PRIVATMEGLEREN

BERGSETVEGEN 370

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergsetvegen 370 , 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 103, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26156 **Eiendomsverdi ref nr:** ZD9415

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med stor grad av originalitet fra henholdvis 1958 og 1972. Normal oppussning og mindre endringer samt skifte av vinduer og dører etc er gjort, men det er en en god del år tilbake det sist ble gjort noe større oppussing/utskifting.
Det betyr at man står over for en bolig som har behov for mer eller mindre oppgraderinger i tiden fremover.

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

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 under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det riktige er at det foreligger tegninger for til bygg i 1972. Det er samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk for denne delene.

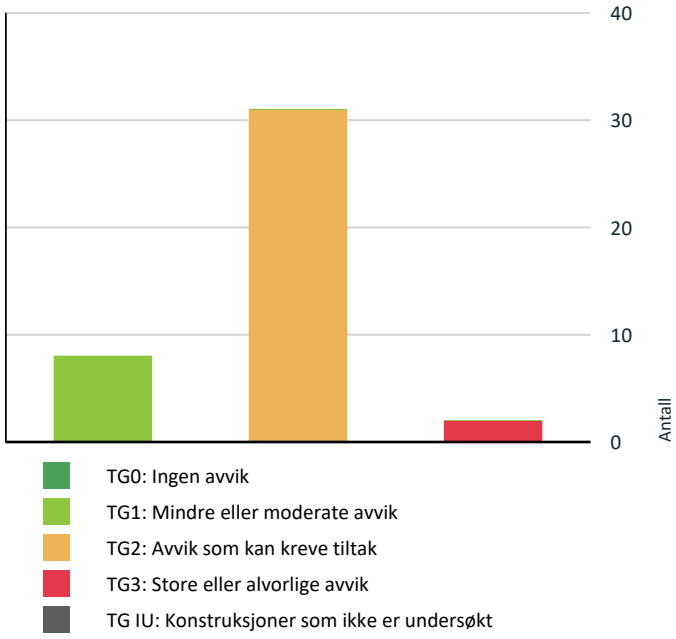
For opprinnelig bygning er det ikke tegninger som viser plan, og det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens bruk mot opprinnelig tegnet og godkjent løsning.
Noe fasade endring på opprinnelig del av boligen er det tegninger på.
Dette betyr at det er store delar av bygningen man ikke vet hva som var opprinnelig godkjent løsning.

Det er 1,96m - 2m takhøyde i kjeller,. I 1 etg 2,38-2,4 m, og loft 2,30m. Krav til takhøyde er 2,4 m, men deler av boligen og deler av rom kan har lavere takhøyde. I dette tilfellet må dette forholdet sees i sammenheng med alder og datidens krav/manglende eksakte krav.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

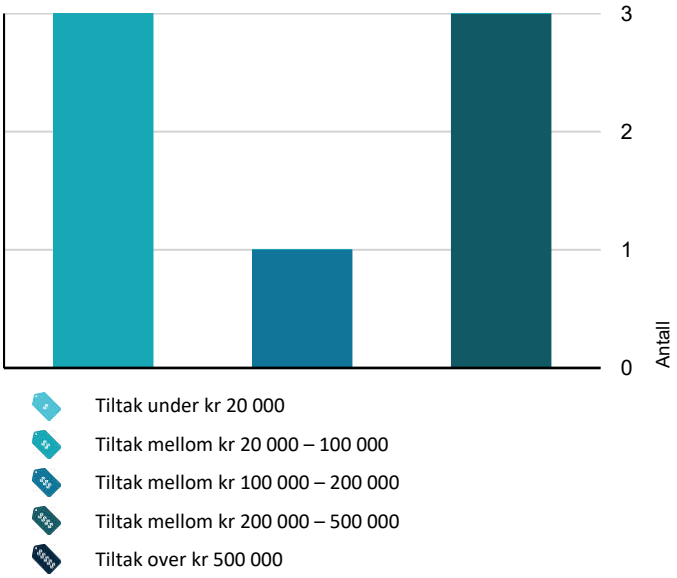
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", og med utgangspunkt i forskrift av avhendingsloven av 2021 og Nors standard 3600-2025. Nivå 1 innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
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 supplert/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 hvis ikke annen kontroll er utført. Videre baserer alle opplysninger gitt i rapporten på opplysninger eier eller eier representant har gitt under befaring og/eller i sin egenerklæring.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Loft etasje > Bad > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon - tilbygg sør** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Loft etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Loft etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
1954 oppgitt i EDR. Under befaringen ble det oppgitt 1957 som byggeår. Hva som er korrekt er ikke mulig å avdekke eksakt.

Anvendelse
Bolig

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Nødvendig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

Tilbygg / modernisering		
1972	Tilbygg	Tilbygd sør med gang, soverom og bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hoveddel av boligen har fasett eternitt fra byggeår. Tilbyd del har asfalt papp tekking med ukjent alder, men den har slitasje og anslagsvis kan den være 30 år eller mer.

Taktekking sett fra tak på tilbygg og derfra eternitt tak sør. Nordsiden av hoveddel sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Eternitt taktekking fra 1957 er å anse som utlevd. Noe mindre skader sett som er limt, men i hovedsak slitasje og elde både på eternitt og på papp tenkingen. Særlig hjørner sør/vest og sør/øst med gesims på papp tekking har dårlig løsninger og der kan det ikke utelukkes å være skade når man fjerner tekkingen. Overforkant beslag er papptekkingen løs og det kan trekk inn vann der.

Det er opplyst i egenerklæring at det har vært en lekkasje i tak på tilbygg som er tettet. Ikke noe nærmere opplysninger om dette.

Skulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
Taktekking må skiftes innen kort tid både på hoveddel og tilbygd del.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utlevd eternitt. Sprekker i enkelte plater.



Asfaltpappen er tørr/sprø og løsner nede ved forkant beslag



Tør og sprø papp med dårlige løsninger på enden av gesims. Samme løsning på begge sider

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall. Delvis originale på den eldste delen og fra respektive byggeår på de øvrige deler. Vindski og gesimsbeslag samt mønepanne av stål. Fra respektive byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Deler av overbånd på takrenne sør mangler og eller er det ikke overbånd. Det er slitasje og rust på beslag av stål. Ser ut til å være dårlige vindskier øst.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

I forbindelse med skifte av taktekking vil alt av takrenner og nedløp samt alle beslag over tak blir skiftet. Taknedløp må legges i rør og føre vann bort fra grunnmur. Snøfangere og feiestige og plattform må også monteres.
Dårlige vindskier øst - og for så vidt alle vindskier og gesims beslag er påregnelig å skifte når taktekking skal skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler feietrinn



Dårlige vindskier



Mangler overbånd/overbånd er kappet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

På hoveddel av bygget er det tradisjonelt saltak av tre med sperrekonstruksjon og bærende under tak av bordtro. Kald uluftet kryploft, og ingen isolasjon, og ingen dampsperre i verken skråhimlinger eller loftbjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Med oppvarmede rom i loft etg. er det en uheldig løsning

Konsekvens/tiltak

• En del tørre fuktmerker ved raft øst og rundt pipe. Stort sett tørt, men vest for pipe var det vått tre med 44,8 %.
Konstruksjonen er usiolert og uten dampsperre mot varm side, og derav utsatt for kondens i kalde perioder, men ikke større spor av slike forhold.

Det er varmetap og ingen diffusjonsperre mot kaldloft. Det anbefales å montere dampsperre og isolere takkonstruksjonen, men dette må gjøres i henhold til god byggeskikk med lufting/ventilering samt damp og vindsperrer på isolasjon. Kun isolering uten en total prosjektering av fagfolk må ikke gjøres.

Rundt pipe er det fuktig tre, og dette bør ordnes som straks tiltak. Så må ventilasjons kanal fra kjøkken i loft etg legges ut med avkast ut av bygget. Dårlig løsning at denne blåser opp i kryploftet.



Tørre fuktskjolder finnes

Tilstandsrapport



Ingen isolasjon eller dampsperre



Kanal fra ventilator

TG 2 Takkonstruksjon - tilbygg sør

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det e pulttak av tre med sannsynligvis sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtto. Det er sett luftespalter langs raft, men ellers ingen opplysning om teknisk oppbygging eller mulighet for å se inn i konstruksjonen noen steder.

Årstall: 1972 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Ved skifte av taktekking anbefales det å åpne inn til konstruksjon for å kunne avdekke eksakt konstruksjon og videre undersøke om det er mulig å få sett noe av konstruksjonen innvendig. Det er ingen mulighet for takstmannen å gjøre vurdering av dette forholdet med lukket konstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I kryploft er det 4 " stendere med huntonitt plater utvendig. Dette kan indikere bindingsverk.

Utvendig kledd med liggende trepanel og innvendig platekledd.

Det er opplyst at det er gjort innsprøyting av isolasjon i vegger på eldste de.

Tilbygg fra 1972 har sannsynligvis isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• TG2 settes på grunn av konstruksjonens alder, utførelsesmåte og forhøyet risiko for skjulte fukt-/råteskader. Ved rehabilitering eller dersom det registreres tegn til fukt, lukt eller andre symptomer, anbefales nærmere undersøkelse av veggkonstruksjonen.
I øvre del av vestvegg er det en del struktur endringer som ikke kan utelukke råte.

Konsekvens/tiltak

• Ytterveggene er opplyst å være etterisolert ved innblåsing av mineralull i eksisterende veggkonstruksjon. Denne metoden var mye benyttet ved energioppgradering av eldre boliger, blant annet på 1970-tallet.

Innblåst mineralull kan endre temperatur- og fuktforholdene i den opprinnelige veggkonstruksjonen. Dersom konstruksjonen mangler tilfredsstillende dampsperre/lufttetting på innvendig side eller tilstrekkelig lufting og fuktsikring utvendig, kan dette medføre økt risiko for kondens og fuktansamling i veggen. Eldre erfaringer viser at slike konstruksjoner i enkelte tilfeller har fått fukt- og råteskader.
I dette tilfellet er det ingen lufting av ytterkledningen som ytterliggjør risiko for råte.

Veggkonstruksjonen er lukket og isolasjonens utførelse, fordeling og eventuell påvirkning på bakenforliggende trekonstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt. Det er ikke registrert synlige tegn til skade ved befaringen, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det bør påregnes å skifte ytterkledning med oppgradering av isolering og vindsperre og ny kledning i tiden fremover. Med unntak av ett bord på vestvegg på tilbygd del inn mot trapp fra veranda(se bilde) ble det ikke sett noe større skade/ råte ved vurdering fra bakkenivå, men deler av veggflater er besiktiget på lang avstand og det er en del struktur forskjeller i overflate og annet som medfører at det naturligvis ikke kan utelukkes at det finnes område med råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags glass.
Der det er mulig å finne stempel er det 72 og 89. Det er sannsynligvis skiftet en god del glass etter dette, men selve vinduene er fra tiden mellom 72 og 89.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er generell slitasje med men del opptørket og sprukkket treverk på både vinduer og gerikter. Ett kjellervindu har sålebenk med helling inn mot ramme på vindu med den følge av at det blir stående vann på ramme i våte perioder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer med denne alderen bør planlegges utskiftet i tiden fremover.


Opptørket/sprukket treverk


Sålbenk beslag på kjellervindu heller innover mot vindusramme og ikke ut slik det skal. Vann ledes inn mot ramme

TG 1 Vinduer i loft etg vest.

Beskrivelse
Trevinduer med 2-lags glass i loft etg vest. Vinduer skiftet i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør av teak med kompakt speil. Eldre dør, men ikke oppgitt alder. Kan være fra 1972
Kjellerdør er panelt enkel tredør. To balkongdører i 1 etg er malte tredører med 2-lags glass. Dører fra 72 og 77. En balkongdør i loft etg fra 88 - med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med normale elde og slitasje. Vinduer i balkongdører har for lengst passert tid hvor punktering kan skje.

Konsekvens/tiltak
Ikke sett skader eller avvik som indikerer at det er behov for nødvendig utskifting av dører på kortere sikt.
Normal vedlikehold med mindre reparasjoner vil være naturlig,.

TG 1 Balkongdører i overbygd del av veranda

Beskrivelse
Malte balkongdører av tre med 2-lags glass. Produksjonsstempel i dører er 2012.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Understøttet veranda av tre med søyler til grunn mot vest.
Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Mot sør er det innbygd veranda med vegger og dører og lett tak av gjennomsiktig plast. Det er laminat på gulv, men ellers hvordan konstruksjon er under er ikke mulig å se - da det er bølgeblikk plater under dekket.

Mot øst i loft er det veranda over inngangs trapp med dekke med glassfibertekking og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Glassfibertekking av dekket øst er en usikker løsning når tekkingen begynner å bli gammel. Det er grunn til å tro at dette er fra da det ble gjort ombygging i loft i 1988/89.
Her kan det oppstå lekkasjer uten at det er synlig før skader har oppstått. Det er ikke spor i himling under dekket som indikerer lekkasje på befaringsdag. Det er sett en spalte for lufting helt øst under dekket.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
Det er ikke tilbakevirkende kraft vedr, rekkverks høyde. Ellers ikke sett større indikasjon på skader eller mangler. Dekket med glassfibertekking bør følges med.

Mot sør fra veranda i loft etg er det lett å ta seg opp på tak sør. Det er ingen fallsikring fra tak sør og det bør derfor settes opp ett rekkverk så det ikke er lett å ta seg opp dit.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Hovedinngangstrapp er støpt trapp med skifer på trinn

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det mangler både handrekke og rekkverk.

Montere rekkverk der det mangler og handrekker.

Tilstandsrapport



Mangler handrekker og rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Stort sett laminat eller vinylbelegg.
Flis i bad i 1 etg.

Eldre over flater med både div småskader og andre avvik i henhold til alder.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt.
Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegger er det plater med tapet, malt tapet, malte glatte flater og det er malt mur og panelplater i kjeller.
I himling er det malte plater og malte tak- ess.

Elde overflater med både slitasje og div overflate skader en del steder.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene. Møbler eller annet er ikke flyttet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebejkelag med ukjent oppbygging som feks forholdet til isolasjon. Støpt gulv på grunn uten fuktsperre eller isolasjon i kjeller. To rom har plate på betonggulv.

Kontrollert helning i stue og stort soverom øst i 1 etg og stue og soverom i loft, samt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• 17 mm avvik med stigende gulv i soverom øst i 1 etg og soverom i loft. Ellers kuler og svanger på 10-12 mm, men dette på strekk på over 2 m.

Dette er avvik som har mindre praktisk betydning og som vil være lite regningssvarende å rette opp som enkelt tiltak. Skal boligen renoveres en gang i fremtiden kan det vurderes å gjøre slike tiltak.

⚠ Radon

Beskrivelse

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 anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murtsteins pipe fra byggeår. Pusset og malt samt tapet og annet på pipe opp gjennom brygget. Lite pipestokk å se. Pusset over tak uten pipehatt. Eldre koksovn i stue i loft. Åpen peis med en eldre oljebrenner som er satt ut av bruk i stue.

Vurdering av avvik:

• Teglsteinspipe er fra byggeåret 1957 og har tidligere vært benyttet til oljefyring. Det er ikke registrert synlige skader som tilsier vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Pipen har imidlertid høy alder og må forventes å ha aldersrelatert slitasje i tegl og fugemørtel. Tidligere fyring med olje kan i tillegg ha medført økt kjemisk belastning på pipeløpet. Ved oljefyring kan kondens i kombinasjon med forbrenningsprodukter danne surt kondensat som over tid kan bidra til nedbrytning av tegl og fugemørtel.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Pipe er innkledd/skjult på minst to sider både i kjeller og i loft og på en side i 1 etg. Alle 4 sider på teglsteinspipe skal være synlig, og brennbart materiale kan ikke kles nærmere pipe enn 10 cm.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Som følge av ovennevnte avvik og alder kan det påregnes krav om rehab. av røkpipe innen kortere tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det riktige er at det ble først gjort en kontroll av treverk på overflater i kjeller. Dette viste varierende og delvis pløye utslag og det ble derfor valgt å ikke gjennomføre hulltaking i kjellerstue(som er eneste rommet det er noe å bore i) da det likevel var konstatert skadelige fuktverdier i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

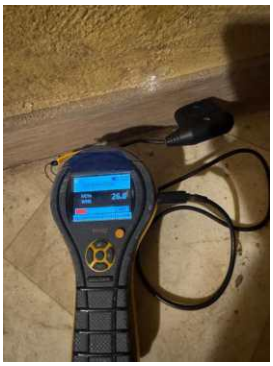
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Kontroll med piggelektroder i gulvlist og gulv i boder sør/øst viser 26,8 % i gulvlist på vegg i rom sør og 44,4 % i gulvflate i samme rom, og 20% i gulvlist i bod øst. I kjellerstue er det 26,3 % i gulv list i hjørne sør. Alle fuktverdier over 17 % er skadelig fukt som kan gi råte. Dette indikerer at det kan være fukt/råteskader i både gulv der det er plater på gulv under belegg og i skjult veggkonstruskjon. Det er gjort merkbar kjellerlukt og noe "sur" lukt som indikerer fukt i treverk.

Denne type grunnkonstruksjon har ingen fuktsperre eller isolasjon mot grunn og er ikke egnet for å kle inn med organisk materiale. Denne type konstruksjon må stå åpen som mur uten kledninger.

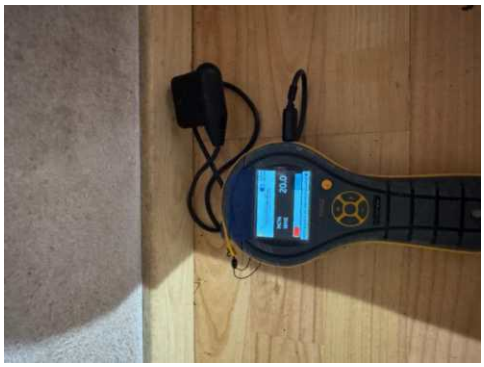
Det anbefales å fjerne organisk materiale på vegger og gulv i kjeller.



26,8 %



44.4 %



20 %



26,3 %

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygg sør.
Det er en liten luke i vegg øst, men det er såpass mye materialer innafor luke at det ikke er mulig å ta seg inn. @
Derfor sett inn gjennom luke og tatt en del bilder og sett inn i nedre kryprom via noen små vinduer i en bod i kjeller.

Årstall: 1972 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Krypkjeller må tømmes slik at det er mulig med en grundig inspeksjon og kontroll av tilstand. Så må det etableres ventilasjon i form av luftespalter i alle vegger. Her må det inn minimum to i vegger øst/vest og 3- 4 ventiler sør. Og luke må være av gitter med stor lufteåpning.

Tiltak her er satt kostnad på tømming og etablering av ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rett inn for luke i mur øst.



Ned mot åpning av mur mot nord/vest



Bilde tatt inn via lite vindu i kjellerrom sør. Ikke synlig forhold som indikerer skader



Mot øst fra samme vindu i kjellerrom. Ingen forhold av synlig karakter som indikerer fukt eller skader

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp til kjeller og til loft.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Kjellertrapp er smal og bratt og ugunstig å gå i.

• Det er lav frihøyde i nedre del av begge trapper. Man er nede på 1,72 m i kjellertrapp og 1,8 m i trapp til loft. Fri pløyde i trapp skal være minimum 2 m. Det er derav lett å treffe kant med hode og påføre seg skade

Handrekker bør være montert på begge sider. Kjellertrapp er det vanskelig å få gjort noe bedring med uten å skifte trapp. Til loft kan det forsøkes å øke frihøyde.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp



Trapp til loft etg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte brune og malte glatte finerdører. Noen enklere tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Normal elde og bruksslitasje, men ikke større skader

Konsekvens/tiltak

Vedlikehold og maling av dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om kjente forhold av skadedyr som mus, men det er felle i kryploft.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjeller er det er ett rom som har vann innlagt og sluk, samt ett skyllekar av stål. Det er også dusj garnityr på vegg og det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet har panel på vegg og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke bygd opp som våtrom med tettesjkt på vegger, og gulvbelegg løsner.

Rommet kan derfor ikke brukes som ett våtrom, og uansett bruk med vannsøl så bør rommet oppgraderes med nye tettesjikt på vegg og gulv. Samtidig ser det ut til at det er eldre tekniske anlegg som vannrør og sluk ec

Konsekvens/tiltak

Uansett fremtidig bruk så har rommet behov for full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

LOFT ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra 1989.
Tak-ess plater i himling, og vinyltapet på vegg og vinylbelegg på gulv.
Plast sluk. Varmekabel.
Baderomsinnredning med hvite fronter og laminat benkeplate med porslen servant.
Gulvmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i vegg og vindu. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Årstall: 1989 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påregnes oppgradering av rommet innen kortere tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









LOFT ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad opplyst å ha blitt oppusset med nye overflater/flislagt for ca 15 år tilbake.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet ble overflate oppusset i ca 2011. Alder på tekninske anlegg og grunnkonstruksjoner er ikke kjent.

Deksel for el. tilkobling knust. Nytt deksel bør monteres

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Årsak til TG 2 er at det ikke er forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Aquatil våtromsplate på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Aquatil våtromsplater er ikke godkjent som membran i våtsoner i bad.

Konsekvens/tiltak

Som tiltak på kort sikt må det enten monteres dusjkabinett, eller skifte overflater til fuktsikre plater/,membran i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er flatt gulv fra terskel og til topp sluk. Fra slukområdet og i retning nord er det fall feil veg i gulv. Altså fall i retning bort fra sluk.
Det er altså vesentlige avvik på fallforhold og på krav til høyde på tett gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det er bom i en god del flis, og det er sprekker i fuger der det er bom. Det indikerer at det er løse flis der det er bom.

Det må dusjes i tett kabinett i dette badet med så stort avvik på fallforhold i gulv. Vann som kommer på gulv, vil fra omlag midt på gulv trekke mot nord. Det anbefales å montere dusjkabinett.

Flis med bom må reglimes, men med ingen opplysninger om membran og betydelig avvik på fall mot sluk, anbefales det å avrette gulv, legge ny membran og ny flis på gulvet



Sprekker i fuger der flis har bom



Sprekker i fuger der flis har bom

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er vanskelig å ta opp vannlås(innsatsen i koppen) da slukrist er montert noe skjevt over sluk.
Ingen spor i sluk av membran.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke mulig ta opp kopp fra sluk på normal måte da slukrist er montert skjevt over sluk

Det bør benyttes dusjkabinett med usikker løsning vedr membran.



Ingen spor av membran. Slukpotte ikke mulig å ta opp på normal måte

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate, gulvmontert toalett, badekar med håndusj. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skrog har svelling i nerkant både på nord og sørsiden

Skrog må repareres for svelling/fuktskade og så males med tett overflate behandling slik at slik skade ikke oppstår på nytt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i yttervegg og tilluftspalte i vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Tilluft skal tilføres fra dørs spalte, altså overstrømingsluft fra boligen. Annen løsning som direkte luft inn via veggspalte bidrar til mer kondens.

Videre bør bad ha elektrisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Montere avtrekksvifte og tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra soverom og mot våtsone. 11,7 % er tørt tre i målepunkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

I kjeller er det er ett rom som har vann innlagt og sluk, samt ett skyllekar av stål. Det er også dusjgarnityr på vegg og det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet har panel på vegg og vinylbelegg på gulv.

Eldre innredning/tekniske anlegg anslagvis fra 60 tallet. Panel på vegger kan være noe nyere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

KJØKKEN

LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Helt stål benkebeslag med dobbel oppvaskkum.
Lagt opp for løse hvitevarer.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Innredningen har normal bruksslitasje og elde etter nærmere 40 år, men ikke sett større skader

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendige tiltak på kjøkken på kortere sikt, da dette er funksjonelt, og her må kjøpers krav til standard være avgjørende for tiltak.

LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal opp som blåser ut i kryploftet.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Kanal fra ventilator blåser ut opp i kryploft. Uheldig løsning som fører matos og kondensert luft opp i kaldt kryploft.

Konsekvens/tiltak

Kanal for ventilator må føres ut av bygget.

Tilstandsrapport



Ventilator kanal blåser ut opp i kryploft

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med malte skrog fra antatt byggeår. Det er på ett eller annet tidspunkt satt på nye fronter av type "kjøkkenfornyer". Fronter har profil og er foliekledde. Laminat benkeplate. Helt stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Lagt opp for løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Ingen direkte skader eller mangler utover elde, slitasje og utidsmesighet.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendige tiltak på kjøkken på kortere sikt, men her må kjøpers krav til standard være avgjørende for tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er både kobber med loddede skjøter og glødde rør med plast hylse. Ikke kjent alder men det kan muligens være rør fra byggeår i kjøkken og vaskerom i kjeller men ellers fra 1972 og 1988 da boligen ble tilbygd og ombygd.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Innvendig stoppekran ikke funnet. Må avdekkes.

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ingen synlige avløpsrør i bygget. Legger man til grunn at det var avløp fra byggeår, så kan dette være av soil. En soil sluk i gulv i vaskerom - ser det ut til, men vanskelig å være sikker da slukrist er fast.
Ellers er det sannsynligvis benyttet ABS plast rør for det som ble tilbygd i 1972 og mulig det som ble gjort under etablering av kjøkken og bad i loft i 1988/89.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan ikke avdekkes lufting på kloakk

• Stram lukt av avløp i bad i loft, men dette ble forklart med tørre vannlås. Etter fylling av vannlås skal da dette normalt forsvinne.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Lufting på kloakk må enten forsøkes å avdekke eller etableres, da manglende lufting kan gi vakum i anlegget og dra vann ut av vannlås

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er spalter i 3 vinduer, og en spalte i vegg i bad i loft. Så er det ventilator med avkast ut i kjøkken i 1 etg.
I kjøkken i loft er kanal avsluttet i kryploft og blåser opp dit.

Vurdering av avvik:

• Boligen har svært begrenset ventilasjon og det som er av naturlig ventilasjon gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for ventilasjon.

Kanal fra ventilator i kjøkken i loft blåser ut i kruploft. Uheldig løsning som bidrar til kondens i kryploft og denne

Konsekvens/tiltak

Det bør påregnes behov for å etablere bedre ventilasjons løsning, men fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilken løsning man bør vurdere.
Først og fremst må kjøkken i loft ha kanal ut til vegg eller til over tak. Så må bad ha avtrekksvifter, og det må etableres tilluftspalter under alle våtromsdører og videre spalter i vegger i alle rom og spalte under tør for sirkulasjon. Dette som ett minimum.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l. vv bereder i skap i gang i kjeller. Montert en waterguard som fuktsikring under tank

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bereder tilkoblet el. via stikkontakt. Dette har ikke vært tillatt etter 2010. Det anbefales å koble til el. via fast punkt.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue. Ny pumpe i 2022

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I hovedsak åpent anlegg. Jordfeil automater i skap

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Her er ingen tilstede.
Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som da indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert(separate)
6 kg pulverapparat fra 2010.

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue.
Panelovner i stue, kjøkken, gang og to soverom i 1 etg og i kjøkken i loft.
Varmekabler i gulv i begge bad.
Eldre koksovn i stue i loft. Peis i stue i 1 etg er åpen og derav ikke å anse som varmekilde.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I krypkjeller ser det ut til å være fjell. Det kan indikere at boligen er oppført delvis på fjell og delvis på løsmasser.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen forhold som indikerer at det er anlagt drenering rundt grunnmur eller fuktsikring av mur under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

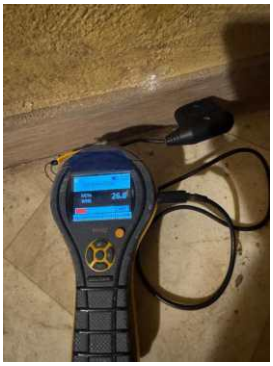
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Det er fuktopptak i grunnmur med synlige områder med misfarget overflate i nedre del av grunnmur der det er bar mur. Indikator sjekk av overflater bekrefter grunnfukt i betong. Kontroll med piggelektroder i gulvlist og gulv i boder sør/øst viser 26,8 % i gulvlist på vegg i rom sør og 44,4 % i gulvflate i samme rom, og 20% i gulvlist i bod øst. I kjellerstue er det 26,3 % i gulv list i hjørne sør. Alle fuktverdier over 17 % er skadelig fukt som kan gi råte.

Det er under pkt for rom under terreng gitt anbefaling om å fjerne organisk materiale på vegger og gulv i Kjeller.

Videre anbefales det som straks tiltak å legge alle taknedløp i rør bort fra grunn, og innen kortere tid bør det påregnes å etablere drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur, hvis man skal oppnå bedre klima i kjeller.





26,8 %.



44,4 % I gulvplate i rom sør



26,3 %

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein på hoveddel. Utvendig pusset og malt. Innvendig pusset og malt der det er betong i hovedsak, men ellers plate og panelkledd innvendig.
Tilbygd del har en blanding av ringmur av betong, noe leca og noe betongstein

Det er ingen deler av tomten som har nevneverdig fall på terreng mot grunnmur

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det er noe løs murpuss en del steder, og mest synlig og de største områdene med dette i vestre del. Rett bak takrenne på hjørne vest er det ett større flak som er løst - blant annet.

Løs puss finnes og en del mindre sprekker, men ikke sett setninger. Rengjøring og fjerning av løs puss der det finnes - og ny puss og overflate behandling av murer er påregnelig

Tilstandsrapport



Eksempel på område med løs puss

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

Beskrivelse

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Det er ingen opplysninger om at det er gjort noe med verken vann eller avløp etter tilbygg i 1972.

Stoppekran utvendig for vann er i følge lapp på kjellerdør plassert ca 50 cm utenfor dørstokk. Det ligger belegningsstein i dette området. Kran er imidlertid ikke synlig og må derfor ligge under platt av beleningsstein. Bør finnes og gjøres synlig

Vurdering av avvik:

• Det er ikke opplyst at vann og avløpsrør er skiftet - og det legges derav til grunn at rør er fra 70 tallet.

Konsekvens/tiltak

Rør har i så tilfelle oppnådd normal brukstid - og det kan plutselig oppstå tin med eldre tenkniske anlegg av denne type. Denne usikkerheten og risikoen må man være oppmerksom på.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

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

• Det mangler både handrekke og rekkverk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Kjellertrapp er smal og bratt og ugunstig å gå i.

• Det er lav frihøyde i nedre del av begge trapper. Man er nede på 1,72 m i kjellertrapp og 1,8 m i trapp til loft. Fri pløyde i trapp skal være minimum 2 m. Det er derav lett å treffe kant med hode og påføre seg skade

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1958

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt gulv og over er det enkel trekonstruksjon med utvendig trepanel på to vegger og bølgeblikk på to vegger.

Pulltak av tre med bølgeblikk tekking.

Rusthull i tak og ellers behov for en del reparasjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1969

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt gulv på grunn og ringmur. Over er det enkelt stenderverk med utvendig liggende trepanel.
Pulttak av tre med bølgeblikk tekking. Leddport av metall med el. portåpner. Strøm innlagt.
Sidedør av tre.
Bølgeblikk på vegg sør grunnet terreng opp på vegg. Tilstand bak bølgeblikk er usikker.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

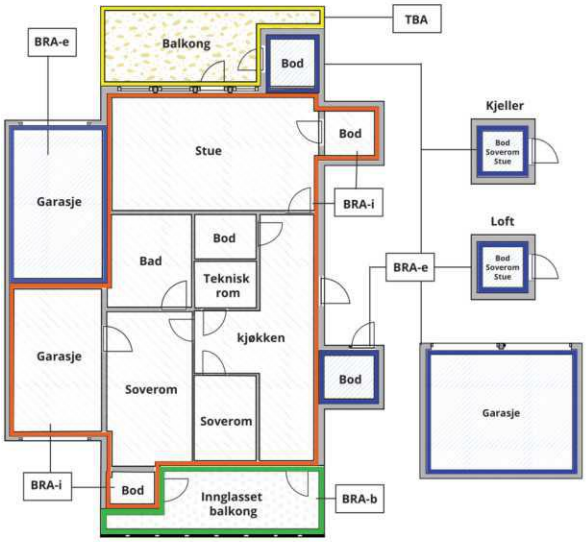
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft etasje	49			49	4
1. Etasje	107		7	114	12
Kjeller	55			55	
SUM	**211**		**7**		**16**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft etasje	Gang m/trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad		
1. Etasje	Gang, mellomgang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang tilbygg, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, hobbyrom, hobbyrom, bod, bod 5, mellom gang, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det riktige er at det foreligger tegninger for til bygg i 1972. Det er samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk for denne delene.

For opprinnelig bygning er det ikke tegninger som viser plan, og det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens bruk mot opprinnelig tegnet og godkjent løsning.
Noe fasade endring på opprinnelig del av boligen er det tegninger på.
Dette betyr at det er store delar av bygningen man ikke vet hva som var opprinnelig godkjent løsning.

Det er 1,96m - 2m takhøyde i kjeller,. I 1 etg 2,38-2,4 m, og loft 2,30m. Krav til takhøyde er 2,4 m, men deler av boligen og deler av rom kan har lavere takhøyde. I dette tilfellet må dette forholdet sees i sammenheng med alder og datidens krav/manglende eksakte krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, gang	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Frank Drågen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	103	53		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergsetvegen 370

Hjemmelshaver
Drågen Åshild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Bergset i Hustadvika kommune.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig i henhold til innhentet info fra kommunen.

Tilknytning avløp

Offentlig i henhold til innhentet info fra kommunen.

Regulering

Uregulert.

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	25.09.2026	
3	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260132
Addresse	Bergsetvegen 370		
Postnr.	6430	Sted	BUD
Selgers navn	Åshild Drågen		
Selgers navn	Frank Drågen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Frank Drågen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1957

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

66 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
F D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8041645

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtromsplater og flis på gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt membran før flis legging på gulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

?

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noen takrenner som ikke er heilt tette, og det har vert en liten lekkasje på tak i tilbygg

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tettet lekkasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt sprekker i murpuss

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gutorm Havnes

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gledd vegger og gulv, utført av eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Isolert gulv, pusset opp, nytt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikring skap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra HTL Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg i 1972, garasje i 1970

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt mus

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Frank Drågen*

Initialer selger:
F D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2026 14:26

Eiendom 1579-103/53 Nyheim

Bruksnavn	Nyheim				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.07.1954	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	103	Beregnet areal	850,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	53	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bergsetvegen 370	6430 Bud	Bergset	Bud	Bud

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.07.1954	Skylddeling	1579-103/53	Mottaker	0
		1579-103/28	Avgiver	0
07.01.2013	Annen forretningstype	1579-103/29	Berørt	0
		1579-103/53	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1579-103/53	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13546576			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	13/0	13/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13546568			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1958	Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	13/0	13/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	13533326			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	217/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.01.1954	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	217/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	217	6	2	2	Kjøkken

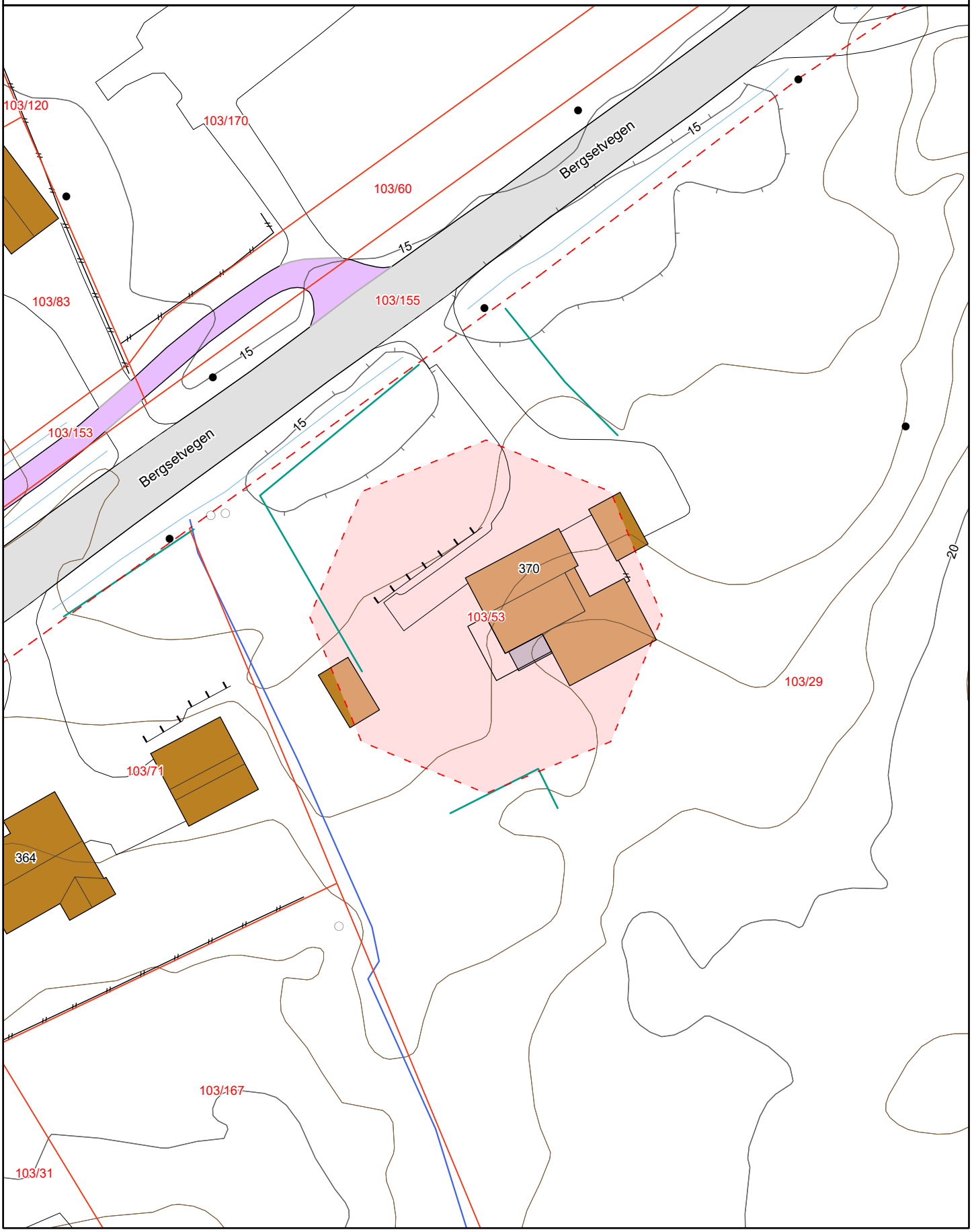
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	58/0	0/0	58/0
H02	Hovedetasje	1	109/0	0/0	109/0
H03	Hovedetasje	0	50/0	0/0	50/0

Oversiktskart

Adresse: **Bergsetvegen 370, 6430 Bud**
Gnr/Bnr: **1579/103/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 850 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2026



Matrikkelkart

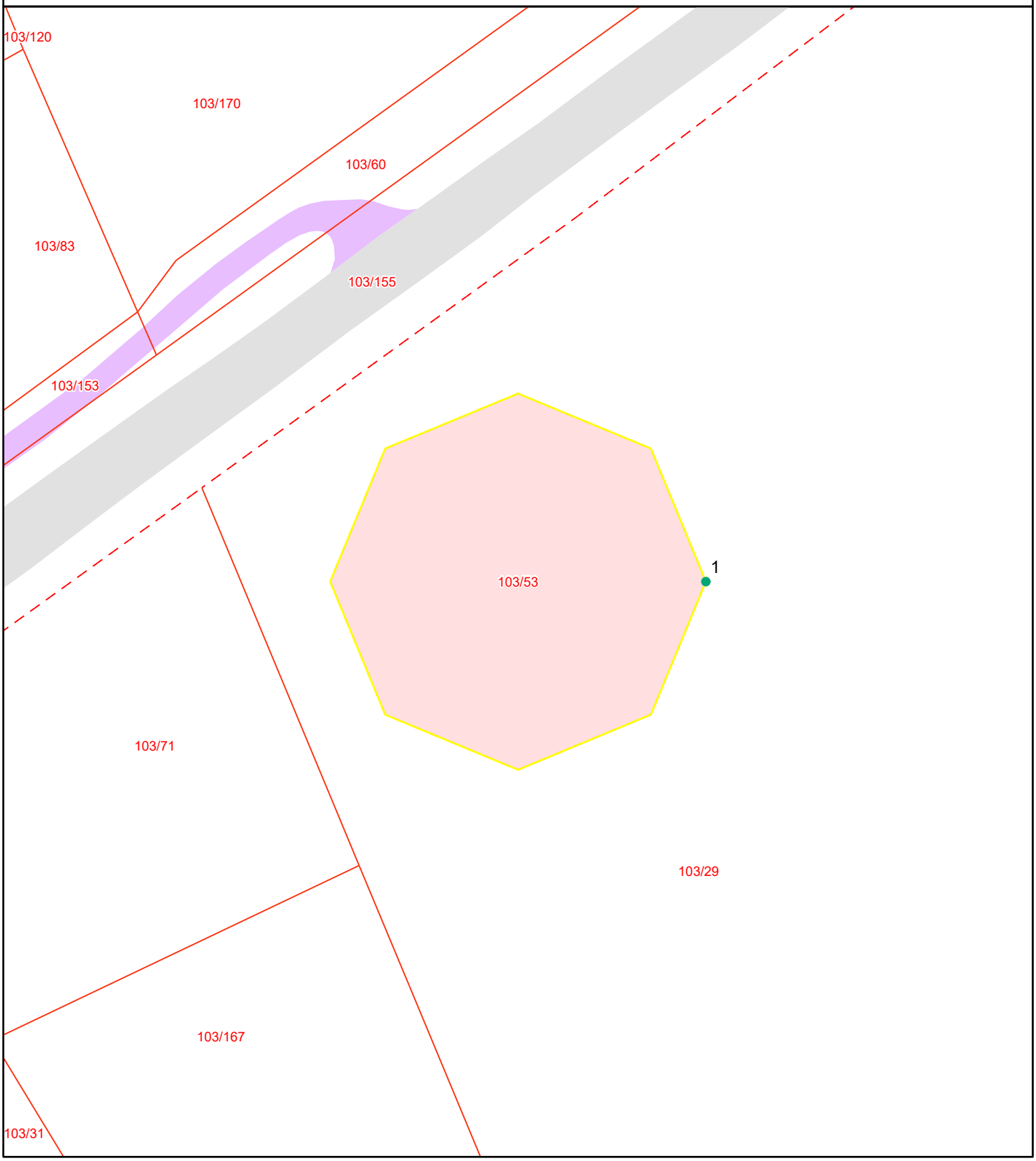
Adresse: **Bergsetvegen 370, 6430 Bud**
Gnr/bnr: **1579/103/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 850 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 850 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6979112.71	396933.96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	106.35	0

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/53
Adresse: Bergsetvegen 370
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

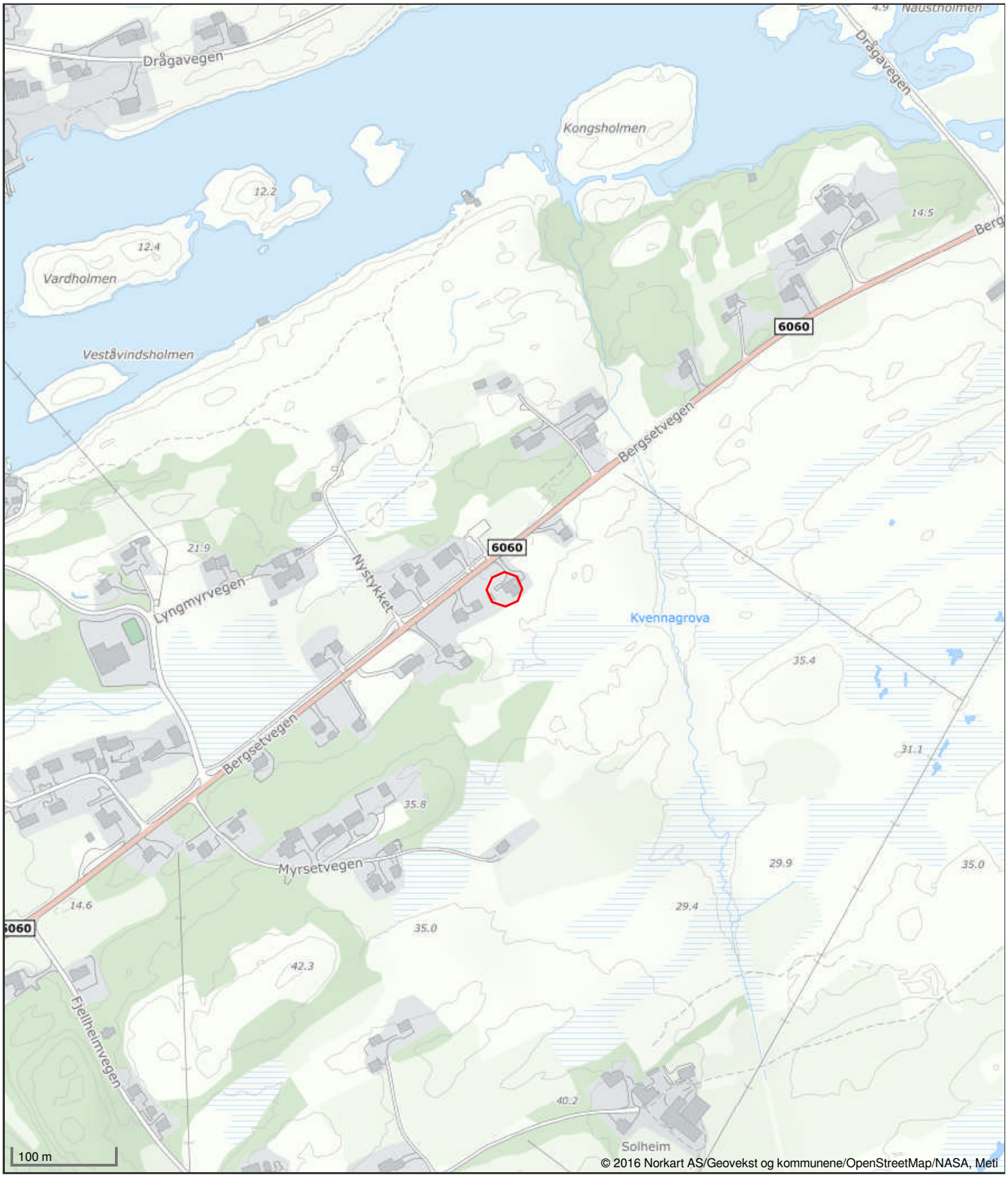
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.09.2026

Oversiktskart for eiendom 1579 - 103/53//



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

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergsetvegen 370, 6430 BUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 850 m^2 **Arealbruk** Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

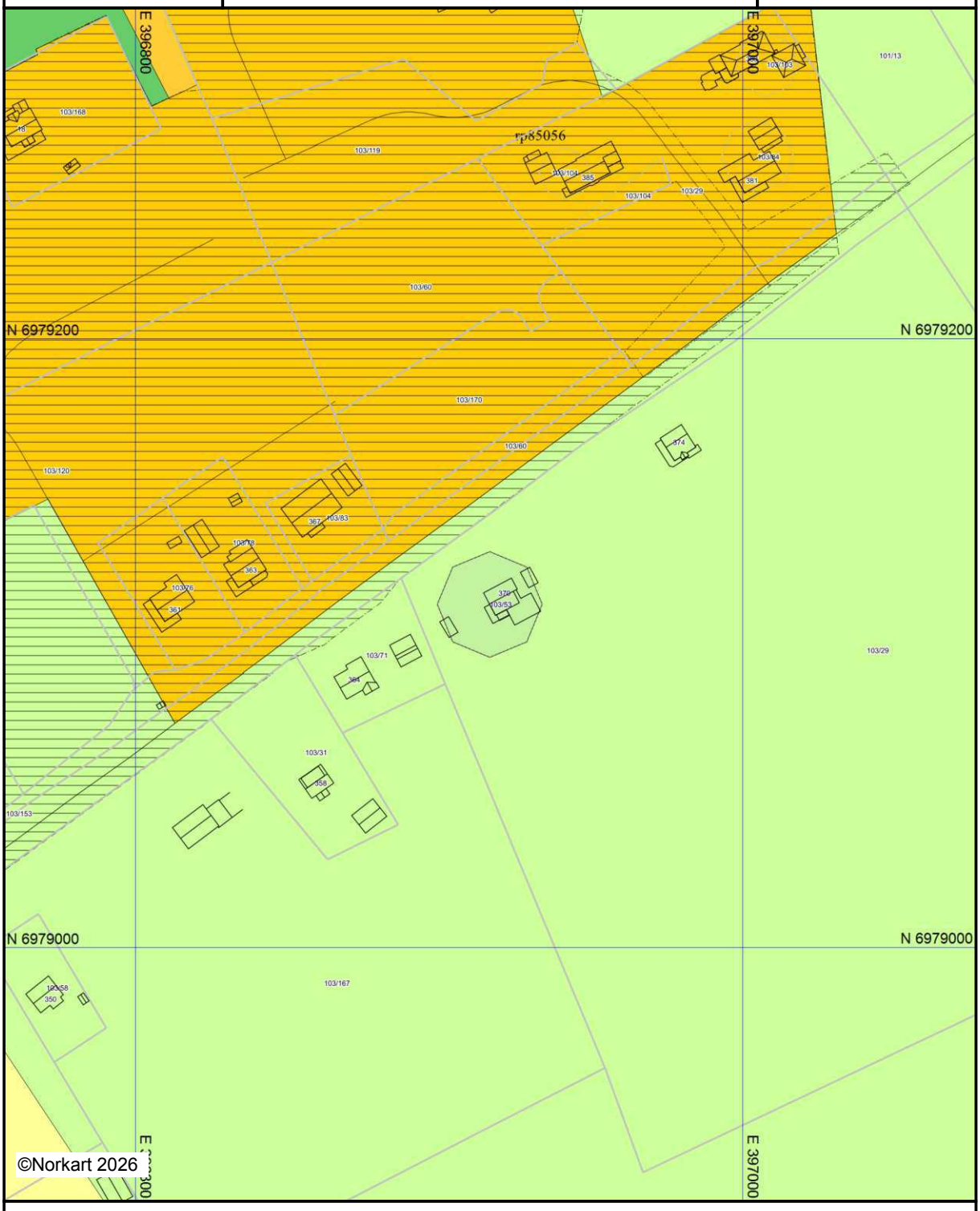
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/53
Adresse: Bergsetvegen 370
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

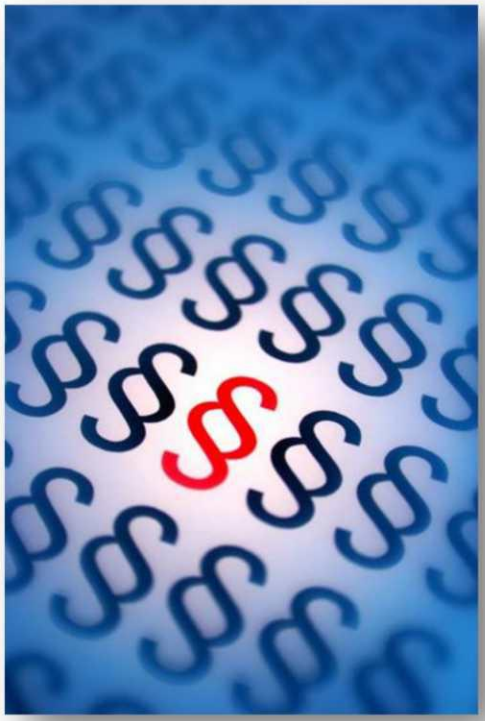
Tegnforklaring



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 m^2 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 m^2

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 m^2. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m^2 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

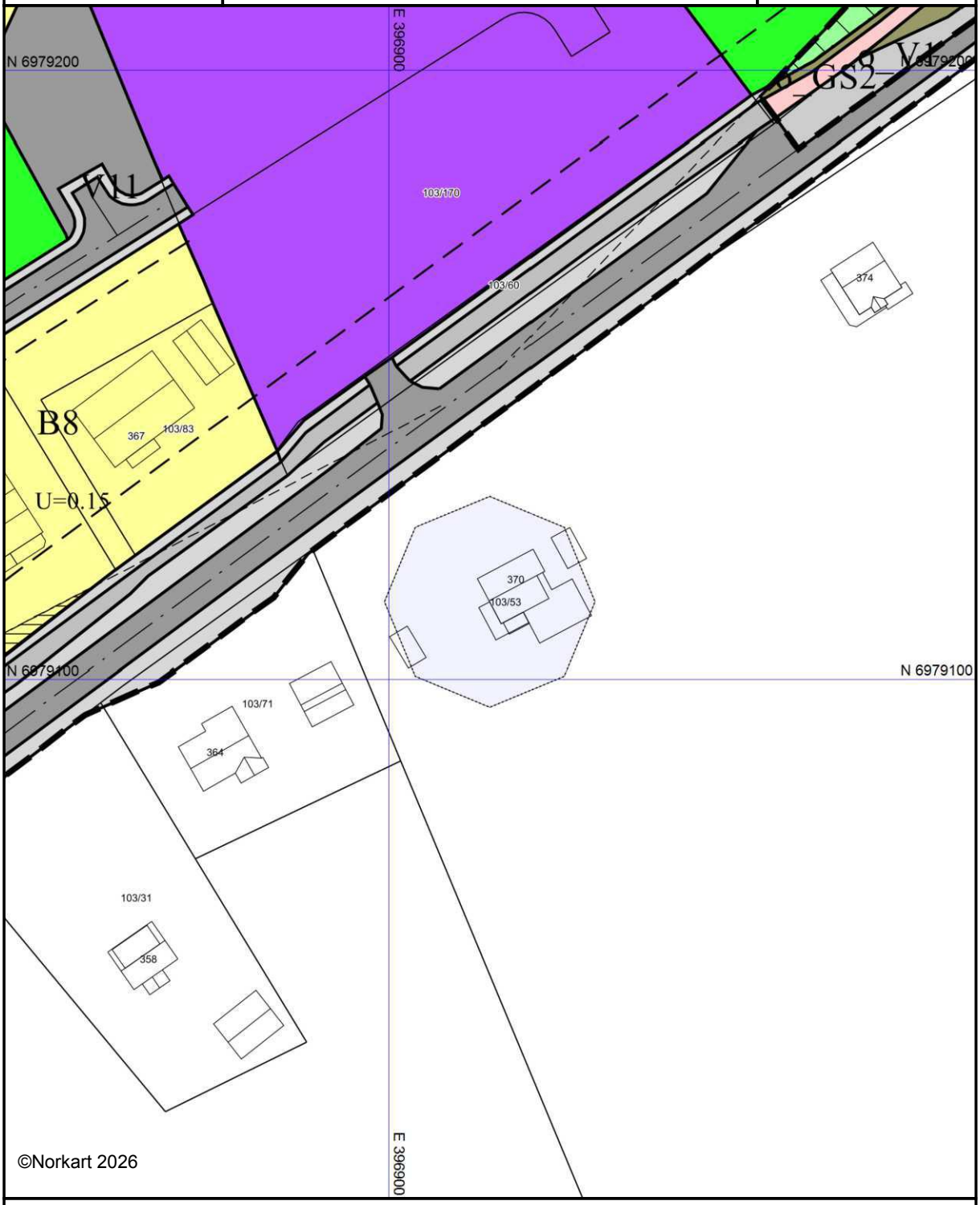
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/53
Adresse: Bergsetvegen 370
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

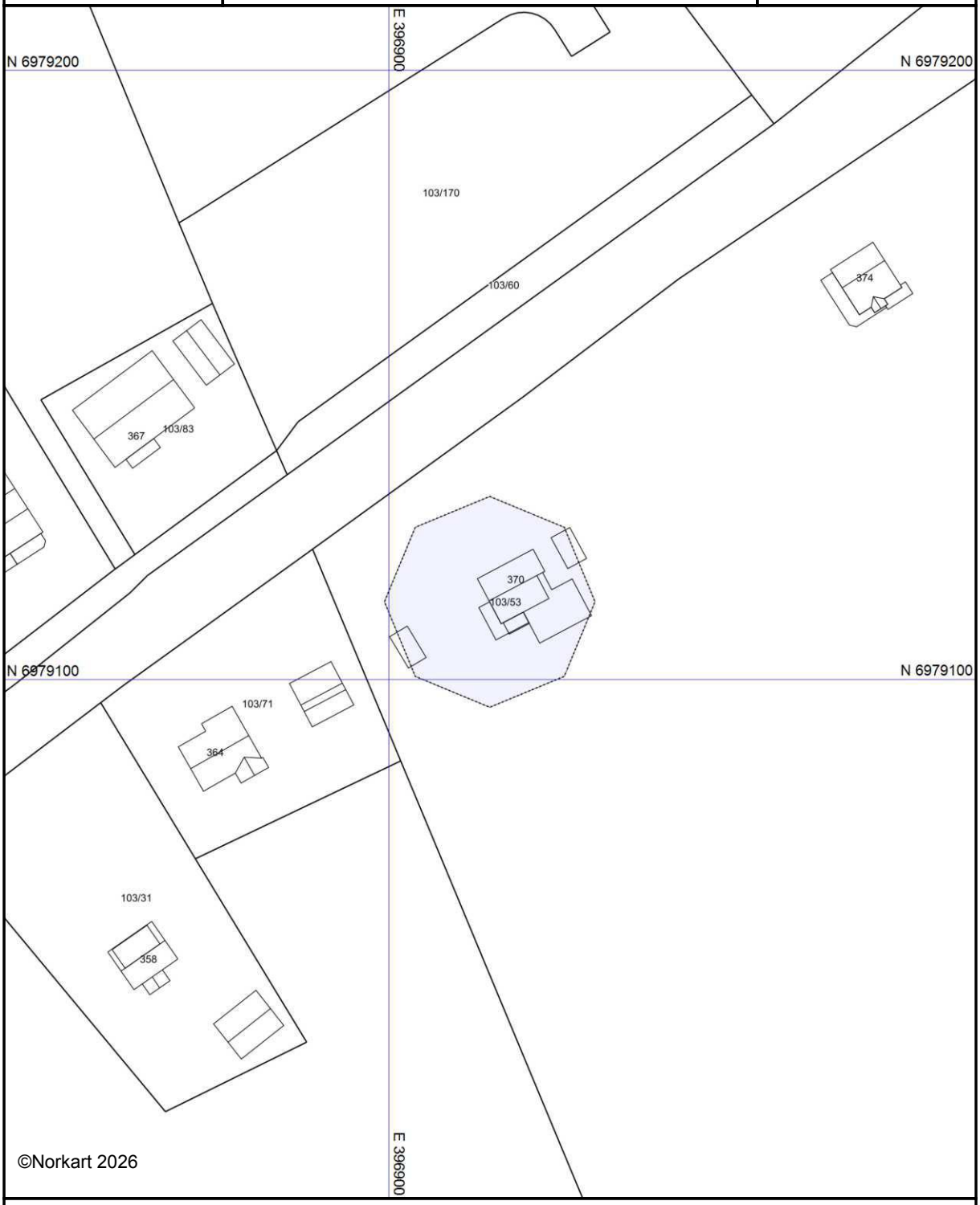
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/53
Adresse: Bergsetvegen 370
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 103/53		
Utskriftsdato	10.09.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

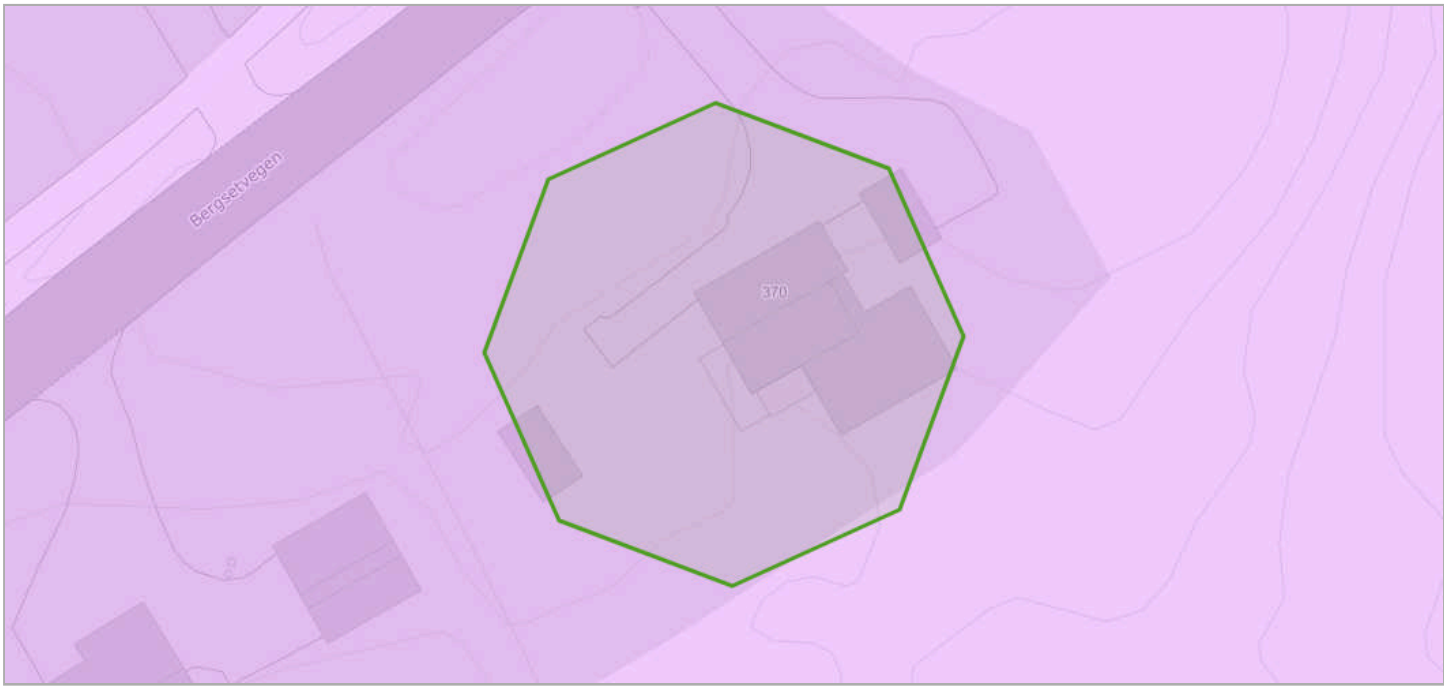
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.09.2026



Om datasettet

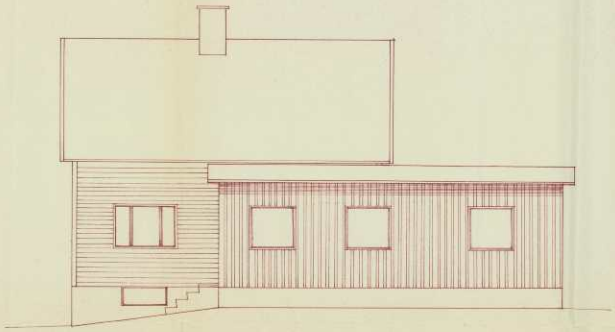
Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

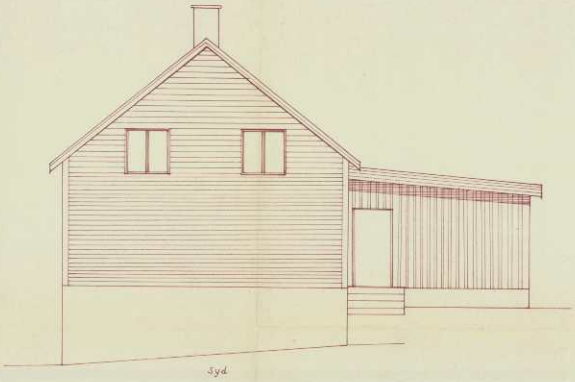
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

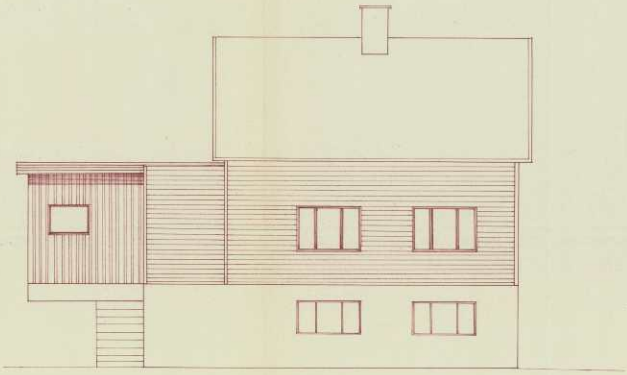
Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA



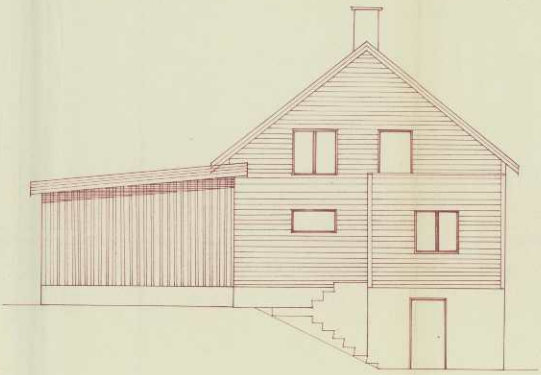
Öst



Syd



Vest

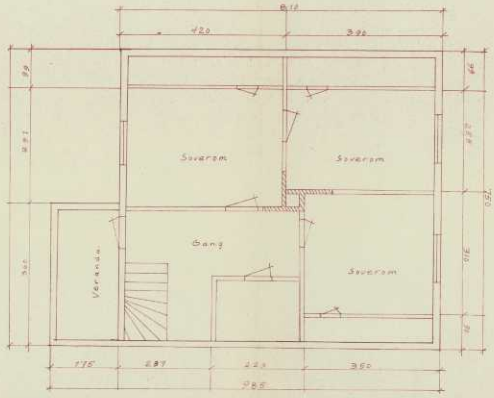


Nord

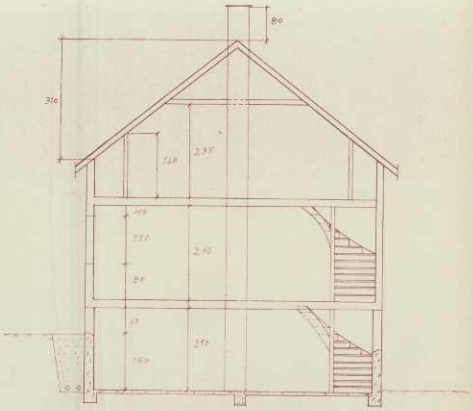
Denne godkjenning er gjeven i medhald av bygningslova og er IKKJE å forstå som byggjeløyve eller registreringsbrev etter gjeldande føresegner om meirgjerdsregistrering av byggjeverksemde. Nærare opplysningar om meirgjerdsregistrering, t. d. om når det vert krevt byggjeløyve eller registrering, får ein vad å vende seg til forsyningsnemnda. Brot elder medverknad til brot på føresegnene om meirgjerdsregistrering er straffbart og kan føre til inndraging.

FRØNA STRØMSSKJÆD
godkjent etter § 127 jfr. 126

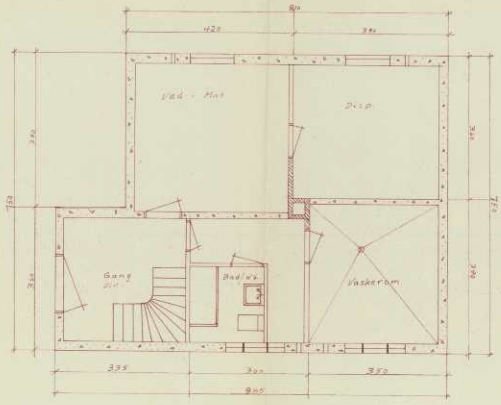
Nils Drågen Ersholmen Tilbygg bolig.		
Fasader etter Ombygging	M.1: 1:50	Tegn: 21-7-71 ES
O. Selsbakk ing 6210 - Valldal.	Nr. 5	



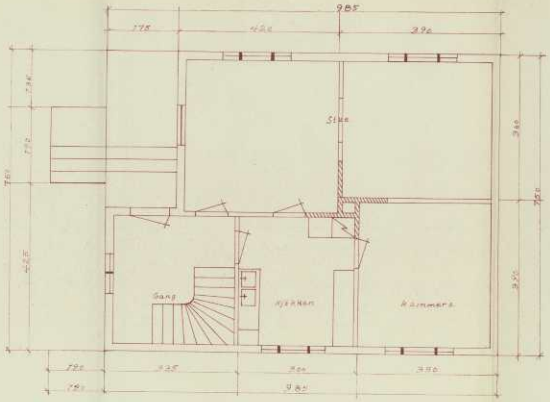
Plan 2. etg.



Snitt



Kjellerety.

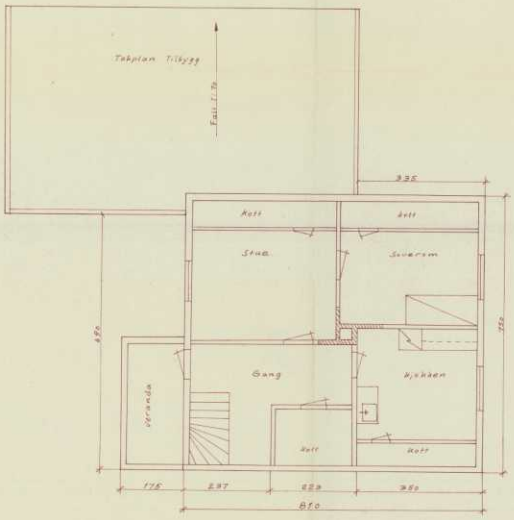


Plan 1. etg

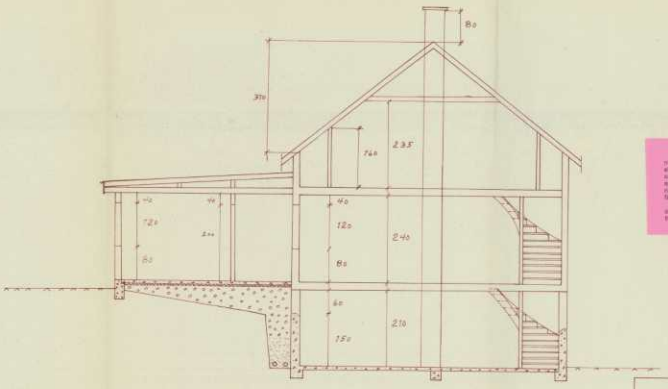
Denne godkjenning er gitven i medhold av bygningslova og er IKKE å forstå som byggetakst eller registreringsbrev etter gjeldende forskrifter om mangderegistering av bygningsvolkemål. Nærare opplysninger om mangderegistrings, t. d. om når det vert krav byggetakst eller registrering, får en ved å vende seg til forsyningsområdet. Brot eller medvirkning til brot på førsegnene om mangderegistering er straffbart og kan føra til inndraging.

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent 23/10/71

Bolig Tilb. Nils Drägen Ersholmen		
Planer og Snitt for ombygging	Mål: 1:50	Tegn 21-7-71 GS
O. Selsbakk ing 6210 - Valldal	Nr 1	



Plan 2 etg



Snitt

Denne godkjenning er gjeven i medhold av bygningslova og er IKKE å forstå som byggetillatelse etter registreringsbrev etter gjeldende forskrifter om mengderegulering av bygningsverksemde. Nærmere opplysninger om mengderegulering, t. d. om når det vert krevd byggetillatelse eller registrering, får ein ved å vende seg til forsikringsmiljø. Brot elles mellombels til lovs på forsikringsmiljø om mengderegulering er straffbart og kan føre til inndraging.

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent vedtak 521 471

Nils Drågen Erholmen Tilbygg Bolig		
Plan 2 etg Snitt - Takplan.	Mål. 1:50	Tegn. 21.7 - 71 E.S.
Ø. Salsbakk. vng 6210 - Valldal	Nr. 3	

I N N F L Y T T N I N G S A T T E S T

f o r

Herr Nils Dragen

Adr. Ersholmen

Det attesteres at innflyttning kan skje/er foretatt på eiendommen _____ gnr. 103 bnr. 153 på Bergset i Fræna.

Gjenstående arbeider må utføres før ferdigattest kan utstedes:

Kloakkavløpet føres gjennom fyllingen og kobles inn på nedenforliggende avløpssystem.

Utvendig puss av murer

Ventiler soverom.

Elnesvågen den 7./7. 1972

Gunnar Rekdal

for Fræna Bygningskontroll

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksempler innsendes i utfylt stand.

Journalnr.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Tilbygg	Erholmen	103	153

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Nils Dragen	Erholmen

Herr

Nils Dragen
Fagtittel, navn

Erholmen
Adresse

Poststed

Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:

☐ Trearbeid ☐ Murarbeid ☐ Armert betong ☐ Betong ☐ ☐ ☐ Rivning

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Erholmen den 9/8-72

Nils Dragen
Egenhendig underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherre er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Erholmen den 9/8-72

Nils Dragen
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Hamnvåsett

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 333/72

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

Bl. nr. 25 f
S.H.B. 2-71. 3000.

Utskrift av møtebok

for Frøna Bygningsråd

i møte den 10/8-71.

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 323/71.Nils Drågen,Ersholmen.

Søknad av 9/8-71 om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til bolighus på 103/153 på Bergset.Byggherren søker også ansvarsrett for hele arbeidet.

Vedtak:

Byggetillatelse gi for oppføring av tilbygg til bolig som omsøkt.Det må anlegges 3-kamret septiktank i samsvar med komm. ing. kontorets retningslinjer.Helserådet må samtykke i kloakkløsningen.Byggherren innvilges ansvarsrett som omsøkt.

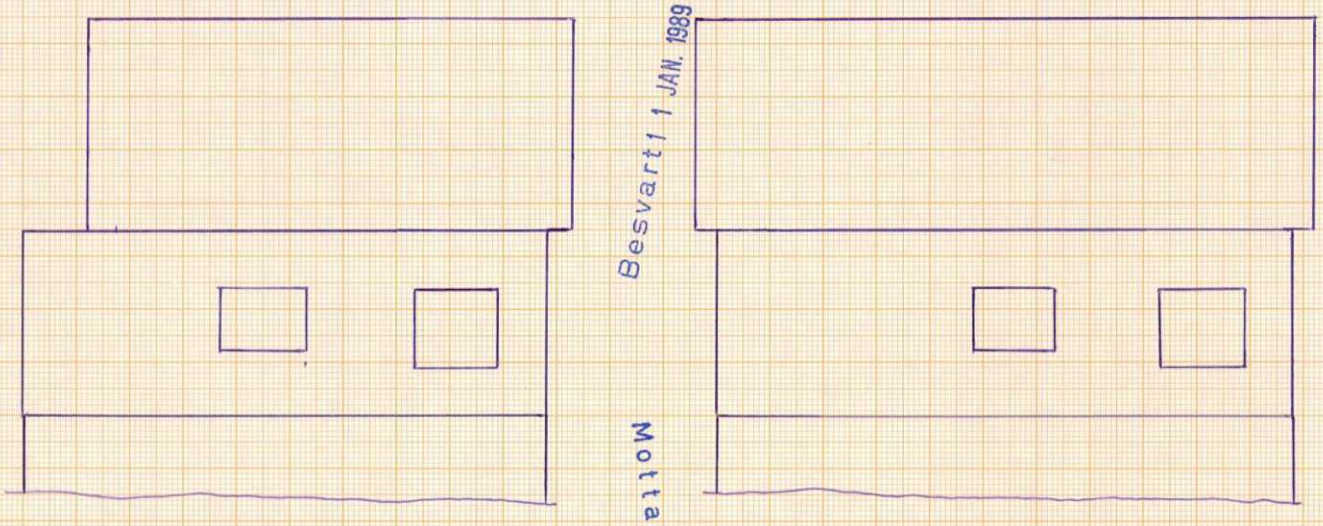
Rett avskrift.

Sendt Helserådet 20/8-71.

Reg. 21/10-71. + ugn. N.D.

Nr. 561 Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

FORLENGELSE AV TAK OVER VERANDAEN TIL NILS DRÅGEN



NÅVÆRENDE
FASADE MOT NORD

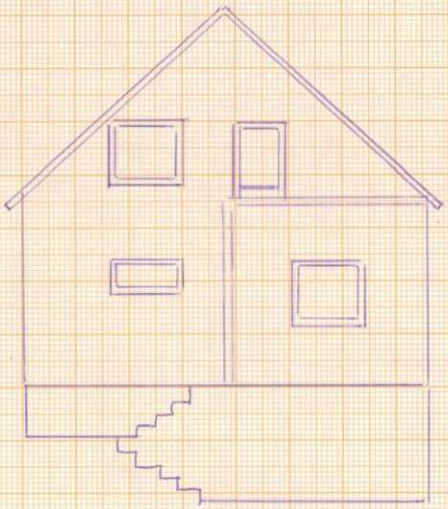
ETTER OMBYGGING

Mottatt 13 DES. 1988

Besvart 11 JAN. 1989

SKIFTING AV VINDUER PÅ FASADE MOT AUST

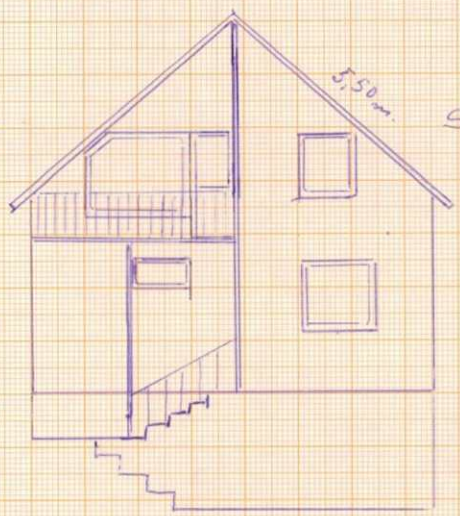
HUS TILHØRENDE NILS DRÅGEN



NÅVÆRENDE
FASADE MOT AUST

Besvart 1 JAN. 1989

Mottatt 30 DES. 1988



ETTER OMBYGGING

R.A. MM-PAPIR A-4

Utskriftsdato: 10.09.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergsetvegen 370, 6430 BUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 979,13 kr
Eiendomsskatt	6 144,00 kr
Feiing	677,00 kr
Renovasjon	5 907,52 kr
Vann	3 814,79 kr
Sum	**20 522,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonn.avg vann, bolig- og fritidseiendom	15%	1 stk	2576.00	1/1	0 %	2 576,00 kr	1 932,00 kr
Vannmåler 1	15%	1 stk	403.65	1/1	0 %	403,65 kr	302,74 kr
Vann målt forbruk	25%	21.5 kbm	17.89	1/1	0 %	384,59 kr	384,59 kr
Vann fradrag a-konto	25%	-21 kbm	17.89	1/1	0 %	-375,64 kr	-375,65 kr
Vann målt forbruk	15%	21.5 kbm	16.46	1/1	0 %	353,82 kr	353,82 kr
Vann a-konto	15%	42 kbm	16.46	1/1	0 %	691,17 kr	518,40 kr
Vann fradrag a-konto	15%	-21 kbm	16.46	1/1	0 %	-345,59 kr	-345,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr	2 207,14 kr
Kloakk målt forbruk	25%	21.5 kbm	23.05	1/1	0 %	495,57 kr	495,57 kr
Kloakk fradrag a-konto	25%	-21 kbm	23.05	1/1	0 %	-484,05 kr	-484,05 kr
Kloakk målt forbruk	15%	21.5 kbm	21.21	1/1	0 %	455,93 kr	455,93 kr
Kloakk a-konto	15%	42 kbm	21.21	1/1	0 %	890,65 kr	667,99 kr
Kloakk fradrag a-konto	15%	-21 kbm	21.21	1/1	0 %	-445,33 kr	-445,33 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3281.25	1/1	0 %	3 281,25 kr	2 460,94 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1376.25	1/1	0 %	1 376,25 kr	1 032,19 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1302.50	1/1	0 %	1 302,50 kr	976,88 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	519.00	1/1	0 %	519,00 kr	389,25 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	1588500 prom	4.00	1/1	0 %	6 354,00 kr	4 765,50 kr
					Sum	**20 376,62 kr**	**15 292,31 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergsetvegen 370, 6430 BUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
09453434	1507	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hustadvika kommune
Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Utskriftsdato: 10.09.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	14884286	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13533326	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bergsetvegen 370, 6430 BUD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		05.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 14884286

BruksenhetId	14896057	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13546576	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 14896057.

BruksenhetId	14896056	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13546568	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

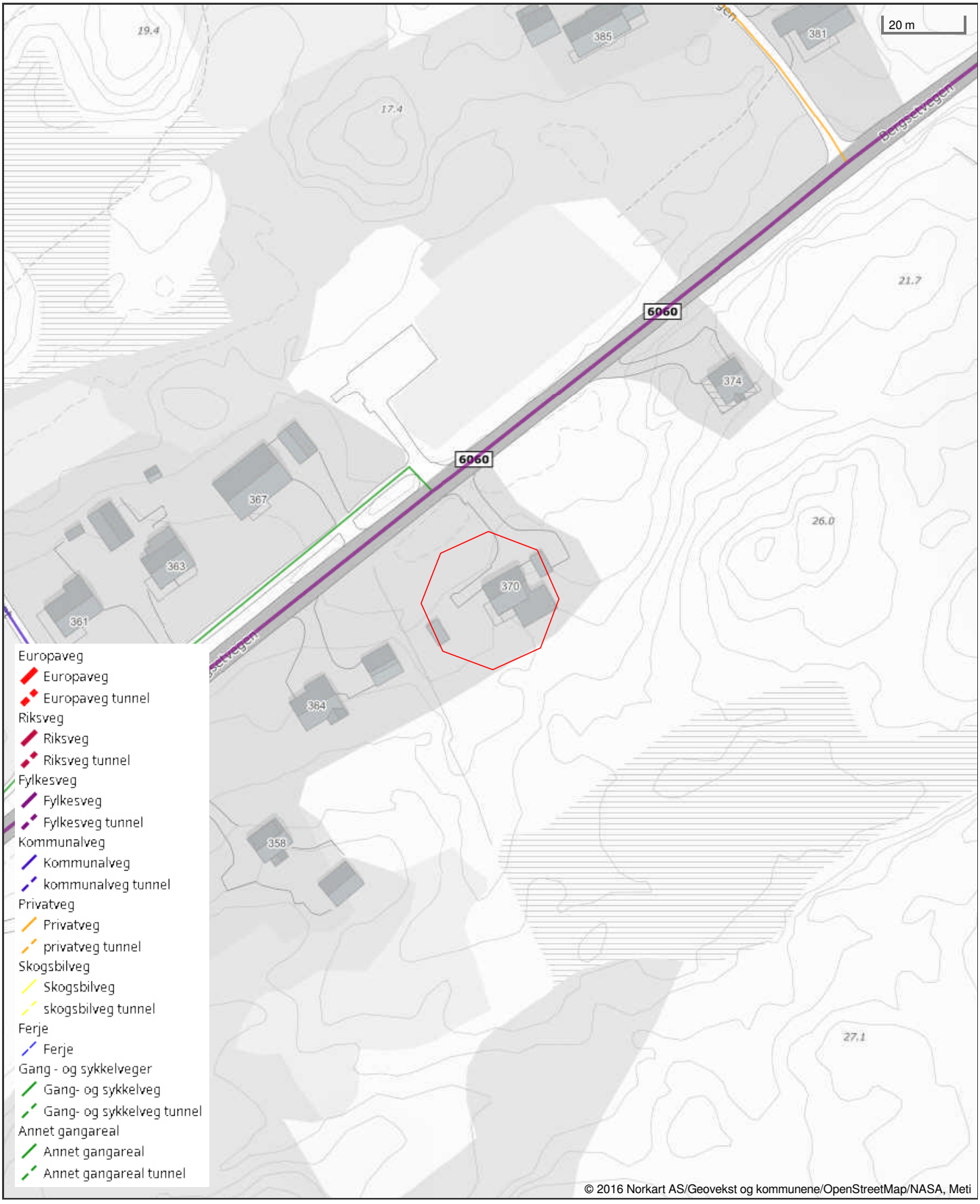
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 14896056.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 103/53//



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

Hustadvika kommune
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 80 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
14.09.202
6

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**103**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bergsetvegen 370, 6430 BUD**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Saksnummer	Kort beskrivelse
		Ikke noe registrert.

Det er ellers ikke registrert sak med godkjente, men ikke igangsatte prosjekt på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 10.09.2026

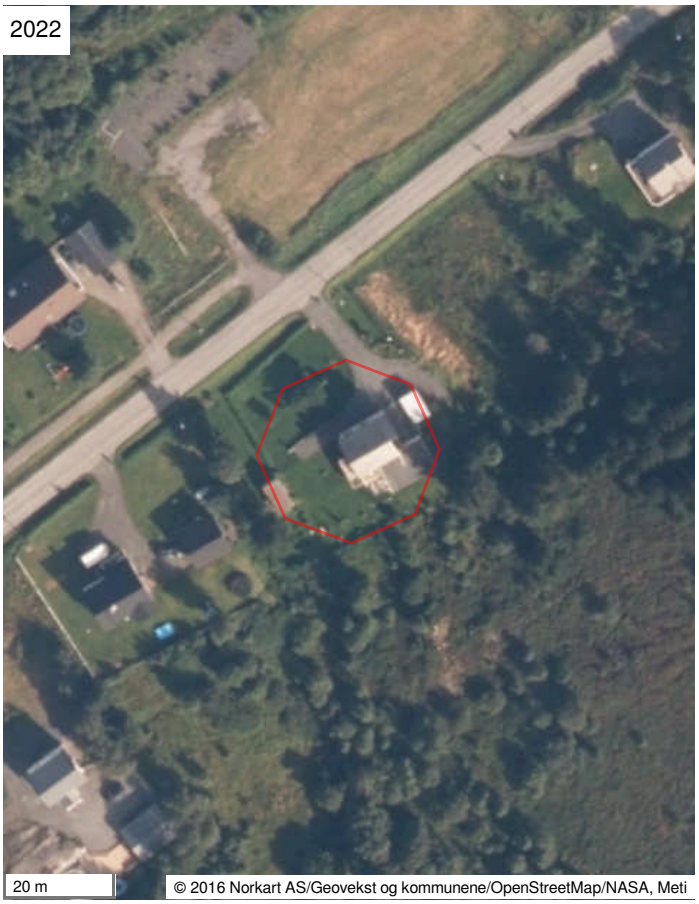
Ortofotorapport for eiendom 1579 - 103/53//

Beste



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

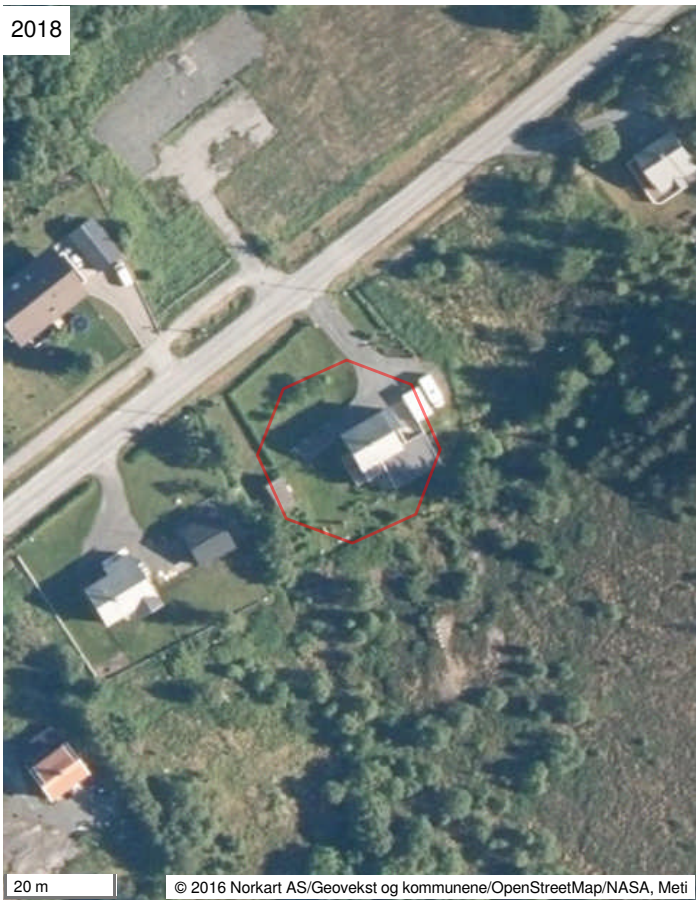

2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



2018



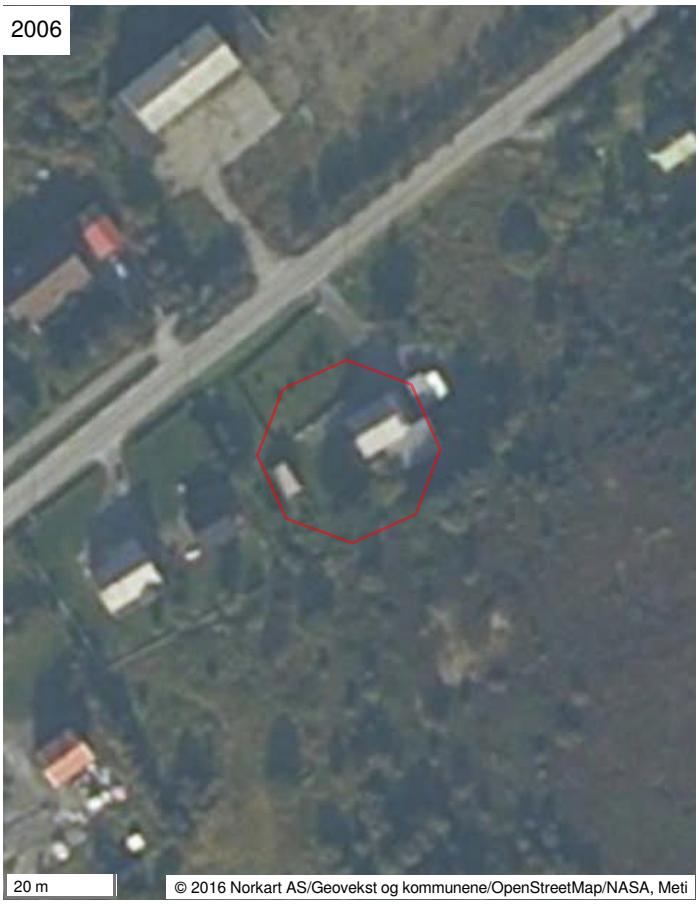
2012



2011



2006



2006



1985



1978




1966
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1960
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2260/60
Attesteringstidspunkt 2026-09-11 07:51

Nr. 859 a.
På lager hos SEM & STENERSEN A/S, OSLO
2—50.

Dagbok nr. 2260 1954 dbf. 717
Romedal sorenskivarembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Torsdag dag den 24 juni 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bakkeli g.nr. 30 br.nr. 29 av skyld mark 0,07 i Brø herred. Forretningen er forlangt av Harry Bergsaker

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Alle har gitt forsikring

Ved forretningen møtte:[3]) Selger og Kjøper.

Mennene valgte til formann Hans F. Bråten

Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Linjen har sin begynnelse i det Nordlige hjørne av parsellen på sydsiden av bygdeveien hvor stein ble satt og går herfra i sydlig retning 39 m. hvor stein ble satt, bøyer her og går i vestlig retning 39 m. og støter her til Engvold Sønder eiendom hvor stein ble satt, bøyer her og går i nordlig retning 34 m.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Sundes eiendoms
langs med forannevnte grenselinje.
Skjæringen ble endret og går herfra i østlig
retning 33 m. like ved sydsiden av
bygdeveien til utgangspunktet.

Selger: Kjøper:

Harry Bergseth Sigmund Dragen

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Til byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Den samme

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Nyheim

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bekostes av Kjøperen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at H. Farstad skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jonny Bergseth Hans F. Bergsen

Hans Farstad

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 30 br.nr. 53

Doknr: 1069248 Tinglyst: 09.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Romsdal jordskifterett

Bedriftsnr. 974 745 690

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1500-2012-0010 Bergset

Gnr. 103 i Fræna kommune

Påbegynt: 04.02.2013
Avsluttet: 26.09.2013

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE

Møtedag: 04.02.2013 klokka 1000
Sted: Bud bedehus i Fræna kommune
Sak nr.: 1500-2012-0010 Bergset

...

JORDSKIFTERETTSMØTE

Møtedag: Torsdag 29. august 2013 klokka 10:00-11:00
Sted: Bergset samfunnshus i Fræna kommune
Sak nr.: **1500-2012-0010 Bergset**

...

JORDSKIFTERETTSMØTE

Møtedag: Torsdag 26. september 2013
Sted: Jordskifterettens lokaler i Molde
Sak nr.: **1500-2012-0010 Bergset** – utsatt fra 29.08.2013
Jordskiftedommer: Anne Kari Melbø
Protokollfører: Jordskiftedommeren
Til behandling: Avslutning av saka

Parter:
Eier av gnr. 103/31, Arvid Ingolf Gjendem, e-post: kor1967@Yahoo.com
Eier av gnr. 103/71, Arne Daniel Sunde, Bergset, 6430 BUD (kjøper)
Eier av gnr. 103/2, Per Bergseth Hammerø, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/15, Jostein Harald Harstad, Nærsnestangen 5, 3478 NÆRSNES
Eier av gnr. 103/29, Emil Drågen, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/49, Leif Jarle Bergseth, Bergset, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/53, 103/89, Nils Drågen, Bergset, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/58, Ingvild Mindresunde, Bergset, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/73, Edel Sundet, Bergset, 6430 BUD
Naboer:
Eier av gnr. 103/70, Ingvar Drågen, Bergset, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/105, Henry Lyngvær, Bergset, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/109, Øystein Harald Myrbostad, Bergseth, 6430 BUD
Eier av gnr. 103/120, 103/135, 103/153, Fræna kommune, Rådhuset, 6440 ELNESVÅGEN
Eier av gnr. 103/124, Øystein Myrbostad, Bergseth, 6430 BUD
Representant for gnr. 103/155, Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE
Fester av 103/31/1, Olav Holdø dødsbo ved arvingene;
Berit Holdø Hansen, Krokmov. 83, 3244 SANDEFJORD
Margareth Holdø, Vestlandstykket 13, 4950 RISØR
Kjell Ove Holdø Garthe, Siris vei 12 J, 4950 RISØR

Ingen av partene er innkalt eller møtte ved avslutning av sak 1500-2012-0010 Bergset.

Følgende dokument ble framlagt:
15. Bekreftelse fra BHF Sparebank på innbetalt kjøpesum
16. Brev datert 30.08.2013 til arvingene etter Olav Holdø

Etter forrige rettsmøte ble det sendt brev til de tre arvingene etter Olav Holdø med frist til å melde fra dersom de mente festeforholdet for gnr 103/31/1 fortsatt eksisterer. Et slikt krav er ikke mottatt innen fristen den 20. september 2013. Festeforholdet blir etter dette regnet som opphørt og vil bli slettet fra grunnboksbladet til gnr 103/31 som del av denne jordskiftesaka.

De aktuelle grensene er nå merket og koordinatfestet. Kjøpesummen er bekreftet innbetalt og saka er dermed klar til avslutning.

Jordskifteretten fattet slikt

VEDTAK

Ved dette jordskiftet er det gjennomført en deling av landbrukseiendommen gnr 103/31 i Fræna kommune. Eier av eiendommen er Arvid Ingolf Gjendem. Det er opprettet en ny grunneiendom gnr 103/167 som består av to teiger, en på hver side av Fylkesveg 235.

Eiendommen gnr 103/167 er solgt som tilleggsjord til eier av gnr 103/71, Arne Daniel Sunde. Som del av saka blir hjemmelen for tilleggsjorda overført til kjøper.

Grenser for den nye grunneiendommen gnr 103/167 mot gnr 103/2, 103/15, 103/29, 103/49, 103/53, 103/89, 103/58, 103/73 er merket og målt som del av saka. I tillegg er det merket og målt grenser for hele eiendommene gnr 103/31 og gnr 103/71.

Alle eiendommer som har fått merket og koordinatfestet deler av sine grenser i forbindelse med saka, er oppført som parter. Eiendommer med tidligere koordinatfestede grenser mot arealet som her blir fradelt, er oppført som nabo. Arvingene etter Olav Holdø, er også oppført som nabo.

Festetomt nr 1 under gnr 103/31 ligger på teigen sørøst for Fylkesvegen som blir fradelt til Arne Daniel Sunde. Fester av tomta er, i følge grunnboka, Olav Holdø. Han døde i 1986 og bygningen som stod på festetomta er nå fjernet. Arne Daniel Sunde ønsker at jordskifteretten sørger for at festetomta blir slettet fra grunnboka til gnr 103/31. Han mener festeforholdet er opphørt og viser til festekontrakt av 1.12.1969, tinglyst 19.12.1969 der festetiden er avtalt å være 10 år, eller så lenge Holdø har behov for å bo på festetomta.

De tre arvingene etter Olav Holdø; Berit Holdø Hansen, Margareth Holdø og Kjell Ove Holdø Garthe, fikk i brev datert 30.08.2013 frist til å melde fra innen 20.09.2013 dersom de mener festeforholdet for gnr 103/31/1 fortsatt eksisterer. Et slikt krav er ikke mottatt innen fristen. Festeforholdet blir etter dette regnet som opphørt og blir slettet fra grunnboka til gnr 103/31 i forbindelse med denne jordskiftesaka. Festetomt nr 1 blir samtidig sammenslått med gnr 103/31.

Saka blir nå avsluttet med slik

Slutning:

1. Sletting av festeforhold og sammenslåing av festetomt

1.1 Sletting av festekontrakt

Festekontrakt tinglyst 19.12.1969 med dagboknr. 7028 skal slettes fra grunnboka til gnr 103/31 i Fræna kommune. Festetiden på ti år er utløpt og fester Olav Holdø er død.

1.2 Sammenslåing av matrikkelenheter

Følgende eksisterende matrikkelenheter skal sammenslås, jf. matrikkelova § 18

Kommune, kommunenr.	Gnr	Bnr	Fnr
Fræna, 1548	103	31	1
Fræna, 1548	103	31	

Bestående bruk etter sammenslåing:

Kommune, kommunenr.	Gnr	Bnr
Fræna, 1548	103	31

2. Opprettelse av ny matrikkelenhet

2.1 Opprettelse av ny grunneiendom:

Kommune, kommunenr.	Gnr	Bnr
Fræna, 1548	103	167

Etableringsdato: 29.08.2013
Areal: 28 125,4 m2
Representasjonspunkt: N= 69 79000 Ø= 39 6850
Tillatelse til deling er gitt: 16.01.2012, sak 3/2012 i Fræna kommune

Eiendommen er utskilt fra:

Kommune, kommunenr.	Gnr	Bnr
Fræna, 1548	103	31

2.2 Eiendomsbeskrivelse

Eiendommen gnr 103/167 består av to teiger.

Teig 1 er begrenset av grenselinje 1 og 18.
Arealet av teig 1: 5 717,6 m2.

Teig 2 er begrenset av grenselinje 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,og 12.
Arealet av teig 2: 22 407,8 m2.
Innenfor denne teigen ligger festetomt 1 under gnr 130/31.

3. Tidligere tinglyste hefter

3.1 Følgende tinglyste festekontrakt ligger på areal som nå er fradelt som gnr 103/167 og skal overføres til grunnboksbladet til gnr 103/167 og slettes fra grunnboksbladet til gnr 103/31:

- Festekontrakt tinglyst 19/12-1969, dagboknr. 7028

Ved opphør av festeforholdet skal festearealene tilbakeføres til gnr 103/167.

3.2 Følgende tinglyste hefte ligger kun på de arealer som nå er fradelt som gnr 103/167 og skal derfor slettes fra grunnboksbladet til gnr 103/31:

- Bestemmelse om veg for gnr 103/58, tinglyst 2/6-1955, dagboknr. 1611
- Best. om adkomstrett for gnr 103/70, tinglyst 19/7-1963, dagboknr. 2623
- Best. om veg for gnr 103/31/1, tinglyst 19/12-1969, dagboknr. 7028

4. Hjemmelsovergang

4.1 Hjemmelsovergang for:

Kommune, kommunenr.	Gnr	Bnr
Fræna, 1548	103	167

Beskaffenhet:	ubebygd
Anvendelse av grunn:	Landbruk
Salgsverdi:	kr 200.000
Avgiftsgrunnlag:	kr 200.000

	Navn	fødselsnummer	Ideell andel
Overdras fra:	Arvid Gjendem	080267[redacted]	1/1
Overdras til:	Arne Daniel Sunde	251174[redacted]	1/1

5. Grensebeskrivelse

5.1 Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom grensepunktene. Retningene er i forhold til geografisk nord og med 400 graders deling av sirkelen. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensene er inntegnet på jordskiftekart i A3 format med arkivnr 155024.

Som grensemerker er brukt jordskifterettens grensemerker i aluminium (JSR), i tillegg til merkesteiner og grensemerker tildigere nedsatt av Fræna kommune (K). Langs fylkesvegen er umerkede punkt tidligere målt av Statens vegvesen (SV) benyttet.

Koordinatene for grensemerker nedsatt av kommunen og innmålt av Statens vegvesen er hentet fra matrikkelen. Gårdsnummer og bruksnummer blir kun oppgitt med tall slik; gårdsnummer/bruksnummer.

5.2 Beskrivelse av hver enkelt grense

Grense 1 er eiendomsgrense mellom 103/2 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
K16711	Kommunalt jordmerke			6979103,05	396688,41
		165,26	45,55		
1	Bytestein			6979064,12	396712,05
		165,68	2,28		
K137	JSR jordmerke			6979062,16	396713,22

Grense 2 er eiendomsgrense mellom 103/73 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	JSR jordmerke			6979014,70	396741,70
		165,59	17,52		
3	JSR jordmerke			6978999,68	396750,71

Grense 3 er eiendomsgrense mellom 103/58 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	JSR jordmerke			6978999,68	396750,71
		63,03	20,64		
4	JSR jordmerke			6979011,00	396767,97
		165,78	43,64		
5	JSR jordmerke			6978973,52	396790,32
		263,07	20,49		
6	JSR jordmerke			6978962,29	396773,18

Grense 4 er eiendomsgrense mellom 103/2 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	JSR jordmerke			6978962,29	396773,18
		165,56	30,88		
K50611	Kommunalt jordmerke			6978935,82	396789,08

Grense 5 er eiendomsgrense mellom 103/124 og 103/167

Denne eiendomsgrensen er målt av kommunen og er hentet fra matrikkelen.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
K50611	Kommunalt jordmerke			6978935,82	396789,08
		165,12	53,55		
K50612	Bytestein			6978890,11	396816,97

Grense 6 er eiendomsgrense mellom 103/49 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
K50612	Bytestein			6978890,11	396816,97
		70,28	43,31		
8	JSR jordmerke			6978909,60	396855,64

Grense 7 er eiendomsgrense mellom 103/15 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	JSR jordmerke			6978909,60	396855,64
		69,72	61,58		
9	JSR bolt i fjell			6978937,80	396910,39
		69,92	48,45		
10	Bytestein			6978959,85	396953,53
		69,92	1,18		
11	JSR jordmerke			6978960,39	396954,59

Grense 8 er eiendomsgrense mellom 103/29 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	JSR jordmerke			6978960,39	396954,59
		374,83	67,51		
12	JSR jordmerke			6979022,69	396928,58
		374,87	57,17		
13	JSR jordmerke			6979075,47	396906,59

Grense 9 er eiendomsgrense mellom 103/89 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	JSR jordmerke			6979075,47	396906,59
		374,84	12,01		
14	Umerket grensepunkt			6979086,55	396901,96

Grense 10 er eiendomsgrense mellom 103/71 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6979086,55	396901,96
		271,81	3,53		
19	JSR jordmerke			6979085,04	396898,78
		271,73	33,93		
18	JSR bolt i fjell			6979070,47	396868,14

Grense 11 er eiendomsgrense mellom 103/31 og 103/167

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	JSR bolt i fjell			6979070,47	396868,14
		165,22	35,27		
20	JSR bolt i fjell			6979040,33	396886,47
		270,92	25,92		
21	JSR bolt i fjell			6979028,90	396863,21
		355,79	60,06		
22	JSR bolt i fjell			6979075,05	396824,78

Grense 12 er eiendomsgrense mellom 103/155 (Fylkesveg 235) og 103/167

Denne grensen er målt av Statens vegvesen og koordinatene er hentet fra matrikkelen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	JSR bolt i fjell			6979075,05	396824,78
		258,67	4,20		
SV347	Umerket grensepunkt			6979072,51	396821,43
		260,13	92,80		
SV330	Umerket grensepunkt			6979018,12	396746,24
		258,94	5,68		
2	JSR jordmerke			6979014,70	396741,70

Grense 13 er eiendomsgrense mellom 103/71 og 103/89

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6979086,55	396901,96
		374,84	5,99		
15	Umerket grensepunkt			6979092,08	396899,66

Grense 14 er eiendomsgrense mellom 103/71 og 103/53

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
15	Umerket grensepunkt			6979092,08	396899,66
		374,84	31,72		
16	JSR jordmerke			6979121,36	396887,45

Grense 15 er eiendomsgrense mellom 103/71 og 103/155 (Fylkesveg 235)
Denne grensen er målt av Statens vegvesen og koordinatene er hentet fra matrikkelen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
16	JSR jordmerke			6979121,36	396887,45
		260,20	1,04		
SV356	Umerket grensepunkt			6979120,75	396886,61
		260,33	37,52		
SV349	Umerket grensepunkt			6979098,85	396856,14
		258,67	4,50		
17	JSR jordmerke			6979096,13	396852,55

Grense 16 er eiendomsgrense mellom 103/31 og 103/71

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
17	JSR jordmerke			6979096,13	396852,55
		165,25	30,02		
18	JSR bolt i fjell			6979070,47	396868,14

Grense 17 er eiendomsgrense mellom 103/31 og 103/155 (Fylkesveg 235)
Denne grensen er målt av Statens vegvesen og koordinatene er hentet fra matrikkelen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
17	JSR jordmerke			6979096,13	396852,55
		258,67	34,87		

22	JSR bolt i fjell	6979075,05	396824,78

Grense 18 er eiendomsgrense for 103/167 mot 103/135, 103/105, 103/109, 103/120, 103/153 (gangveg) og 103/70.

Det foreligger målebrev for alle disse eiendommene med koordinatfestede eiendomsgrenser mot eiendommen som nå blir fradelt som 103/167. Det er ikke gjort endringer for disse grensene og det henvises derfor til målebrevene ved nærmere beskrivelse av grensene.

6. Jordskiftekostnader

...

7. Ikrafttreden

Saka trer under rettslig tvang i kraft når den er rettskraftig.

8. Tinglysing og matrikkelføring

Saka vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Fræna kommune:
Gnr 103 bnr 2, 15, 29, 31, 49, 53, 58, 71, 73, 89 og 167.

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

9. Avslutning og forkynning

Saka avsluttes i dette møtet. Forkynning skjer ved at rettsboka og jordskiftekartet sendes partene og naboene i brev vedlagt mottakskvittering. Forkynningsdato blir gitt i brev som følger sendinga. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

Retten hevet og saka slutt.

Molde 26. september 2013

Anne Kari Melbø
(sign.)

Rett utdrag bekreftes:
Anne Kari Melbø

ROMSDAL JORDSKIFTERETT

Melding til tinglysing

Det er ført at en matrikkelenhet er satt utgått i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Matrikkelenhet utgår

Løpenummer for forretning: 601532414
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
845241112	FRÆNA KOMMUNE	RÅDHUSET, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
974745690	ROMSDAL JORDSKIFTERETT		Fylkeshuset, 6404 MOLDE	

Matrikkelenhet som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1548	103	31	1

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/1069248/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 14:30

Side 20 av 25

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601532487
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
845241112	FRÆNA KOMMUNE	RÅDHUSET, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
974745690	ROMSDAL JORDSKIFTERETT		Fylkeshuset, 6404 MOLDE	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1548	103	31	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1548	103	167

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/1069248/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 14:30

ROMSDAL
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk, Tinglysingen, 3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1500-2012-0010	506/2013	06.12.2013

Tinglysing av rettsbok i jordskiftesak 1500-2012-0010 Bergset
Vi sender med dette utdrag av rettsbok og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.

Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i Fræna kommune:
Saka vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Fræna kommune:
Gnr 103 bnr 2, 15, 29, 31, 49, 53, 58, 71, 73, 89 og 167.

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:

Side 3: Sletting av festekontrakt og sammenslåing av festetomt. Melding fra Fræna kommune om sammenslåing følger vedlagt, jf. Matrikkellova § 24.

Side 3: Opprettelse av ny grunneiendom. Melding fra Fræna kommune om opprettet ny grunneiendom følger vedlagt, jf. Matrikkellova § 24.

Side 4 : Tidligere tinglyste hefter.

Side 4: Hjemmelsovergang. Egenerklæring om konsesjonsfrihet følger vedlagt.

Ta kontakt med undertegnede over telefon 712 58 246 dersom det er spørsmål i forbindelse med tinglysingen.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:
Bedriftsnr. 974 745 690, Romsdal jordskifterett, Fylkeshuset, 6404 Molde

Anne Kari Melbø
jordskiftedommer

Kopi til : Arvid Gjendem,
Arne Daniel Sunde

Postadresse
Fylkeshuset
6404 Molde

Besøksadresse
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon 71258251
Telefax 71258244
romsdal.jordskifterett@domstol.no

www.jordskifte.no
Org.nr. 974 745 690

Energiattest



Adresse **Bergsetvegen 370, 6430 BUD**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13533326**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **297,68**

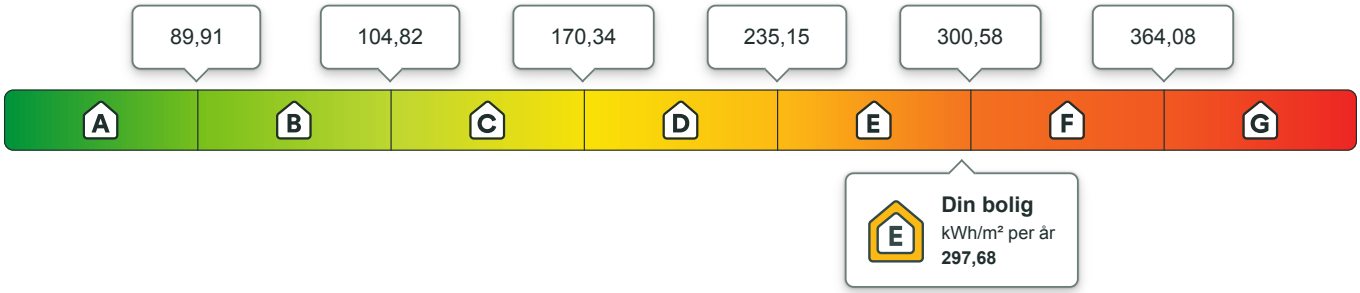
Bergsetvegen 370, 6430 BUD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 036,98	**306,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bergsetvegen 370, 6430 BUD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bergsetvegen 370, 6430 BUD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

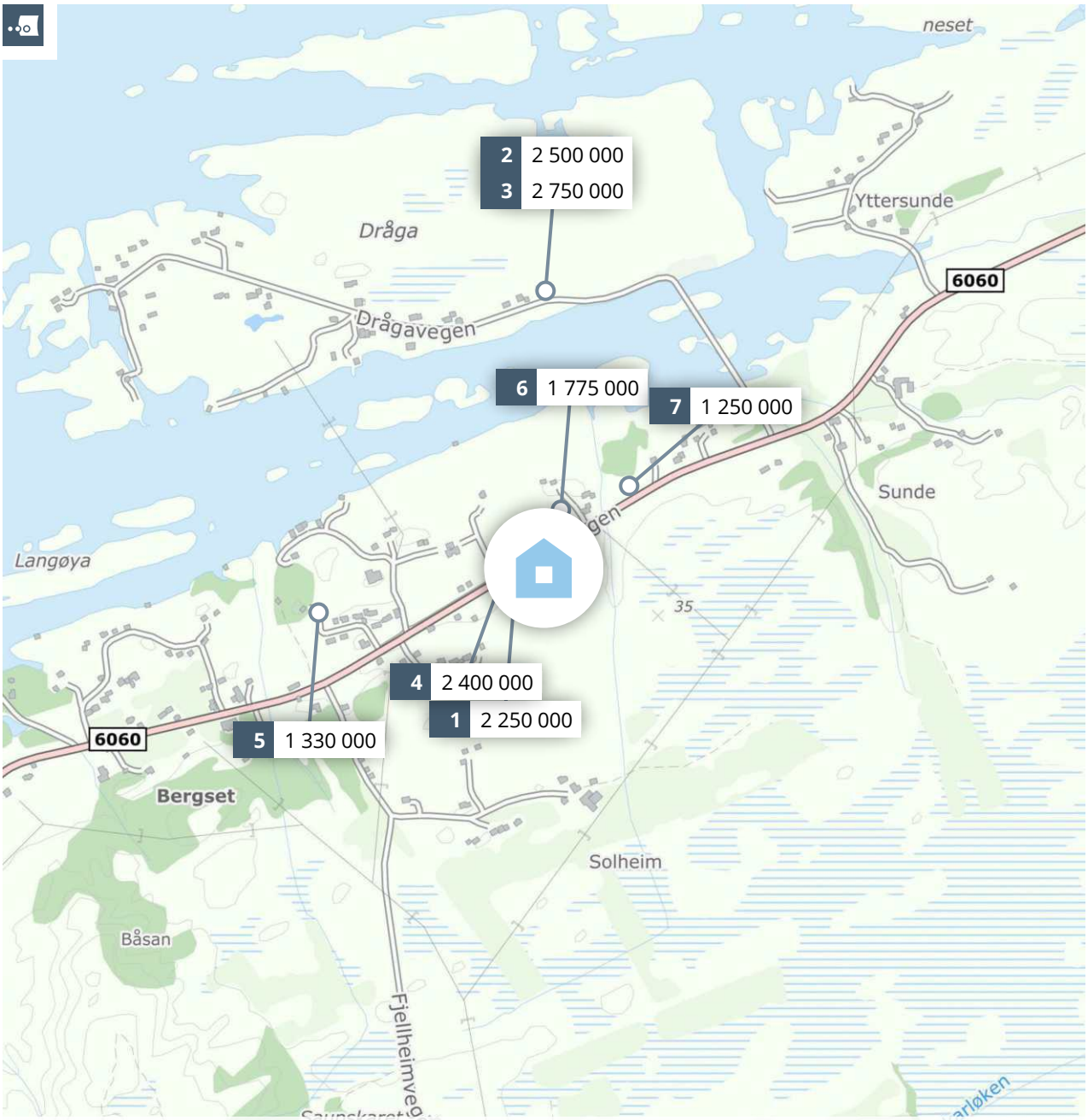
Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Meglers verdivurdering

BERGSETVEGEN 370

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 26.09.2026

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

Bergsetvegen 370, 6430 BUD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 103 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579
HUSTADVIKA GRUNNKRETS BERGSET

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	7 109
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	211 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergsetvegen 358				21.12.2021	2 320 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**18 595**
	121 m²	1928	1 888 m²	4 sov						
2	Drågavegen 74				22.02.2019	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**12 500**
	200 m²	1979	3 995 m²	3 sov						
3	Drågavegen 74				13.10.2022	2 850 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**13 750**
	200 m²	1979	3 995 m²	3 sov						
4	Bergsetvegen 363				01.12.2023	2 490 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**12 973**
	185 m²	1968	1 221 m²	5 sov						
5	Assuransevegen 22				06.08.2018	1 390 000	**1 330 000**	0	1 330 000	**19 000**
	70 m²	1925	646 m²	2 sov						
6	Bergsetvegen 385				08.02.2021	1 850 000	**1 775 000**	0	1 775 000	**14 669**
	121 m²	1975	1 800 m²	3 sov						
7	Bergsetvegen 395				13.04.2023	1 250 000	**1 250 000**	0	1 250 000	**9 328**
	134 m²	1956	1 800 m²	4 sov						

Eiendommen ligger fint til på Bergset.

Eiendommen er pent opparbeidet med fin hage og gruset adkomst- og parkeringsareal.

På eiendommen er et oppført eldre enebolig fra 1957 med tilbygg fra 1972, uthus og garasje.

Enebolig går over 3 plan som inneholder følgende:

2. etasje: Gang m/trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad

1. etasje: Gang, mellomgang, stue, kjøkken, 3 soverom, gang tilbygg og bad

Kjelleretasje: Gang m/trapp, kjellerstue, hobbyrom, hobbyrom, 2 boder, mellomgang og vaskerom

På eiendommen er det også en garasje og et uthus.

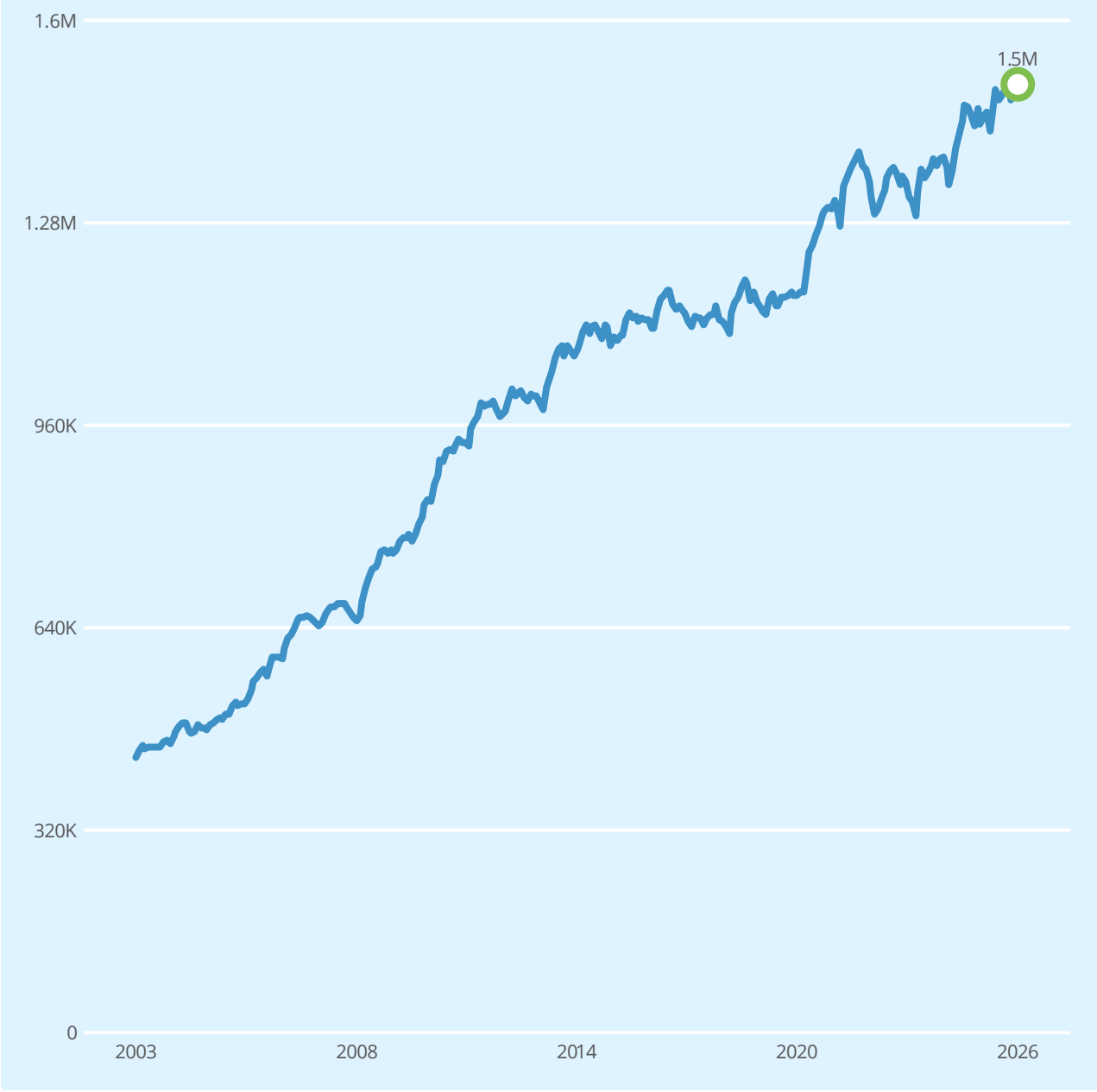
Bygningsmassen har et generelt oppgraderingsbehov. Følgende oppgraderinger er imidlertid gjort i moderne tid:
- Bad i 1. etasje ble overflateoppusset i 2011.
- Ny varmtvannstank i 2018.
- Ny luft-til-luft varmepumpe i 2022.
- Nye vinduer mot vest på loft.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6430 BUD nå

7
eneboliger til salgs

3.7M
3.6M
3 446 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Eneboliger solgt i 6430 BUD siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

3 434 000 Prisantydning i snitt
3 180 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 9.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

19 076 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 6 mnd
16 801 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

7 109 Bergsetvegen 370 Totalpris 1 500 000

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergsetvegen 370, 6430 Bud
Gnr. 103, Bnr. 53, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

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.
