frå ansvarleg søkar datert 13.08.10.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfesta at tiltaket tilfredsstiller krava til ferdigattest.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ein stadfesting på at saka no er avslutta hos bygningsmyndigheita.

Vedtaket om ferdigattest kan klagast på i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 veker regna frå den dagen brevet kom fram til påført adresse.

Ved all kontakt med kommunen i denne saka, ver venleg å referer til saksnummer 2016/198.

Rune Iversen
Plan- og bygningssjef

Arne Jonny Rødal
Saksbehandlar

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Kopi:
Per Helge Tomassen, Postboks 218, 6447 ELNESVÅGEN

TEGNINGER IFM. TILBYGG BOD

MOTTATT 28 APR 2008



Fasade Øst 1:100



Fasade Sør 1:100

Tegn. Nr.	REV. NR:
2006.017 04	

Type tegning
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : ConsulentPartner AS #### ####

○ RIB :

○ RIE :

○ RIV :

Fase: Byggemelding

ConsulentPartner AS
6440 Elnesvågen
consas@online.no
Tlf: 71 26 69 60
Fax: 71 26 69 61
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra ConsulentPartner AS

PROSJEKTNR.: 2006.017

Tittel:

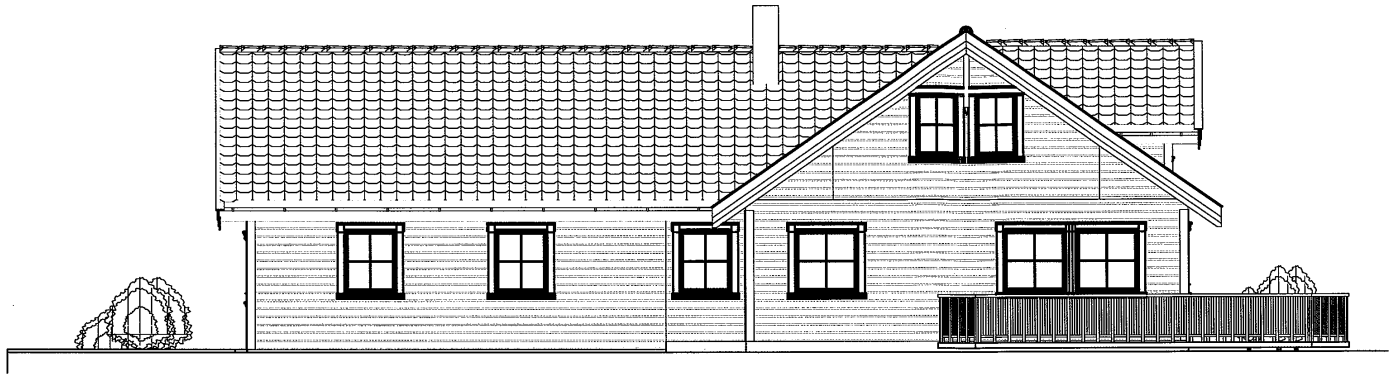
Hilde Helseth og Svein Kåre Røvik
Tilbygg bod
Midtstuvegen
6440 Elnesvågen

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn 2006.017. Øk.b. En Takv. 35 tilbygd.pln
Dato 24.04.2008
Målestokk **1:100**
Sist lagret den. 24.04.2008
Av eva.fedje

Tegningsnr.: 04

TYPE TEGNING:
Fasade Sør og Øst

MOTTATT 28 APR 2008



Fasade Vest 1:100



Fasade Nord 1:100

Tegn. Nr. 2006.017 05 | REV. NR:

Type tegning: Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : ConsulentPartner AS #### ####
- ○ RIB :
- ○ RIE :
- ○ RIV :

Fase: Byggemelding

ConsulentPartner AS
6440 Elnesvågen
consas@online.no
Tlf: 71 26 69 60
Fax: 71 26 69 61
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra ConsulentPartner AS

PROSJEKTNR.: 2006.017

Tittel:

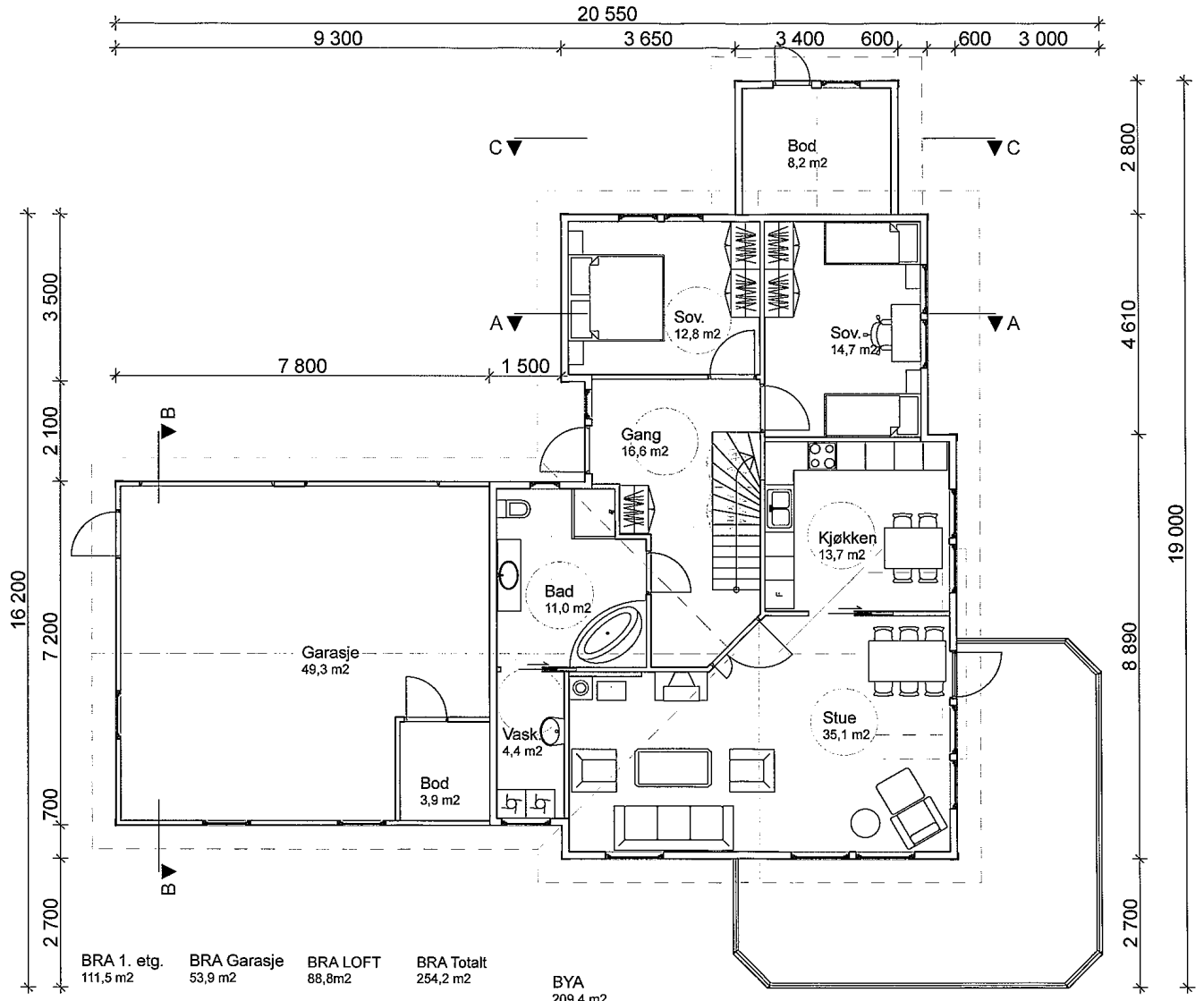
Hilde Helseth og Svein Kåre Røvik
Tilbygg bod
Midtstuvegen
6440 Elnesvågen

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn: 2006.017. Øk.b. En Takv. 35 tilbygd.pln
Dato: 24.04.2008
Målestokk: **1:100**
Sist lagret den. 24.04.2008
Av: eva.fedje

Tegningsnr.: 05

TYPE TEGNING:
Fasade Nord og Vest

08/1541 MUTTATT 11 JUN 2008



1. 1 ETG 1:100

Tegn. Nr.	REV. NR:
2006.017 01	

Type tegning: Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : ConsulentPartner AS ####
- ○ RIB :
- ○ RIE :
- ○ RIV :

Fase: Byggemelding

ConsulentPartner AS
6440 Elnesvågen
consas@online.no
Tlf: 71 26 69 60
Fax: 71 26 69 61

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra ConsulentPartner AS

PROSJEKTNR.: 2006.017

Tittel:

Hilde Helseth og Svein Kåre Røvik
Tilbygg bod
Midtstuvegen
6440 Elnesvågen

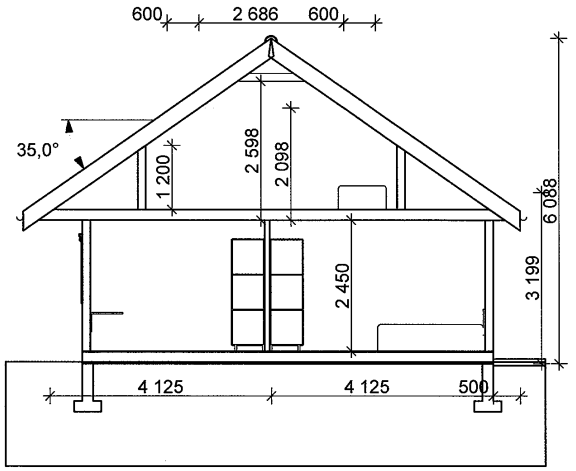
Tegningsnr.: 01

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign.	Kontroll
Filnavn	2006.017. Øk.b. En Tekv. 35 tilbygg.pln
Dato	24.04.2008
Målestokk	1:100
Sist lagret den.	10.06.2008
Av	eva.fedje

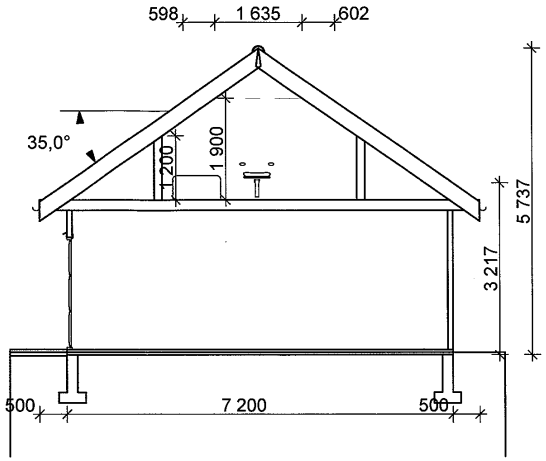
TYPE TEGNING: 1. 1 ETG

TEIKNING SNITT.PDF

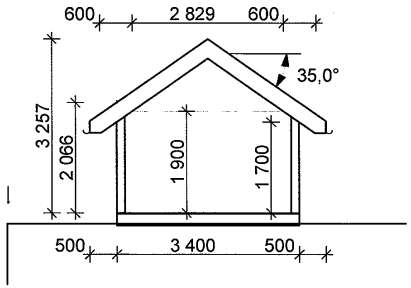
MOTTATT 28 APR 2008



A Snitt 1:100



B Snitt 1:100



C Snitt 1:100

Tegn. Nr. 2006.017 03 | REV. NR:

Type tegning: Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : ConsulentPartner AS ####
- ○ RIB :
- ○ RIE :
- ○ RIV :

Fase: Byggemelding

ConsulentPartner AS
6440 Elnesvågen
consas@online.no
Tlf: 71 26 69 60
Fax: 71 26 69 61
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra ConsulentPartner AS

PROSJEKTNR.: 2006.017

Tittel:

Hilde Helseth og Svein Kåre Røvik
Tilbygg bod
Midtstuvegen
6440 Elnesvågen

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn: 2006.017. Øk.b. En Tekv. 35 tilbygd.pln
Dato: 24.04.2008
Målestokk: 1:100
Sist lagret den. 24.04.2008
Av eva.fedje

Tegningsnr.: 03

TYPE TEGNING: Snitt

FERDIGMELDING/SØKNAD FERDIGATTES TILBYGG

MOTTATT

17 AUG 2010

2008/1541

Kommunens saksnr	Side
	1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 48	Bnr: 102	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse: Midtstuveien 44				Postnr: 6440	Poststed: Elnesvågen	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.12.2006

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 13.08.2010

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: ConsulentPartner AS

Dato: 13.08.2010 Underskrift: Jan Tore Røvik

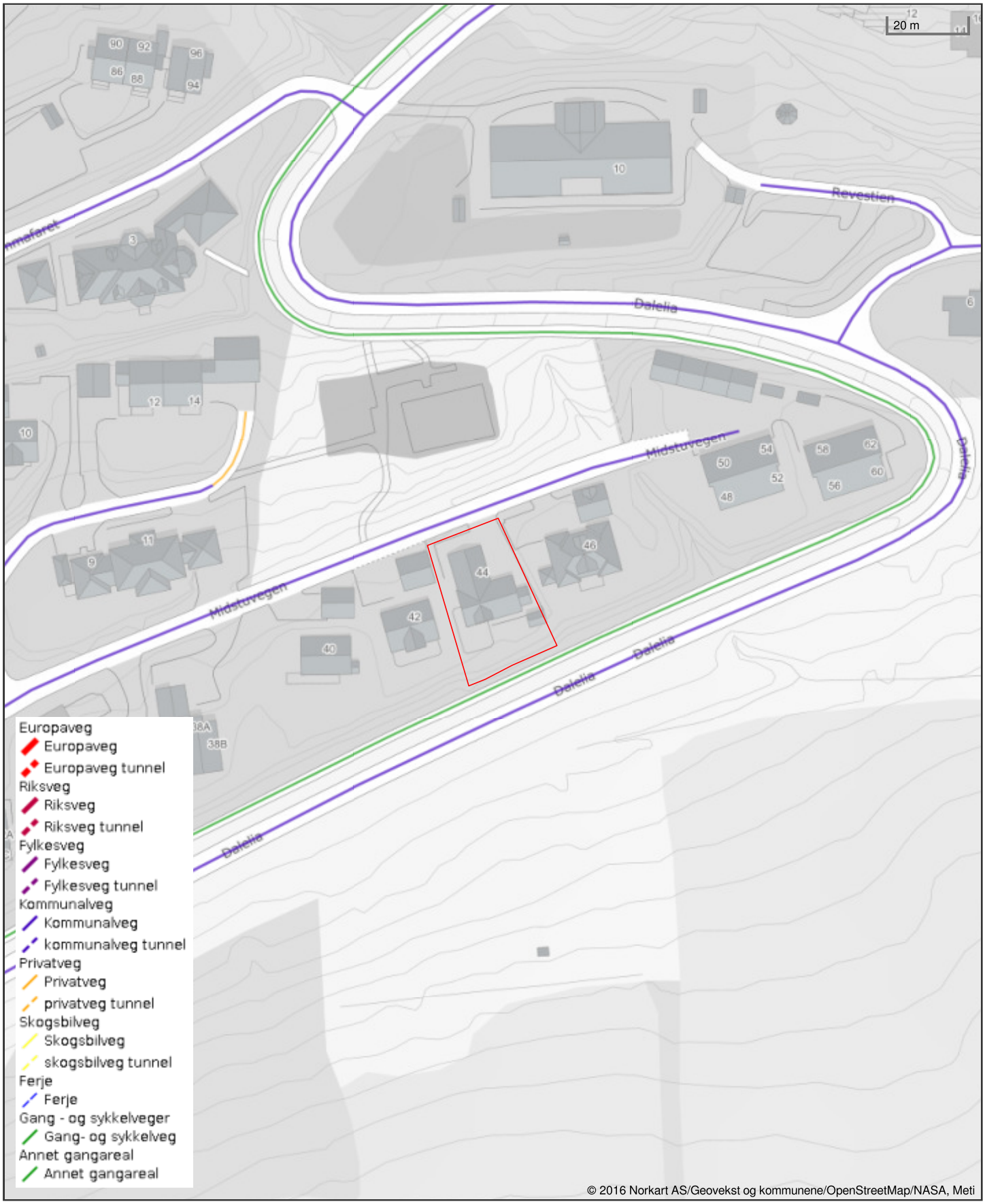
Gjentas med blokkbokstaver: JAN TORE RØVIK

© NBR nr 5167 Juli-2003

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 04.07.2023

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 48/102//



SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0181 (Jakob Berget)
Vår referanse: 3228853/21834467
Bestilling: C3 2023-07-05 (5) 121

Dato
05.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3313	60	22.4.2004	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	48	60	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Fræna

J.nr. 124/03

Målebrev nr. 3362

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	48	102	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	771.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	30.03.2004
Rekvirent	Fræna kommune
Bestyrer	Ole Gunnar Svenøy
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 48 bnr. 60 til bustadtomt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Elnesvågen	29.03.2004	FRÆNA KOMMUNE Oppmålingsseksjonen Ole Gunnar Svenøy, oppm.sjef.	Nikoline Nerlandsrem Nikoline Nerlandsrem, sekretær

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 3313 Tinglyst: 22.04.2004 Emb.:060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
22 APR. 2004
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3313

Påtegninger (rettelser o.l.)

Veda/Geomar

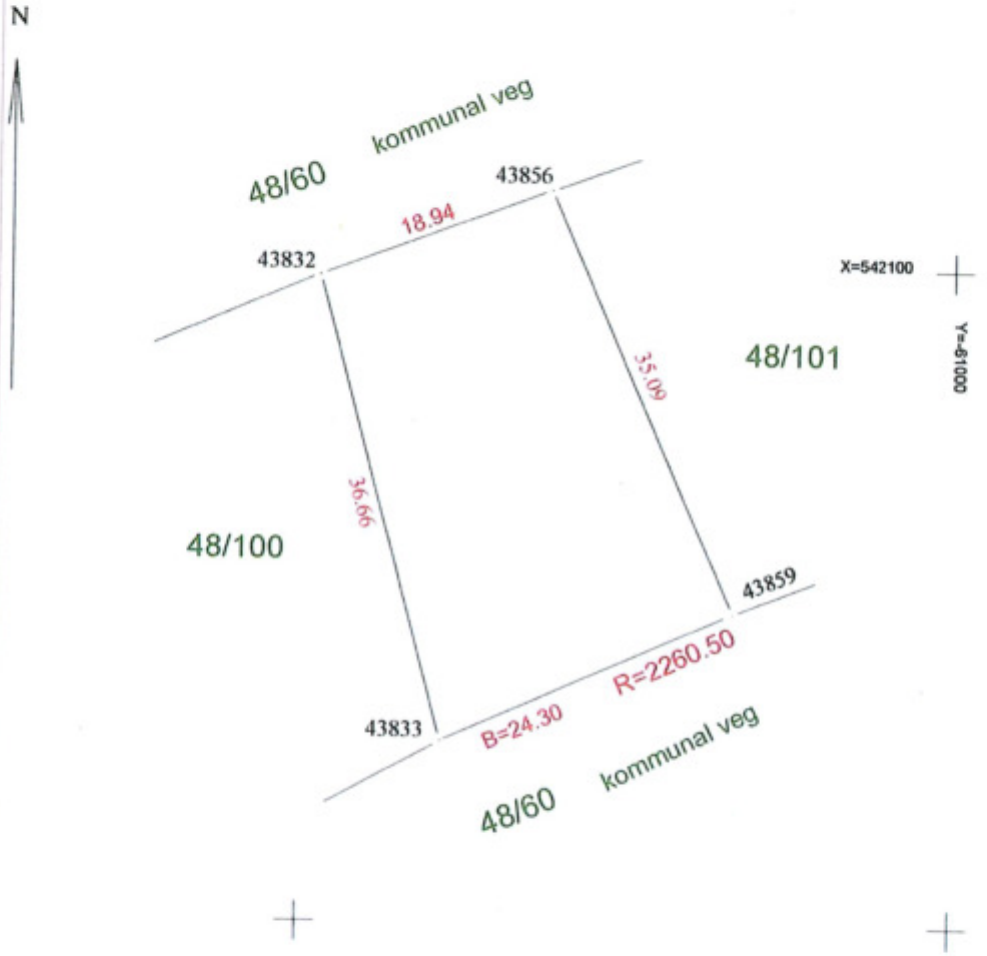
Gnr	Bnr	Festenr
48	102	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 542085 Y -61033 Z

Kartblad	X	Landsnett
BD113-1-04		

Målestokk	Areal	Jnr	Målebrev nr
1:500	771.6 M²	124/03	3362



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
43832	Off.gkj.grmr. i jord	542099.20	-61048.72	18.94	
43856	Off.gkj.grmr. i jord	542105.80	-61030.97	35.09	
43859	Off.gkj.grmr. i jord	542073.70	-61016.81	24.30	-2260.50
43833	Off.gkj.grmr. i jord	542063.84	-61039.02	36.66	

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Midstuvegen 44
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15650052
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	527aed0f-bf72-4e30-96c7-438d2706e77e
Dato	02.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Midstuvegen 44
Postnummer: 6440
Sted: ELNESVÅGEN
Kommune: Hustadvika
Bolignummer: H0101
Dato: 02.08.2023 14:20:53
Energimerkenummer: 527aed0f-bf72-4e30-96c7-438d2706e77e

Kommunenummer: 1579
Gårdsnummer: 48
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 15650052

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

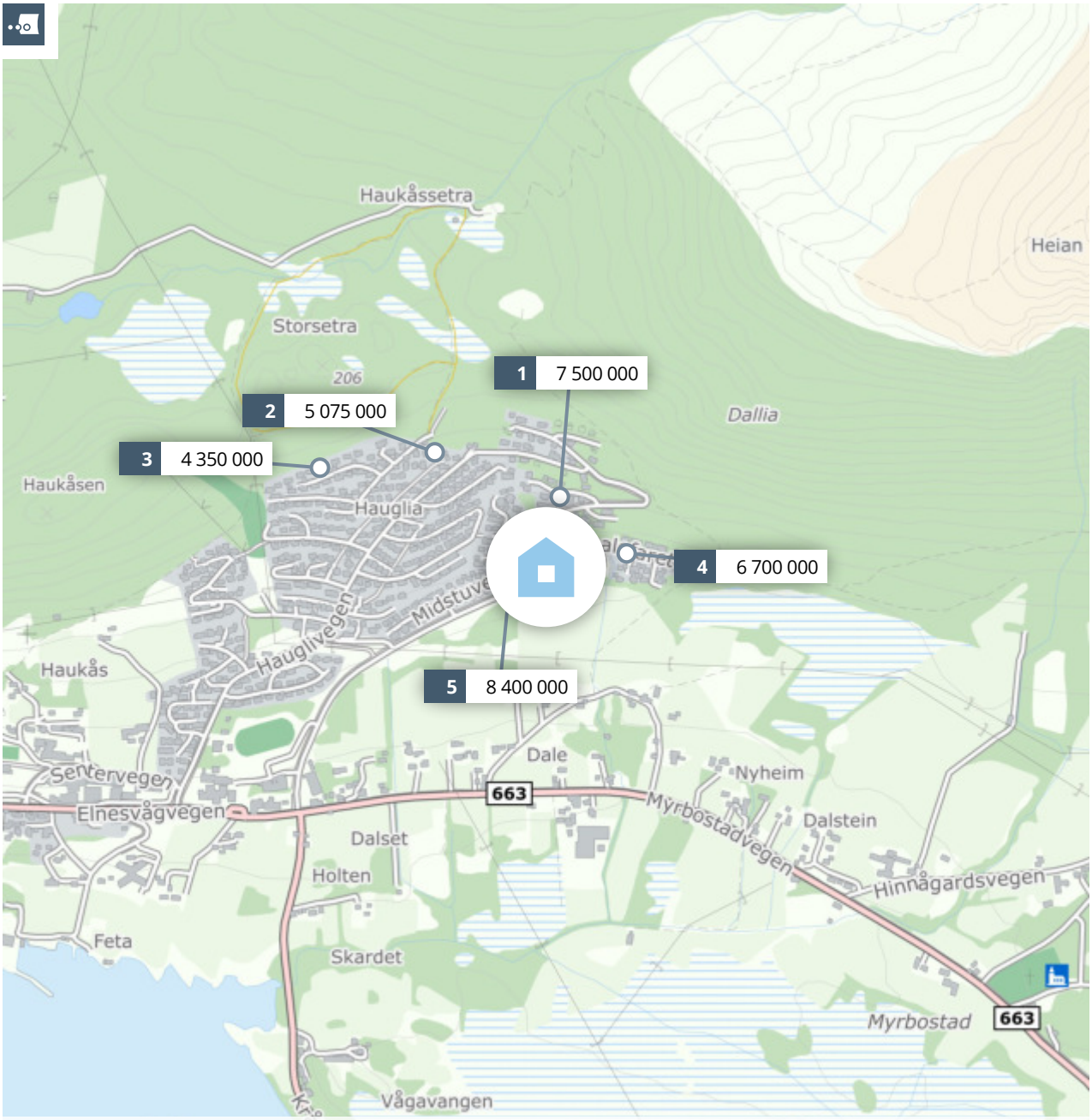
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MIDSTUVEGEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 04.08.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Molde 04.08.2023

Midstuvegen 44, 6440 ELNESVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 48 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS MYRBOSTAD

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	30 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	183 m²
BRA	249 m²
Tomt	771 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kvitveisstien 13 196 m² 2019 1 173 m² 4 sov	14.06.2022	6 700 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**38 265**
2 Ridderbakken 28 219 m² 1989 1 164 m² 5 sov	01.06.2021	4 850 000	**5 075 000**	0	5 075 000	**23 174**
3 Stølsvegen 12 191 m² 1982 1 380 m² 3 sov	09.05.2023	3 600 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**22 775**
4 Buvegen 4 228 m² 2010 924 m² 5 sov	11.01.2021	6 000 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**29 386**
5 Maurtuvegen 9 355 m² 2014 1 260 m² 6 sov	23.10.2020	8 500 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**23 662**

Boligen ble oppført i 2007 og fremstår med alminnelig god standard fra byggeår. Deler av 1. etasje og garasje er pusset opp siden 2017.

Eiendommen inkluderer innholdsrik enebolig over 2 plan, meget flott dobbelgarasje med innredning og tilhørende bod, stor steinbelagt gårdsplass og et flott uteområde mot sør. I tillegg er det oppført lekehytte som er innredet med "sandkasse".

Boligen inkluderer 1. etasje med vindfang, gang m/trapp - inklusive kott under trapp, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom og 2 soverom. Utvendig i 1. etasje er det romslig bod mot øst. Loftetasjen inkluderer trapperom/gang, stue, 2 soverom, bad/wc mellomgang og kott.

Eiendommen passer ypperlig for barnefamilier. Her er det bare å flytte rett inn!

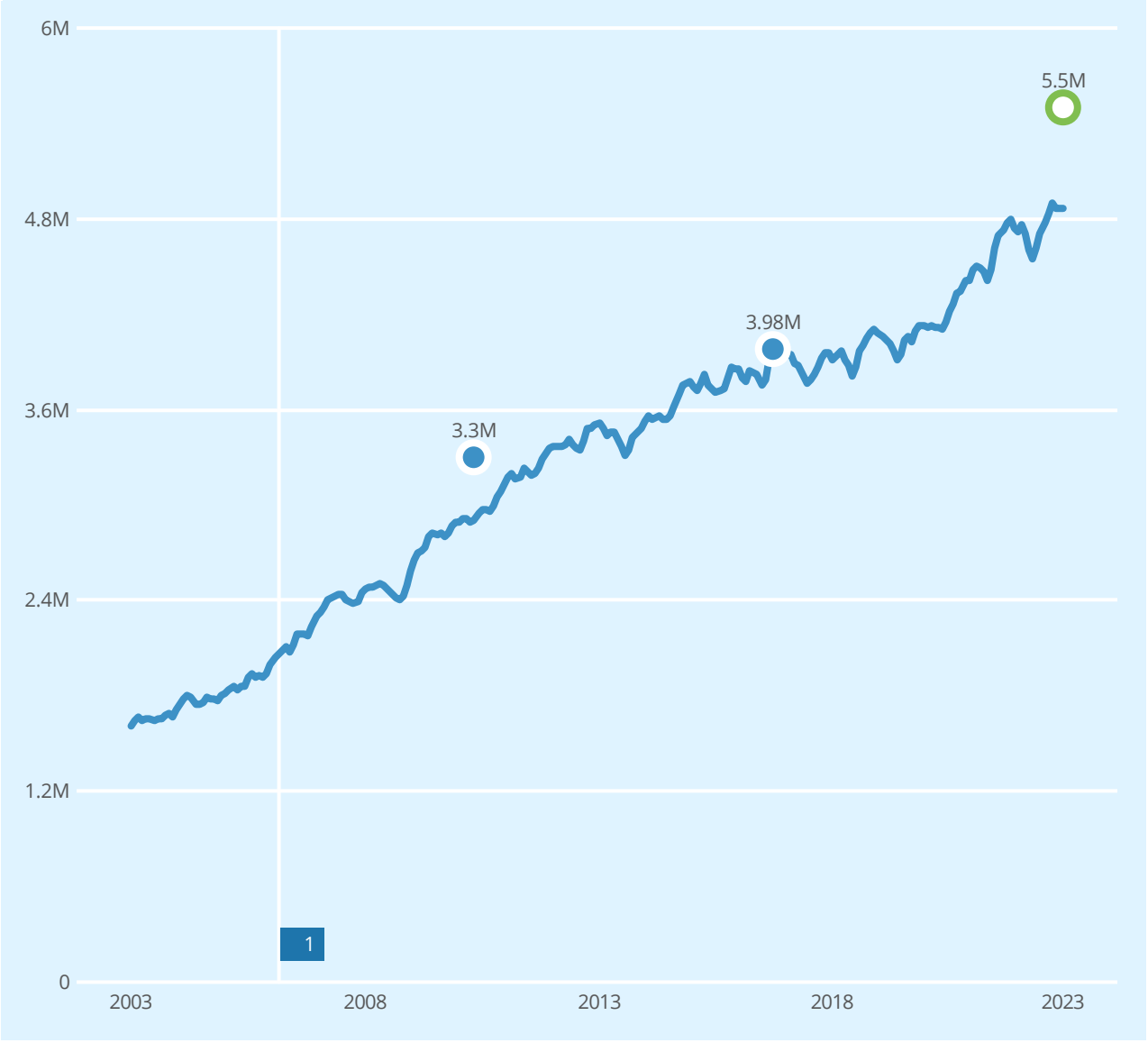
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

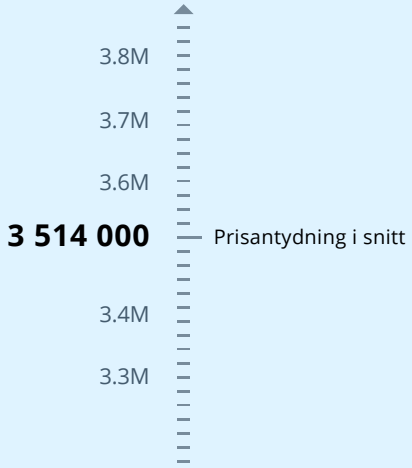
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.12.2016	24.03.2017	08.06.2017	3 980 000	3 980 000	-	3 980 000	2
27.08.2010		27.08.2010	-	3 300 000	-	3 300 000	
15.06.2006		15.06.2006	-	174 382	-	174 382	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er pusset opp og markedet tilsier at eiendommen har en høyere markedsverdi enn indeksen tilsier.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

7
eneboliger til salgs

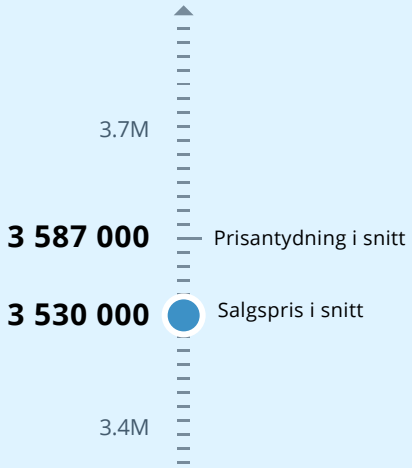


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Eneboliger solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 9 mnd

9
eneboliger solgt

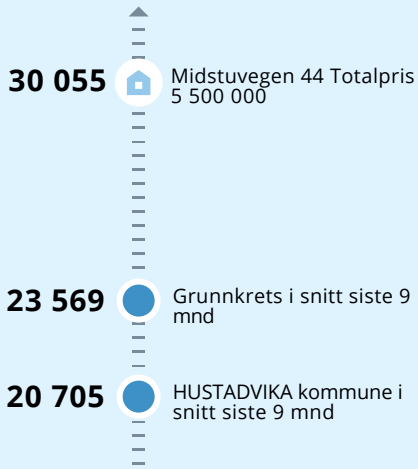


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Midstuvegen 44
Gnr. 48 Bnr. 102 i Hustadvika kommune

Oppdragsnummer:
45-23-0181

Meglerforetak: Privatmegleren Molde AS

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 41 59 20 20

E-post: Emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater