PRIVATMEGLEREN

OLUFVEGEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Leiekontrakt

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleieleilighet i under etg.
Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 59, bnr. 39

Markedsverdi

8 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25094 **Referansenummer:** CG5930

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 2023 og tatt i bruk senhøsten 2023. Eier er selv snekker og har stått for mye av arbeidet i bygget. Samlet inntrykk er at bygningen har god teknisk standard med god håndtverksmessig utførelse.

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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	8 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig m/utleieleilighet i under etg.

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

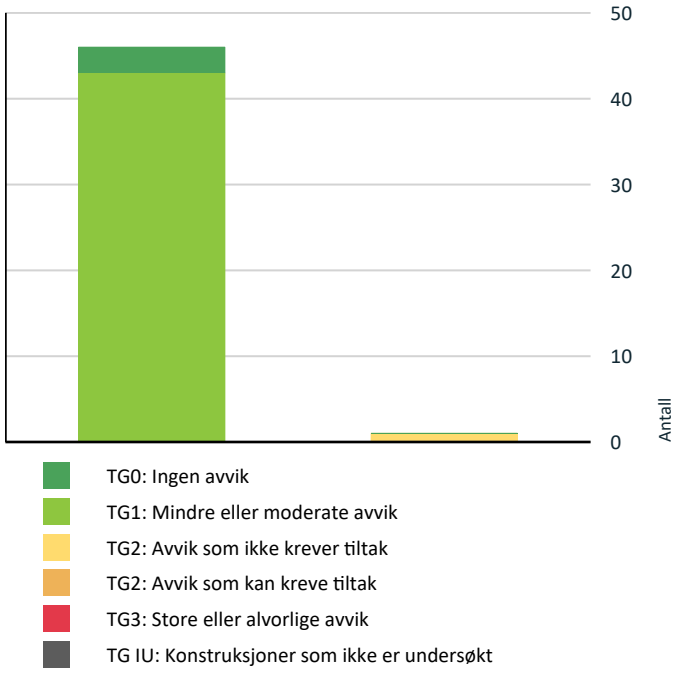
Godkjente tegninger viser samsvar mellom byggemeldt løsning og dagens bruk av boligen.

Garasje som tilbygg til boligen

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

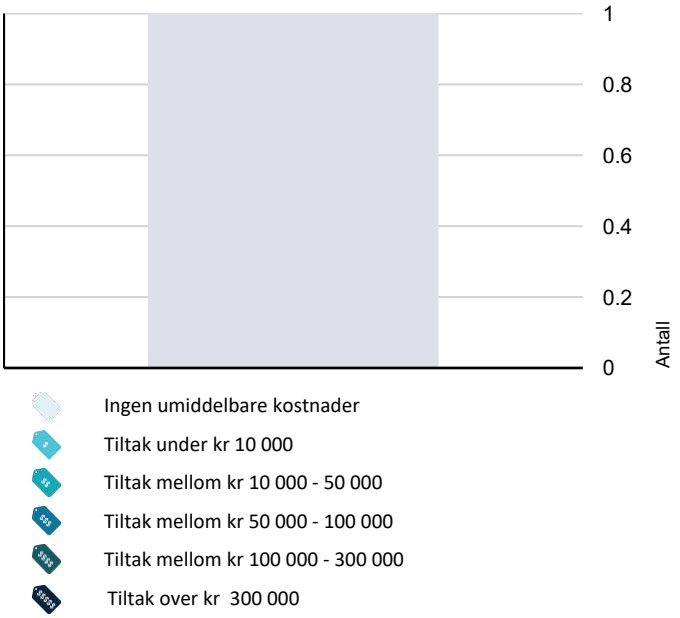
Sammendrag av boligens tilstand

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", noe som 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 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
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.

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 naturligvis 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.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleieleilighet i under etg.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIELEILIGHET I UNDER ETG.



Byggeår
2023

Kommentar
Eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard for boligtype

Vedlikehold
Ny bygning i 2023

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfalt papp på bærende undertak av OSB plater.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp, samt gesims beslag etc av lakkert/plastisol belag metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel av type malmfuru. Innslag av glatta plater av kompositt materiale av type formica. Innvendig platekledd. Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd. Isolering av yttervegg er 20 cm + 5 cm. Samlet 25 cm

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak av tre med bærende under tak av 18 mm OSB plater. Fullisolert konstruksjon med lufting mellom undertak og isolasjon. 30 cm isolasjon innenfor dampsperre og 5 cm innefor dampsperre.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags glass og utvendig alumims beslag. Vindu fra Nordvestvinduet. Alle glass har soldemping.

Vinduer i stue i 1 etg vendt mot terrasse har personsikkerhets glass glass. Dette undersøkt og bekreftet av eier.

TG 1 Dører

Hovedytterdører og balkongdører av tre med 3-lags glass. Aluminiums beslag utvendig på ytterdører.

Det kan kommenteres at det fra vindus/dørleverandør Nordvestvestvinduet/leverandør ble anbefalt at vindu over skyvebalkongdør ikke ble montert på dør, men på egen bæring. Det kan ikke avdekkes at endringer vedr dette forholdet så langt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I under etg er markterrasse av betong. Veranda over tjener som takoverbygg.

Foran stue mot vest er det understøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp i terreng øst med adkomst til utleidel. Rekkverk av tre på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke handrekke på side øst av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må ny eier selv vurdere behov for handrekke, man skal avviket lukkes så må handrekke monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod på vegg øst i plan med under etg.

EN vegg i bod er kledd med plate av type Forestia elitex.
Denne er kledd direkte på grunnmurskasset av styropor. Denne type grunnmurs kassett/styropor skal være kledd med brannhemmende materiale etter spesifiserte krav.

Eier har innhentet dokumentasjon på at plate som har brannklasse D-s1,d0 holder kravet som er minst D-s3,d0.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Flis og vinylbelegg i våtrom/tekniske rom

Vegger: Malte gipsplater på vegger. Flis og våtromsplater samt innslag av microsement i våtrom.

Himling: Malte gipsplater. I stue/kjøkken i hoveddel er det Ecophon master b, akustikk plater for å dempe lyd. Disse kan ikke overmales.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betong gulv i 1 etg.

Målt helning i kjøkken/stue i utleiedel, i stue og gang i hoveddel i under etg og stue og kjøkken i 1 etg.

I stue i under etg i hoveddel er det ett avvik på 10 mm på 2 m inn mot hjørne nord. Dette er akkurat i grense mellom TG 1 og TG 2, Årsak var kantreising av betongplate som gikk tilbake da gulvvarme ble satt på - i følge eier. Har ikke noe praktisk betydning, men avviket er der.

Ellers ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Det er også påvist oppstikk av ett 110 mm rør på nordsiden av fasade som er rør fra radon brønn.



Rør fra radon brønn

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking gjort i vegg sør/øst i soverom i utleidel, og i vegg sør i kott under trapp. Ingen fukt i målepunkt.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm/eventuelt med langpigger inn i veggkonstruksjon på ett bestemt sted.



Ingen fukt i målepunkt

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med kompakte speil

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg. En vegg har microsment på smøremembran. Malt glatt plate i himling

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

Det er i hovedsak korrekt fall mot sluk, og korrekt høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist i dusj.
Men det er ett lite avvik på lokalt fall i dusjområdet der det skal være 1:50 fall med 16 mm i omkrets av 80 cm rundt sluk, der det i retning nord/øst - altså ut mot dør - der det i de første 30 cm (av 80 cm) er flatt gulv, og fallet på 1:50 er det innenfor dusjdør som er ca 50 cm fra sluk. Dette avviket er vurdert som begrenset og det er valgt å ikke gi TG 2 på forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

2 x Plast sluk. Dokumentert membran. 3-manns kontroll utført av Eiendomstakst Møre og romsdal - v/jan Olav Aandal.

En sluk ligger under badekar, men den ligger slik til at det er mulig å delvis se i sluk, og det kan tas bilde, og det er mulig å nå sluk for rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med glatte fronter av MDF med hardvoksolje. Servant på benkeplate. Vegghengt toalett. Veggdusj i nisje med dusjdør av glass. Badekar i hvitt plast materiale

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort fra soveroms gang i 1 etg. Ikke fukt i målepunkt

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Generell

Nyt bad i 2023. Kontrollerklæringer fra Superbgulv ligger på boligmappen.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegg og malt glatt himling.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Vinylbelegg.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt toalett. Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner med servantskap, toalett, og dusjområde ligger mot yttervegg og mot vegg av betong. Hulltaking kan derav ikke gjøres i relevant område. Videre kan anmerkes at vegger og gulv har henholdsvis våtromsplater og vinylbelegg - altså synlige membraner.

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Nytt bad i 2023

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og spiletak av eik i himling.

Dør innenfor våtsone, men vedlagte bilder viser membran som er smurt helt ut til plate på vegg i gang. Det er videre dusjvegger av glass som hindrer vannåvirkning mot dør.

Tilstandsrapport



Membran helt ut rundt dør



Membran helt ut rundt dør



Membran helt ut rundt dør

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Dokumentert membran. 3-manns kontroll utført av Eiendomstakst Møre og romsdal - v/jan Olav Aandal

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med fronter med folierte spiler og heldekkende servantplate. Vegghengt toalett. Veggdusj med innfellbare dusjvegger

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Avsug til ventilasjonsanlegg og tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort fra teknisk rom. Ikke fukt i målepunkt.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Marbodal innredning med benker og skap med glatte trefolierte fronter og laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, microbølgeovn, induksjon platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap. Komfyrvakt og waterguard montert

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator integrert i platetopp med avkast ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIDEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Innredning med benker og skap med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Opplegg for løst kjøleskap. Komfyrvakt og waterguard montert

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIDEL

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator i ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør opplegg med fordelerskap i henholdsvis bad i utleidel og teknisk rom i hoveddel.
Stoppekraner i begge skap. I tillegg en stoppekran på hovedinntak under ventilasjonsskap.
Så er det en stoppe kran under støpejernslokk på betongplatt foran hovedinngang.

Rørinstallasjon utført av Flataker rør AS. Dokumentasjon innhentes og fremlegges.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast. Lufting på kloakk er opplyst å være ført til over tak

TG 1 Ventilasjon

Boligene har separate ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannstank

VV berdere på 120 l i utleidel.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger, med tilhørende robot støvsuger.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele alle rom i hele boligen, med unntak av kott under trapp. Termostater i alle rom

Anlegget er av type Flexit wh4 inneklima sentral. Dette inneholder også vv bereder for hoveddel av boligen.

Ingen kjente og opplyste mangler med anlegget. Takstmannen har ikke kompetanse på de ulike varmeanlegg som finnes, og kan av den grunn ikke gjøre noen vurdering utover å registrere tekniske opplysninger gitt av eier.

TG 1 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.

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

Normalt skjult el. anlegg med separate anlegg og skap i henholdsvis soverom i utleidel og i teknisk rom i hoveddel.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Midsund elektro stod for installasjon. Samsvar ligger på boligmappen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 l. pulverapparat. Røykvarslere montert i serie med nettstrøm og backup batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med separate rør for takvann. Fylling av drenerende masser og grunnmursplast på mur som fuktsikring. Opplysninger gitt av eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av type styropor grunnmurselementer med betong kjerne.

TG 0 Terrengforhold

Det er gårdsplass med nedkjøring fra gate sør. Her er det helling mot bygning på det meste av arealet. Dette grunnet høydeforskjell mellom nivå for bolig og gate, og vanskelig å unngå fall på terreng mot boligen. Som tiltak for å drenere grunn har eier trauet ut løsmasser og lagt ned fylling med grovpukk. i avstand på 3-4 meter fra grunnmur. Så er det singel fylling over drenering inn mot grunnmur.
De tiltak som er gjort må anses som gode løsninger slik terrenget er her, og det gis derfor ikke avvik på at terreng har fall i retning bolig.

Eier presiserer at det ikke bør legges asfalt eller belegningsstein helt inntil grunnmur der det er singel fylling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er beskrevet og vurdert utelukkende på bakgrunn av eiers opplysninger og alder, da dette er skjulte forhold i grunn.

Bygninger på eiendommen

Garasje som tilbygg til boligen



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som tilbygg til boligen. Grunnmur av betong. Støpt og isolert plate med 10 cm i garasje og 15 i bod. Yttervegger av isolert bindingsverk med 15 cm isolasjon. Utvendig stående kledning av malmfuru. Innvendig kledd med gips i tak, og elitex sponplate med folie overflate på vegg.
Takkonstruksjon er flat med sperrekonstruksjon med 18 MM OSB plater og papp tekking med fall inn mot sluker og innvendig avrenning. Isolering av tak er 20 cm.

Normalt skjult el. anlegg. Det monteres en fukstyrt avtrekksvifte i yttervegg sør, med tilluftspalter i vegger nord. Bod fungere som sluse med standard ytterdører både mot garasje rom og mot bolig.
Avtrekksvifte vil også ha funksjon som avsug for bod, da det er kommunikasjon mellom bod og garasje.

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/212 m²

Enebolig m/utleieleilighet i under etg. : Entré, Trapperom, 2 Spisestue, Kjøkken, 5 Soverom, Gang, 3 Bad, Stue/kjøkken, Kott, Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje som tilbygg til boligen
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 800 000**

Markedsvurdering
Romslig og innholdsrik enebolig med utleieenhet på attraktiv tomt i attraktivt boligområde. Boligen ble tatt i bruk høst/vinter 2023, og er tilnærmet å anse som ny.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/utleieleilighet i under etg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig m/utleieleilighet i under etg.	Kr.		**7 550 000**

Garasje som tilbygg til boligen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje som tilbygg til boligen	Kr.		**390 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 940 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

Kommentar
Tomteverdi er kjøp inkl. graving av tomt planering. Kjøpe av tomt ca kr 900000,- og graving og planering ca kr 500000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**9 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

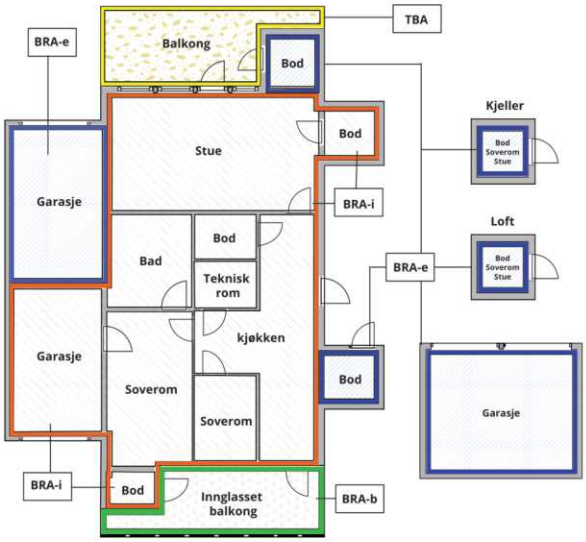
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i 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 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 m/utleieleilighet i under etg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	108			108	23
Underetasje	104	3		107	26
SUM	**212**	**3**			**49**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soveromsgang, Bad		
Underetasje	Stue/kjøkken utleidel, Bad utleidel, Soverom utleidel, Trapperom med gang hoveddel, Soverom hoveddel, Soverom hoveddel, Bad Hoveddel, Kott under ttapp, Teknisk rom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger viser samsvar mellom byggemeldt løsning og dagens bruk av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny bolig oppført i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje som tilbygg til boligen

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/utleieleilighet i under etg.	205	10
Garasje som tilbygg til boligen	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Thor Kristian Nygård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	59	39		0	948.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olufvegen 8

Hjemmelshaver
Gule Silje Bang, Nygård Thor Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Olufvegen i Lauvåsen boligfelt ved Syltosen i Hustadvika kommune.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Gjelder tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CG5930

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Bang Gule	Thor Kristian Nygård

Gateadresse
Olufvegen 8

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251003

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført arbeid på våtrommene som en del av nyoppføring av huset i 2023
Arbeid utført av	Bygg Kompetanse, superbgulv

Filer

Kontrollerklæring med slutt rapport.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet er en del av byggemeldt og godkjent tiltak i forbindelse med oppføring av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ansvarlig for vvs under nyoppføring av bolig
Arbeid utført av	Flataker Vvs

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, overflate avvik på 10mm i underetasjen. Ref. tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektro arbeid i forbindelse med nyoppføring av bygg.
Arbeid utført av	Midsund Elektro

Filer

Samsvarserklæring.pdf Rapport fra sluttkontroll.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251003

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei. Alt arbeid er utført av fagfolk. Egeninnsats er gjort av meg som fagperson innenfor mitt fagområde i forbindelse med nyoppføring av boligen. Arbeidet er ikke svart og ikke å anse som ufaglært arbeid. Det foreligger ikke garanti på egeninnsats, men alt er gjort forskriftsmessig.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av tekking er utført av langvas i forbindelse med nyoppføring av bolig

Arbeid utført av: Langvas

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet på 41m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i forbindelse med søknad om nybygg «enebolig med utleieleilighet»

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251003

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Bang Gule	99124ca250e350deb280be37961b8c0bc682f5df	15.05.2025 21:00:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Kristian Nygård	ce5ab96bdd2137f5e2f61280d29284b9bbb497c9	15.05.2025 20:54:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.01.2025 13:40

Eiendom 1579-59/39

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.12.2019	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal	948,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	39	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Olufvegen 8	6440 Elnesvågen	Kolberg	Sylte/Malme	Vågøy og Myrbostad
Olufvegen 10	6440 Elnesvågen	Kolberg	Sylte/Malme	Vågøy og Myrbostad

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.11.2019	Feilretting	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/37	Berørt	0
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/42	Mottaker	,1
		1579-59/40	Berørt	0
		1579-59/41	Berørt	0
		1579-59/23	Avgiver	-,1
		1579-59/84	Berørt	0
12.11.2019	Oppmålingsforretning	1579-59/40	Mottaker	947,7
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/23	Avgiver	-947,7
		1579-59/84	Berørt	0
02.12.2019	Oppmålingsforretning	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/39	Mottaker	948,3
		1579-59/23	Avgiver	-948,3
		1579-59/84	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1579-59/39	Mottaker	0
02.02.2022	Oppmålingsforretning	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/37	Berørt	0
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/23	Berørt	0
		1579-59/89	Berørt	0
		1579-59/40	Berørt	0
		1579-59/84	Avgiver	-2869,4
		1579-59/91	Berørt	0
		1579-59/90	Mottaker	2869,5
30.03.2022	Oppmålingsforretning	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/37	Berørt	0
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/23	Berørt	0
		1579-59/40	Berørt	0
		1579-59/89	Berørt	0
		1579-59/91	Berørt	0
		1579-59/84	Avgiver	-2869,5
		1579-59/90	Mottaker	2869,5

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	301170975			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.09.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	199/222	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	199/222	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	228/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	160	6	2	2	Kjøkken

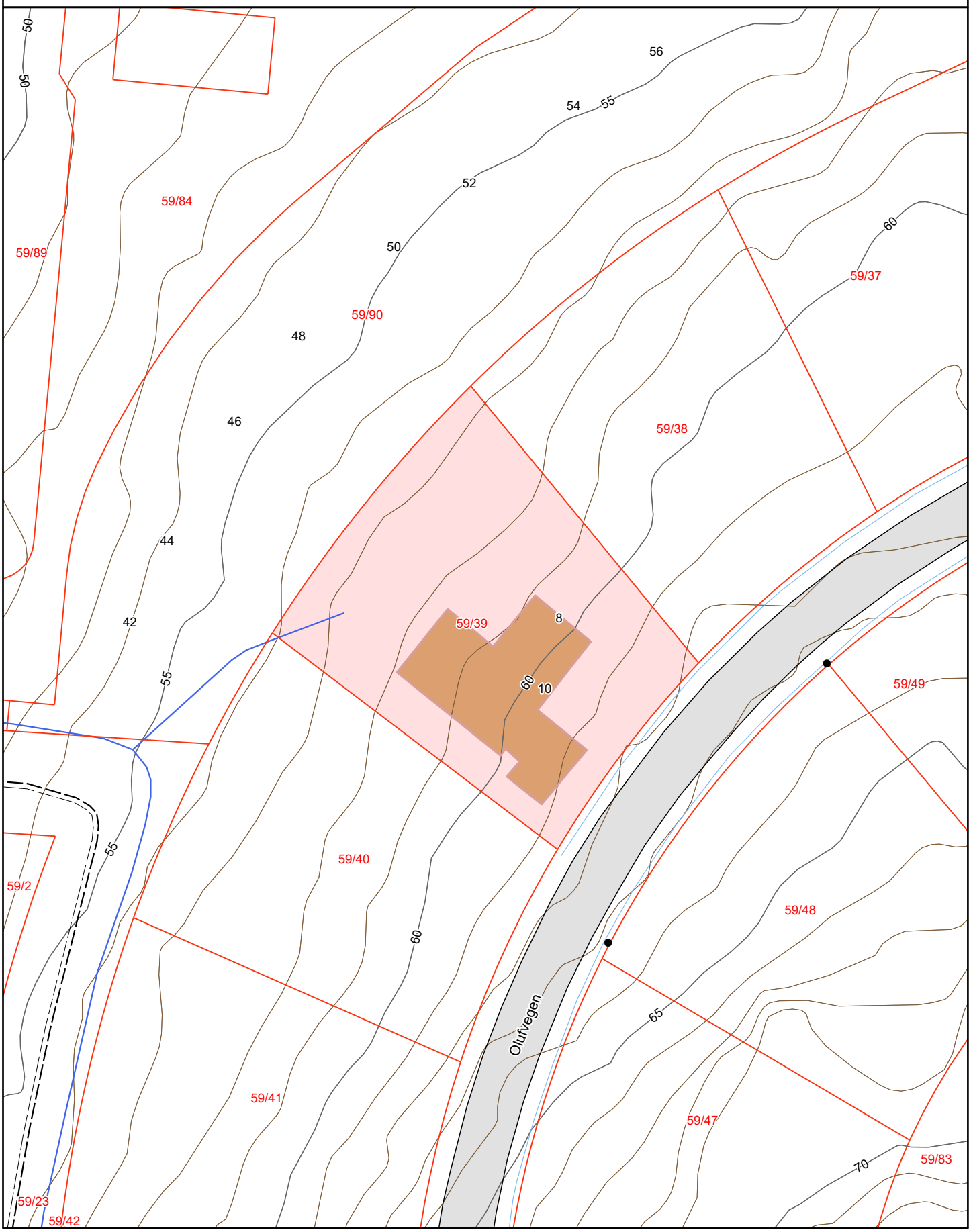
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	100/111	0/0	100/111
U01	Underetasje	0	99/111	0/0	99/111

Oversiktskart

Adresse: **Olufvegen 10, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/59/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 948 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.01.2025



Matrikkelkart

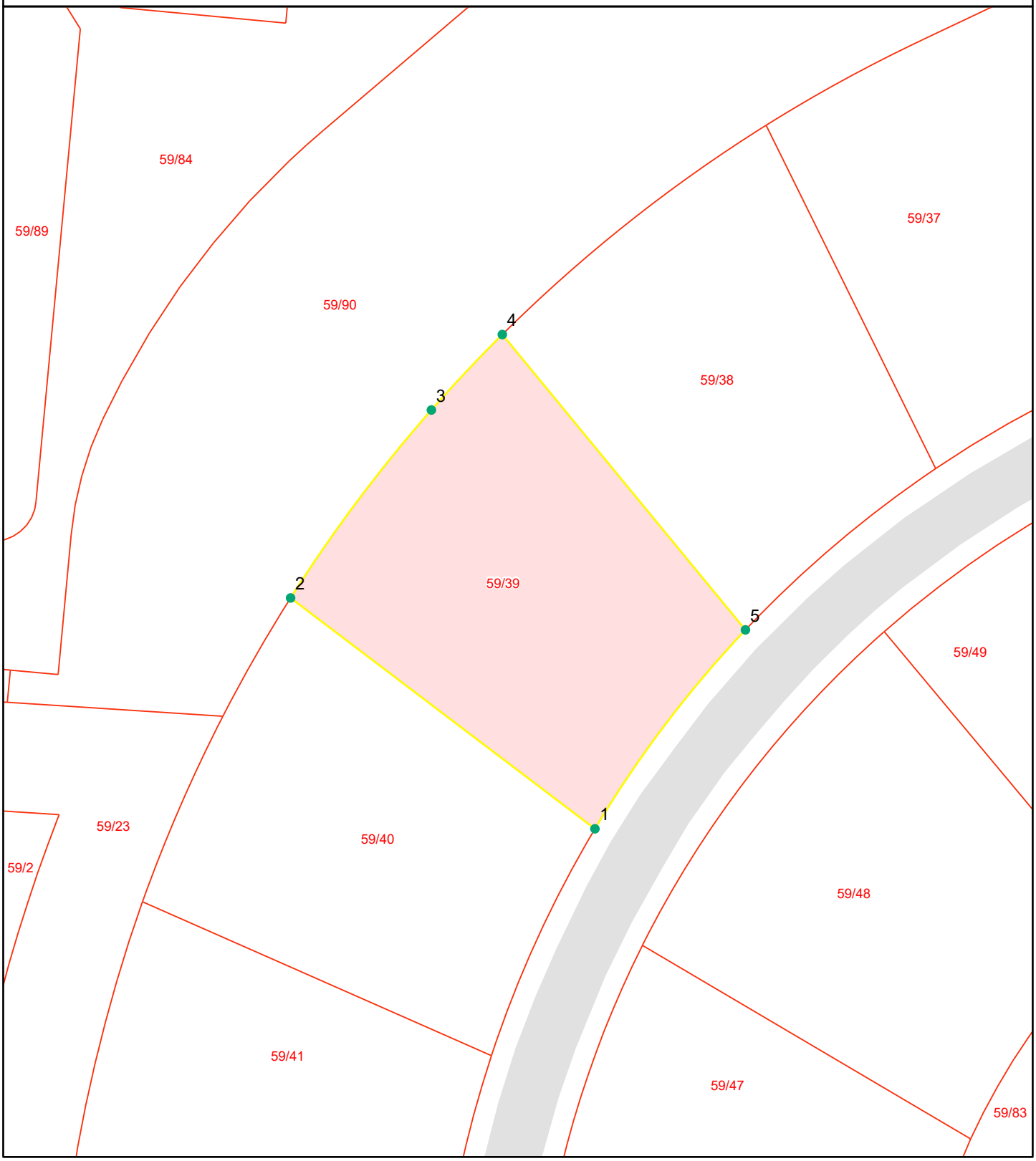
Adresse: **Olufvegen 10, 6440 Elnesvågen**
Gnr/bnr: **1579/59/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 948 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.01.2025

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: 948 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6990215.79	105405.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.23	0
2	6990237.07	105377.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.67	138.991
3	6990254.39	105390.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	9.55	139.635
4	6990261.34	105396.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.27	0
5	6990234.13	105419.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.05	104.714

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 948 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B218

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201316
Navn	Områderegulering for Lauvåsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3286/201316.pdf
Delarealer	**Delareal** 948 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

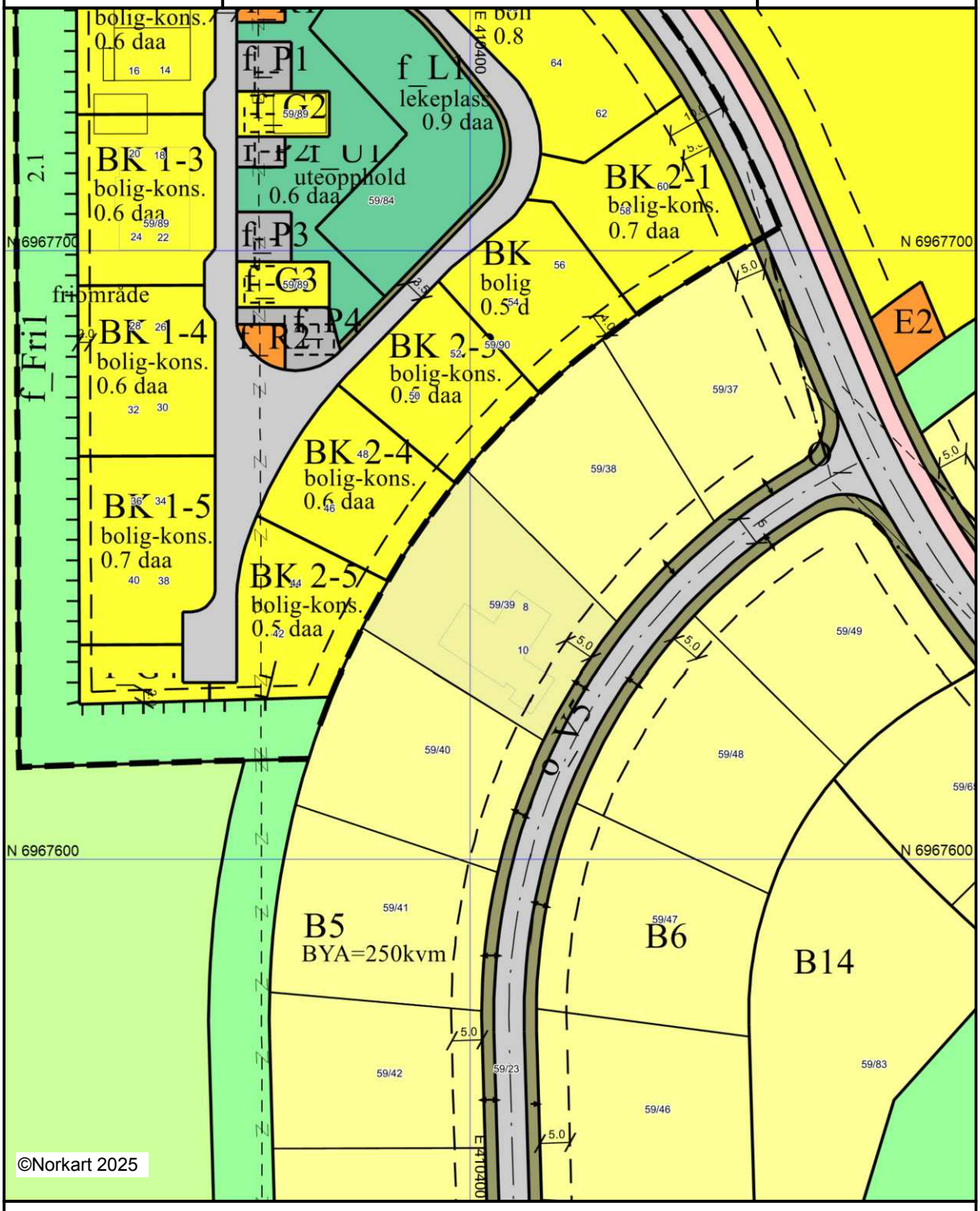
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/39
Adresse: Olufvegen 8
Utskriftsdato: 06.01.2025
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

- Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Planident:	201316
Datert:	26.06.14
Sist revidert:	02.03.17
Vedtatt i kommunestyret:	30.03.17
Endra ved mre D 14/2018:	16.08.18
Endra ved mre 2020/2131:	16.06.20
Endra ved mre 2022/304:	06.04.22

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FOR LAUVÅSEN

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt, utvidelse av Sylte skole og en gangvegforbindelse mot Malmefjorden.

§2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bygninger og anlegg

Boliger, frittliggende eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet (B5, B7-8, B10-11 og B13)
Boliger, frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger (B1-4, B6, B9, B12 og B14-15)
Boliger, konsentrert bolig (BK1-4)
Offentlig eller privat tjenesteyting, Undervisning (o_U)
Religionsutøvelse, bedehus (R)
Energianlegg (E1-2)
Lekeplass (f_L1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_V1-9, V10-11 og f_V12)
Fortau (o_Fo1-3)
Gatetun (o_GT1)
Gang- og sykkelveg (o_GS1-7)
Gangveg (o_G1-5)

Annen veggrunn, tekniske anlegg
Holdeplass (o_HP1-3)
Leskur (o_LS1-3)
Parkering (o_P1-5)

Grøntstruktur

Turveg (f_TV1-6 og o_TV7)
Friområde (f_Fri)
Vegetasjonsskjerm (Vs)

Landbruks-, natur og friluftsområder

Jordbruk (J1-2)

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140_1-21)
Andre støysoner – støyvoll (H290_1-6)
Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_1-2)
Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-2)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1. Plankrav

3.1.1 Det skal utarbeides en *detaljregulering* innenfor planområdet BK2-4, jf. Pbl. § 12-3. Planen skal vise plassering av bygninger, møneretning, antall etasjer, takvinkel, høyde, form, parkeringsplasser, garasje, vegløsning, inn- og utkjøring til feltet, eventuelt plassering av trafostasjon, område for eksisterende og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterende vegetasjon, vise grøntområder, lekeområder, anlegg som pumpeanlegg, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.

3.1.2 Det skal utarbeides en *samlet byggesøknad for teknisk infrastruktur i hele planområdet* (veg, vann, kloakk og felles lekeareal). Det skal legges ved en situasjonsplan som skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten for hvert delområde.

3.1.3 Ved *byggesøknad for den enkelte tomt* skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. For BK1 gjelder dette hele arealet samlet. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, lekeplasser, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, avkjøring samt verdifulle tre. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Murer og gjerde mot veg skal plasseres i samråd med kommunen.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomten.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.7 Vannforsyning

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal, skole og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikles. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

3.9 Tiltak mot trafikkstøy

3.9.1 Nye boliger med tilhørende leke- og oppholdsareal skal tilfredsstille støykravene som er nedfelt i Norsk Standard NS 8175. Dette innebærer at innendørs støynivå ikke skal overstige 30 dBA. Ved byggesøknad skal det vises til løsninger som dokumenterer at kravene er oppfylt, f.eks. ved fasadetiltak (vinduer).

3.9.2 Utendørs leke- og oppholdsareal ikke skal ha høyere støynivå enn 55 dB, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

3.9.3 Boenhetene i gul støysone (4 meters høyde) må være gjennomgående. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle oppholdsrom i hver boenhet i BK1 og BK2 skal ha vinduer i fasade med støybelastning L_{den} = 55 dB eller lavere. Alle boenheter skal ha privat uteplass med minst 15 m² oppholdsareal med støy under L_{den} = 55 dB.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger, frittliggende eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet (B5, B7-8, B10-11 og B13)

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet.

4.1.2 Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til BYA=250 m².
Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.

4.1.3 Maks mønehøyde er satt til 8,0 meter, maks gesimshøyde er satt til 7,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.1.4 Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedenheten og stå i samsvar med grunnflaten på boligen. Maks størrelse på sekundærleiligheten er satt til 30 % av BRA av boligen.

4.1.5 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet der minst en kan være garasje.
For sekundærleiligheter under 50 m² er en plass tilstrekkelig.
Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.1.6 Maks bebygd areal (BYA) for garasje er satt til BYA=50 m².
Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning.
Garasjen skal være uten arker, kvister eller andre takopplett, balkonger, karnapp eller lignende fasadeelement.
Garasjen kan plasseres utenfor byggegrensene.
Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo.
Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebanekant.
Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 5,0 meter fra kjørebanekant langs *samleveger* og 3,0 meter fra kjørebanekant langs a*tkomstveger*.
Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

4.2 Boliger, frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger (B1-4, B6, B9, B12 og B14-15)

4.2.1 Området er avsatt til frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

4.2.2 Maks bebygd areal (BYA) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet er satt til BYA=250 m². Maks bebygd areal (BYA) for tomannsboliger er satt til BYA=320 m².
Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.

4.2.3 Maks mønehøyde er satt til 8,0 meter, maks gesimshøyde er satt til 7,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.2.4 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet der minst en kan være garasje.
For sekundærleiligheter under 50 m² er en plass tilstrekkelig.
Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.2.5 Maks bebygd areal (BYA) for garasje er satt til BYA=50 m².
Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 meter fra gulv i portåpning.
Garasjen skal være uten arker, kvister eller andre takopplett, balkonger, karnapp eller lignende fasadeelement.
Garasjene kan plasseres utenfor byggegrensene.
Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo.
Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebanekant.
Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 5,0 meter fra kjørebanekant langs *samleveger* og 3,0 meter fra kjørebanekant langs *atkomstveger*.
Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

4.3 Boliger, konsentrert bolig (BK1-4)

4.3.1 Området er avsatt til konsentrert bolig. Det er tillatt med to-, tre- eller firemannsbolig, kjede- eller rekkehus.

4.3.2 Maks bebygd areal (%-BYA) er satt til %-BYA=45 %.
Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.

4.3.3 Maks mønehøyde er satt til 8 meter, maks gesimshøyde er satt til 7,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.3.4 Minst 20% av boenhetene/leilighetene skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Ut over dette skal området følge plan- og bygningslovens krav om universell utforming.

4.3.5 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, der minst en kan være garasje.
Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
For leiligheter under 50 m² er en plass tilstrekkelig.

4.3.6 Det skal opparbeides lekeområde inne på hvert enkelt delområde. Størrelsen skal være minst 25 m² per boenhet. Areal til lekeområde skal hovedsakelig ikke være brattere enn 1:3 og areal smalere enn 10 meter skal ikke regnes med. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, som for eksempel at et avgrensa område er egnet som akebakke.

4.3.7 Det skal settes av tilstrekkelig område for renovasjon.

4.3.8 Lekearealene skal ha sol vesentlige deler av året og døgnet. Byggverk innenfor områdene BK1-4 skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold for disse områdene.

4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting, Undervisning (o_U)

4.4.1 Området er avsatt til undervisning med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer.

4.4.2 Maks %BYA er satt til 30%.

4.4.3 Utvendig leke areal med tilhørende lekeapparat, lekehytter og lignende skal ikke regnes med i grad av utnytting.

4.4.4 Maks mønehøyde er satt til 10 meter, maks gesimshøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesimshøyde.

4.4.5 Det skal opparbeides 1 parkeringsplass per ansatt, hvorav minimum to plasser skal opparbeides for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal opparbeides innenfor o_P, jf. § 5.7.

4.4.6 Det skal opparbeides min. 0,7 sykkelparkeringer per. elev. Sykkelparkeringen skal opparbeides innenfor delområdet.

4.4.7 Som del av søknad om tiltak skal det legges ved en situasjonsplan hvor blant annet plassering og utforming av lekearealer, øvrige utearealer og sykkelparkering skal framgå.

4.4.8 Det kan opparbeides parkeringsplasser for bevegelseshemmede innenfor området.

4.4.9 Ved varelevering/brøyting/parkering for bevegelseshemmede benyttes avkjøring fra o_V9.

4.5 Religionsutøvelse, bedehus (R)

4.5.1 Området er avsatt til religionsutøvelse, bedehus.

4.5.2 Maks bebygd areal (BYA) er satt til BYA=300 m².

4.5.3 Maks mønehøyde på bedehuset er satt til 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Bedehuset kan tillates oppført med saltak.

4.5.4 Det kan opparbeides parkeringsplasser for bevegelseshemmede innenfor området.

4.6 Energianlegg (E1-2)

4.6.1 Området er avsatt til energianlegg, trafostasjon.

4.6.2 Atkomst til E1 skal skje via o_V9 og til E2 via o_V2.

4.7 Lekeplass (f_L1-4)

4.7.1 Området er avsatt til lekeplass.

4.7.2 På lekeområdene skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, sport eller idrett å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

4.7.3 Lekeplassene skal så langt det er mulig utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for så mange brukere som mulig, herunder også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmende.

4.7.4 f_L1 er felles for beboerne i B1-B4 og BK1. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen opparbeides og vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

4.7.5 f_L2 er felles for beboerne i B5-B6 og B14. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen opparbeides og vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved

stiftelsen av arealsameiet.

4.7.6 f_L3 er felles for beboerne i B7-B10. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen opparbeides og vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

4.7.7 f_L4 er felles for beboerne i B11-13. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen opparbeides og vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunes samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

4.7.8 Lekeplassene skal opparbeides med sandkasse, benk og noe fast dekke.

4.8 Bolig/tjenesteyting (BKB)

4.8.1 Innenfor arealet BKB er det tillatt med konsentrert boligbebyggelse og bebyggelse til tjenesteyting (ambulansestasjon og annen tjenesteyting).

4.8.2 Maks grad av utnytting (%BYA) er satt til er % BYA=45%.

4.8.3 Maks gesimshøyde er satt til 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng og maks mønehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.8.4 Byggegrenser framgår av plankartet.

4.8.5 Terrasser med høyde over 0,5 meter skal regnes med i BYA

4.8.6 Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. Gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer o.l.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (o_V1-9, V10-11 og f_V12)

5.1.1 Område o_V1-9 er avsatt til offentlig kjøreveg.

5.1.2 Område V10-11 er avsatt til privat kjøreveg.

5.1.3 På områder regulert til offentlig kjøreveg (o_V1-9) er det ikke lov med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av disse.

5.1.4 Atkomst til tomt skal skje via den vegen som er vist med pil på plankartet. Plasseringen langs vegen er kun rettledende, og nøyaktig plassering av atkomst avgjøres i forbindelse med byggesøknad.

5.1.5 Sekundærvegen o_V2 må tilknyttes fylkesveg 64 iht. kravene til sekundærvegens lengdefall i håndbok N100, jf. figur E3.

5.1.6 Det er regulert enveiskjøring på område o_V9.

5.1.7 Område f_V12 er avsatt til felles kjøreveg. Vegen er felles for GID 60/14 og til teig tilhørende GID 60/6.

5.2 Fortau (oFo1-3)

5.2.1 Område o_Fo1-3 er avsatt til offentlig fortau.

5.2.2 På områder regulert til fortau er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.3 Gatetun (o_GT)

5.3.1 Området o_GT er satt av til offentlig gatetun.

5.3.2 Området skal brukes til areal for av- og påstigning for elever som bringes og hentes med privatbiler.

5.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1-7)

5.4.1 Område o_GS1-7 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

5.4.2 På områder regulert til offentlig gang- og sykkelveg er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg

5.5.1 Området er avsatt til annen veggrunn, tekniske anlegg.

5.5.2 Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

5.6 Holdeplass (o_HP1-3)

5.6.1 Område o_HP1-3 er avsatt til areal for offentlig holdeplass/av- og påstigningsplattform for passasjerer med buss.

5.7 Parkering (o_P1-5)

5.7.1 Område o_P1-5 er avsatt til parkering.

5.7.2 Område o_P1-4 skal dekke parkeringsbehovet for o_U (Undervisning) ved utvidelse av Sylte skole. Det er avsatt 1 parkeringsplass per ansatt.

5.7.3 Område o_P5 er avsatt til parkering for Sylte skole.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turveg (f_TV1-6 og o_TV7)

6.1.1 Område f_TV1-6 og o_TV7 er avsatt til turveg.

6.1.2 Innenfor området skal det opparbeides turveg. Turvegene er regulert med en bredde på mellom tre og fem meter, der maks bredde på opparbeidet veg skal være 2,0 meter, og skal i størst mulig grad tilpasses naturlig terreng. Resterende areal kan benyttes til grøfting, fylling og drenering.

6.1.3 Turvegene skal være åpen for allmenn, fri ferdsel.

6.2 Friområde (f_Fri)

6.2.1 Områdene for f_FRI er avsatt til felles friområde.

6.2.2 I friområdene kan det tillates oppføring av bygninger og andre innretninger som fremmer området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltaket skal være vist på en samlet plan for området.

6.2.3 Det er tillatt å anlegge stier, gangveger, grøfter og ledninger i området.

6.3 Vegetasjonsskjerm (Vs)

6.3.1 Området er avsatt til vegetasjonsskjerm.

6.3.2 Området skal fungere som en buffersone mot kuldedrag fra Sylteelva.

§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)

7.1 Jordbruk (J1-2)

7.1.1 Område J1-2 er avsatt til jordbruk.

7.1.2 Det kan oppføres bygninger og tiltak som er knyttet til landbruksdrift innenfor formålet.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone (H140_1-21)

8.1.1 Område H140_1-15 er avsatt til frisiktsone.

8.1.2 Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.

8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.

8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

8.1.5 Høystammede tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Andre støysoner - støyvoll (H290_1-6)

8.2.1 Område H290_1-6 er avsatt til støyvoll.

8.2.2 Høyde på støyskjerming skal være i tråd med krav i støyrapporten, og er vist i plankart. *

8.2.3 Støyvollene må utformes med et tverrprofil i samsvar med Statens vegvesen sine normalkrav.

8.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

8.3.1 Området er avsatt til bevaring av kulturmiljø.

8.3.2 Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte.

8.3.3 Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller ander tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredede kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.

8.3.4 Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

8.3.5 Det skal være et permanent fysisk skille mellom H570_2 og lekeplass f_L2, samt nærmeste tomt i nord (område B5).

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-2)

8.4.1 Området er avsatt til båndlegging etter lov om kulturminner.

8.4.2 Området inneholder automatisk fredede kulturminner.

8.4.3 Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på.

8.4.4 Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredede kulturminnet og dets verneområde, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

8.4.5 Det er tillatt å skjøtte området med å slå gresset.

8.4.6 Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 9 Rekkefølgekrav

9.1 Opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan gi byggetillatelse for den enkelte tomt. I den forbindelse skal det tas kontakt med grunneier på GID 60/6 for samarbeid om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg for å sikre at eksisterende jordbruksareal øst for fylkesvegen får riktig dimensjonert og dypt nok avløp.

9.2 Høyspentlinjen som går gjennom planområdet skal legges i kabel samtidig med utbygging av felles infrastruktur.

9.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

9.4 Nytt kryss og passeringslomme skal utformes og opparbeides forskriftsmessig iht. kravene til geometrisk utforming i håndbok N100, og være ferdig før en kan gi byggetillatelse for den enkelte tomt.

9.5 Eksisterende avkjørsler fra fylkesveg 64 til GID 56/201 og 60/16 skal fysisk stenges før en kan gi byggetillatelse for den enkelte tomt.

9.6 Lekeplasser og støyskjerming av lekeplass f_L1 skal være ferdig opparbeidet med sandkasse, benk og noe fast dekke før brukstillatelse for hvert enkelt delområde, herunder også BK1 og BK2 kan gis.

9.7 Lekeområdene skal fradeles etter at tomtene i hvert delområde er fradelt, og det skal tinglyses skjøter med like andeler som beskrevet i § 4.7.

9.8 Turveg f_TV2-6 og o_TV7 skal være ferdig opparbeidet før en kan gi byggetillatelse for den enkelte tomt. Turveg f_TV1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på første bolig i område BK4 kan gis.

9.9 Område o_V9, o_P1-4, o_GT, o_G1-2, o_LS1 og o_HP1-2 skal opparbeides og ferdigstilles før det blir gitt ferdigattest i område o_U.

9.10 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opp opparbeidingen av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

9.11 Støytiltak må være ferdig opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse for hver enkelt tomt/hvert enkelt delområde.

9.12 Arbeidet med planskilt kryssing, gang- og sykkelveg og fortau samt busslomme skal være ferdigstilt senest 20. november året etter oppstart av kommunaltekniske anlegg. Dersom utbygging av undergangen blir forsinket eller at boligbebyggelse ferdigstilles før undergangen, kan brukstillatelse, hverken midlertidig eller permanent, gis. Undergangen skal utformes og opparbeides forskriftsmessig iht. kravene til geometrisk utforming i håndbok N100, og skal godkjennes av Vegdirektoratet.

9.13 Alle tiltak som berører eller skal inngå som en del av fylkesvegnettet (kryss, passeringslomme, undergang med tilhørende gangforbindelser, grøfter, støyvoller, rekkverk, belysning og skilting) skal godkjennes av Statens vegvesen gjennom en egen avtale om utbygging før man starter opparbeidingen av dette. Avtalen skal omfatte blant annet godkjenning av alle byggetegninger, krav til utførelse, ansvarsforhold, grunnerverv, krav til dokumentasjon, garantier mv.

9.14. Område o_P5 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med den planskilte kryssingen.

9.15 Støyvollen sør for B4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

9.16 Det skal settes opp et fysisk skille mellom verneområdet H570_2 under utbygging av de nærmeste tomtene, og det skal være et permanent fysisk skille mellom H570_2 og lekeplass f_L2, samt nærmeste tomt i nord (område B5).

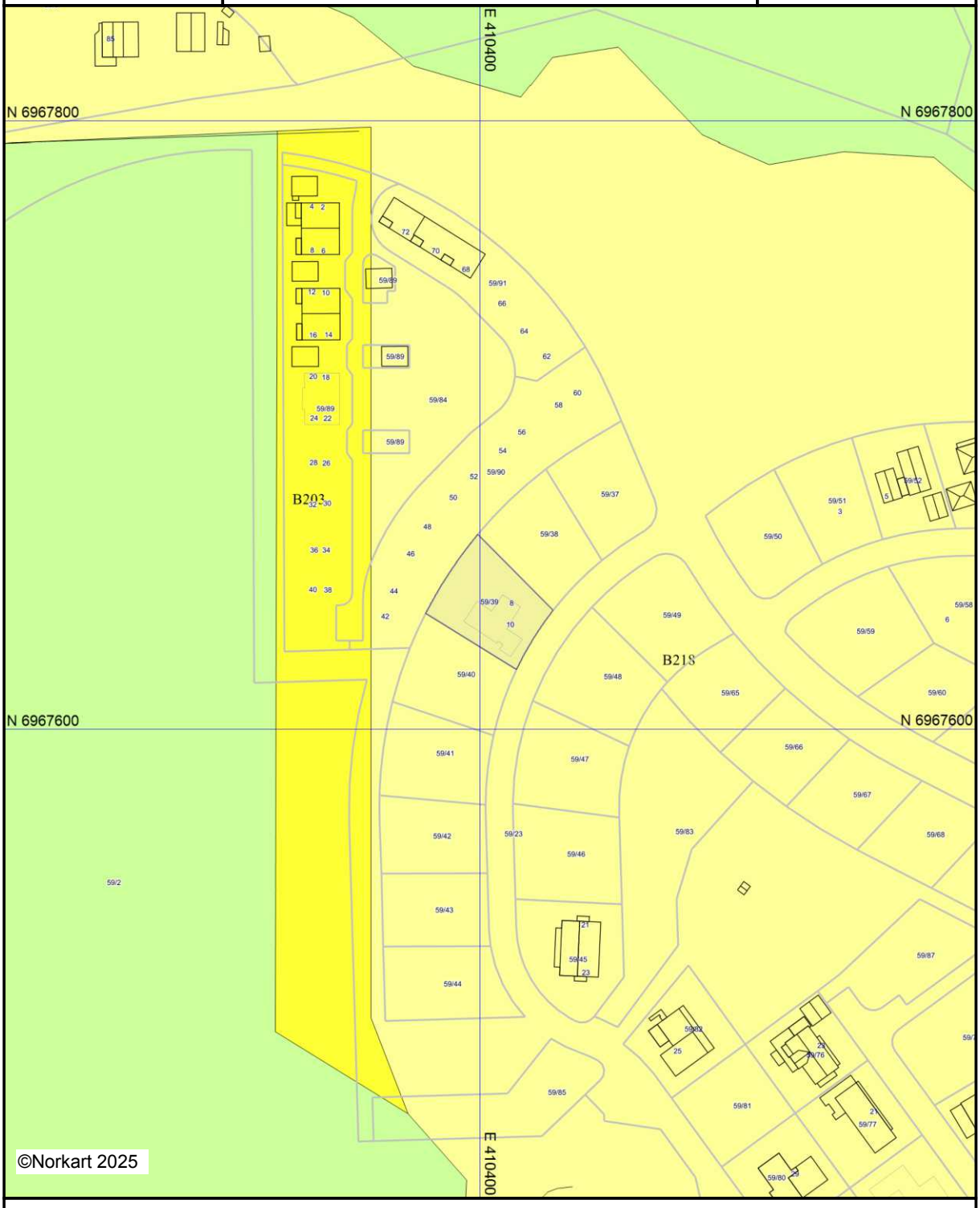
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/39
Adresse: Olufvegen 8
Utskriftsdato: 06.01.2025
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.

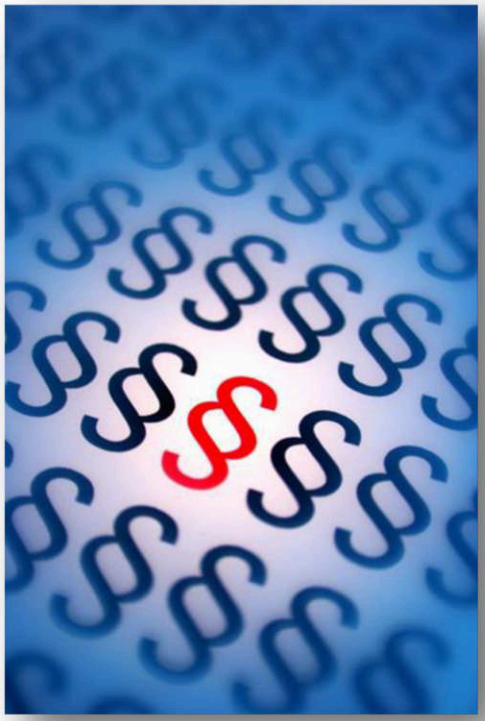
Tegnforklaring



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

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.*

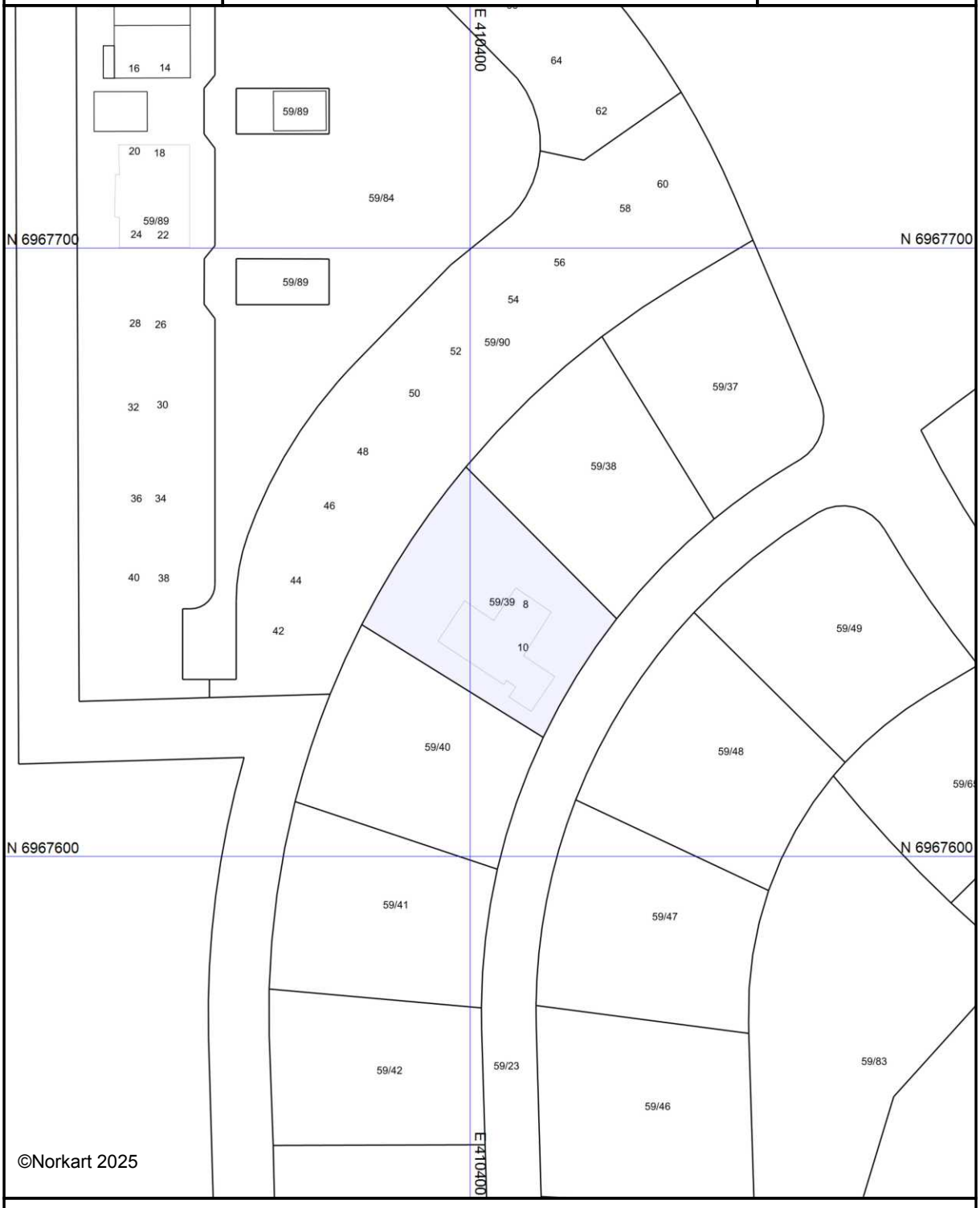
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 59/39
Adresse: Olufvegen 8
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
Plan og byggesak

BYGG KOMPETANSE AS
Pb 21
6476 MIDSUND

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/545-14	Sølvi Egge	13.02.2024

Ferdigattest

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for enebolig med utleiedel på eiendom 59/39.

Tiltakshaver:	Thor Kristian Nygård og Silje Bang Gule
Ansvarlig søker:	Bygg kompetanse AS
Vedtak:	2022/545-10

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 30. november 2023.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen vedtaket kom fram til påført adressat.

Sølvi Egge
fagleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Kopi til:
Thor Kristian Nygård Langhaugvegen 11

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

Bygg kompetanse as
Pb 21
6476 MIDSUND

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/545-10	Anita Brødreskift	08.09.2022

Tillatelse til enebolig med utleiedel gnr.59 bnr.39

VEDTAK

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 igangsettingstillatelse til enebolig med utleiedel.

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Det forutsettes at nødvendige branntilltak utføres mot nabo i gbnr 59/40 i samsvar med samtykke erklæringen.

3. Tegninger, vedleggsskriv, kart m.v. som blir lagt til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

4. Tiltaket skal plasseres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden «plassering og beliggenhetskontroll.2

5. Tiltaksklasser og erklæring(er) om ansvarsrett godkjennes som erklært, jf. byggesaksforskriften § 9-3 og pbl. § 22-3

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 59/39	Byggested: Olufvegen, 6440 Elnesvågen
Bruk/formål: Boligformål	Tiltakets art: Enebolig med utleiedel
Tiltakshaver: Gule og Nygård	Hjemmelshaver: Gule og Nygård
Tiltakets BYA: 227,9 m² m/parkering	
Tiltakets BRA: 268,5 m²	Antall boenheter: 2

Bruksenhet	**Antall rom**	**Antall bad**	**Antall WC**	**Antall røykløp**
H01 H02	7 3	2 1	2 1	0 0

Etasje	**BRA**	**BTA**
H01 H02	228,2 Hovedel 33,9 Utleiedel	

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: terreng
Reguleringsplan: Reguleringsplan for Lauåsen, plan ID 201316 er eiendommen avsatt til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	

Saksopplysninger føres i Matrikkelen

ANSVAR OG KONTROLL

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Buset AS	PRO	Oppmåling	1
Byggkompetanse AS	PRO UTF	Betong og tømrerarbeid	1
Byggkompetanse AS	PRO	Arkitekturutforming	1
Flatakaker VVS AS	PRO UTF	Innvendige sanitær arbeider	1
Myrbostad Bygg og Anlegg	PRO UTF	Grunnarbeider inkl vann- og avløp	1
Eiendoms takst Møre og Romsdal	KTR	Uavhengig kontroll av våtrom og luft tetthet	1

Tiltakets art
Hustadvika kommune viser til søknad mottatt 28.02.2022 om tillatelse til enebolig med utleiedel. Søknaden er blitt revidert flere ganger.

Saken var klar for behandling 02.09.2022, da kommunen mottok erklæring fra nabo til omsøkte tiltak for plassering nærmere nabogrensa enn fire meter.

Innkomne uttalelser og merknader:

Etter at søknad ble mottatt 28.02.2022, er den blitt revidert ved flere anledninger. Kommunen har etterspurt dokumentasjon i flere e-poster. Etterspurt dokumentasjon og diverse revideringer av prosjektet har blitt mottatt. Søknaden kan derfor nå tas til behandling, det vises for øvrig til forvaltningslovens § 17.

KOMMUNENS VURDERING
Rettslig utgangspunkt for kommunens vurdering er plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, samt gjeldende plangrunnlag.

Avklaring av plangrunnlaget
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan: Reguleringsplan for Lauåsen med plan ID 201316, avsatt til Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse. Felt B er avsatt til frittliggende eneboliger eller enebolig med sekundærleilighet.

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt, utvidelse av Sylte skole og en gangvegforbindelse mot Malmefjorden.

Det fremgår av planens bestemmelse pkt 4.1.2 at «Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til BYA=250 m². Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.»

Mens pkt 4.1.4 sier at:
«Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedenheten og stå i samsvar med grunnflaten på boligen. Maks størrelse på sekundærleiligheten er satt til 30 % av BRA av boligen.»

Administrasjonen har funnet at omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuelle kvaliteter og universell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav i plan- og bygningsloven §§ 28-7, 29-1, 29-2, 29-3 og 29-4.

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold. Etter en gjennomgang i det offentlige kartgrunnlag har ikke kommunen kunnskap som tilsier noe annet.

Naturmangfold og kulturminner
Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

Tilknytning til infrastruktur
Den nye boligen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.
Det foreligger godkjent sanitærmelding i sak 2022/475.

Avkjørsel
Kommunen godkjenner avkjørselen slik den fremkommer av situasjonsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plan- og bygningsloven § 29-4 – Avstand nabogrense dispensasjon/samtykke
Plan- og bygningsloven § 29-4 inneholder et krav om 4 meter avstand til nabogrense. For tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter er tiltakshaver avhengig av samtykke fra eier av naboeiendommen, jf. Pbl. § 29-4 3. ledd bokstav a).

Kommunen har mottatt underskrevet erklæring fra eier av gbnr 59/40 hvor det gis samtykke til oppføring av tiltak nærmere enn 4 meter. Det forutsettes at tiltakshaver utfører nødvendige branntiltak i tråd med samtykkeerklæringen.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarlig søker må påse at kommunen til enhver tid innehar oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, samt erklæringer om ansvarsretter som samsvarer med denne.

Foretakene som har erklært ansvarsrett plikter å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 11 og 12.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med kommunen v/kommunalteknikk, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret, må det søkes om. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigattest
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tillatelsen er gyldig i tre år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen løper fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

GEBYR
Saksbehandlingsgebyr:

Grunngebyr:		Kr. 1 100,-
Tiltaksgebyr:		Kr. 8 385,-
Ansvarsretter: 3x323,-		Kr. 969,-
Tilknytningsgebyr for vann:	Kr. 2 500,-	
Tilknytningsgebyr for avløp:	Kr. 2 500,-	
	Kr. 5 000,-	
Mva (25%)	Kr. 1 250,-	
Sum:	Kr. 6 250,-	Kr. 6 250,-
SUM:		**Kr. 16 704,-**

KLAGERETT
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

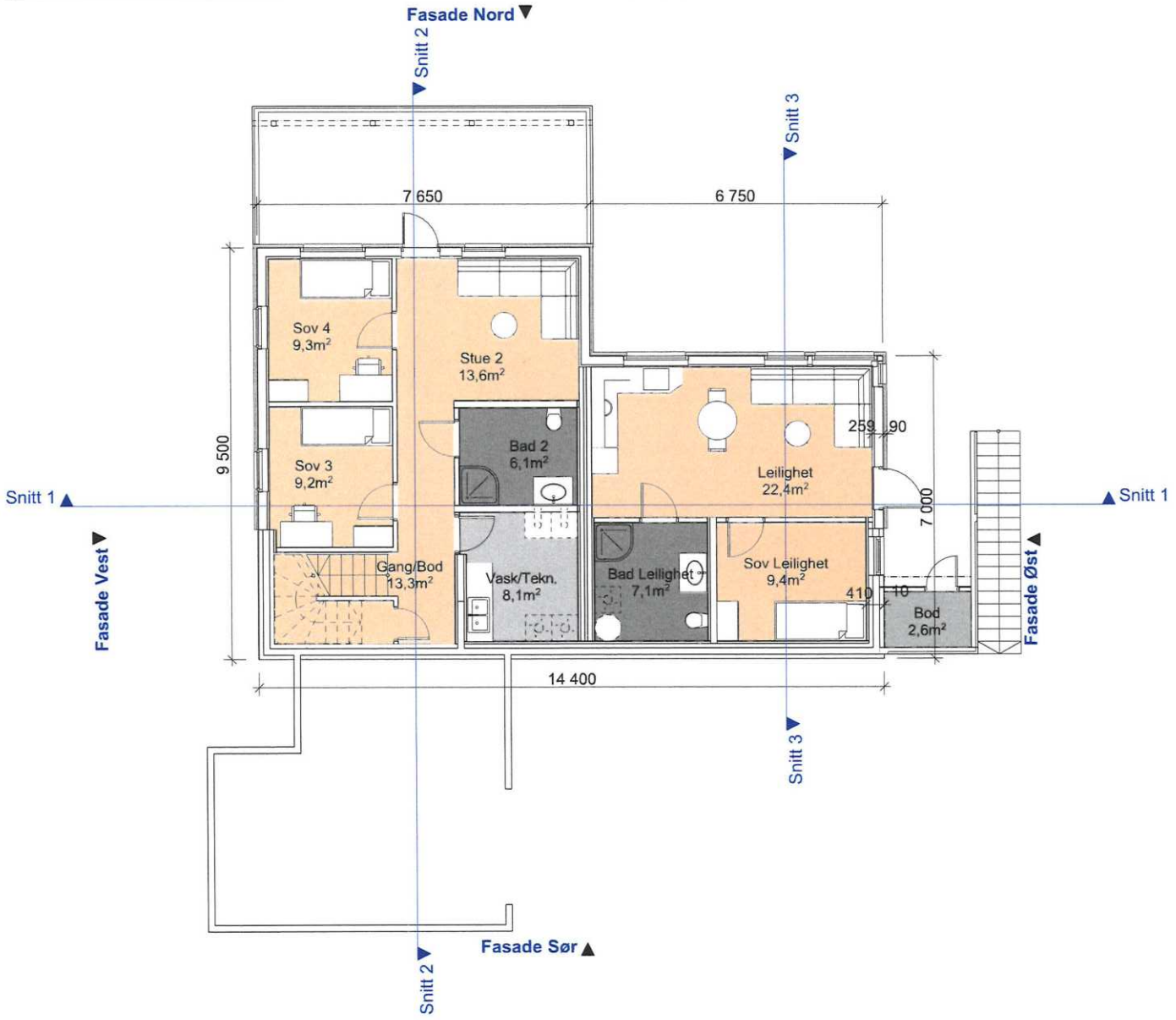
Ranveig Ørgesvik
Fagleder byggesak

Anita Brødreskift
Konsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vedlegg:
1 replaced Thor Kristian Nygård, Olufvegen.pdf
2 Samtykke fra nabo

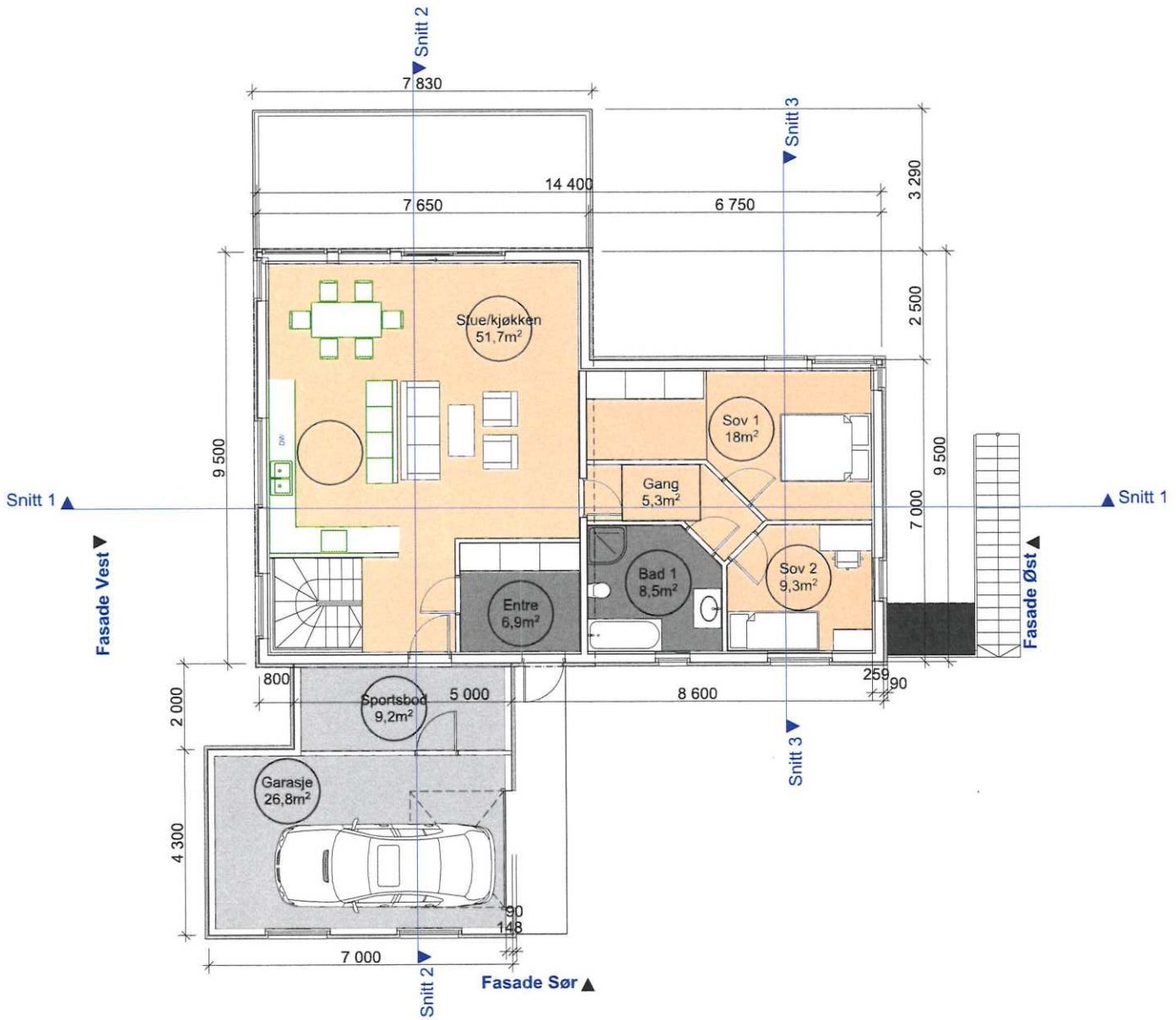
Kopi til:
Thor Kristian Nygård Langhaugvegen 11



PLANTEGNING UNDERETASJE

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



PLANTEGNING 1. ETASJE

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST

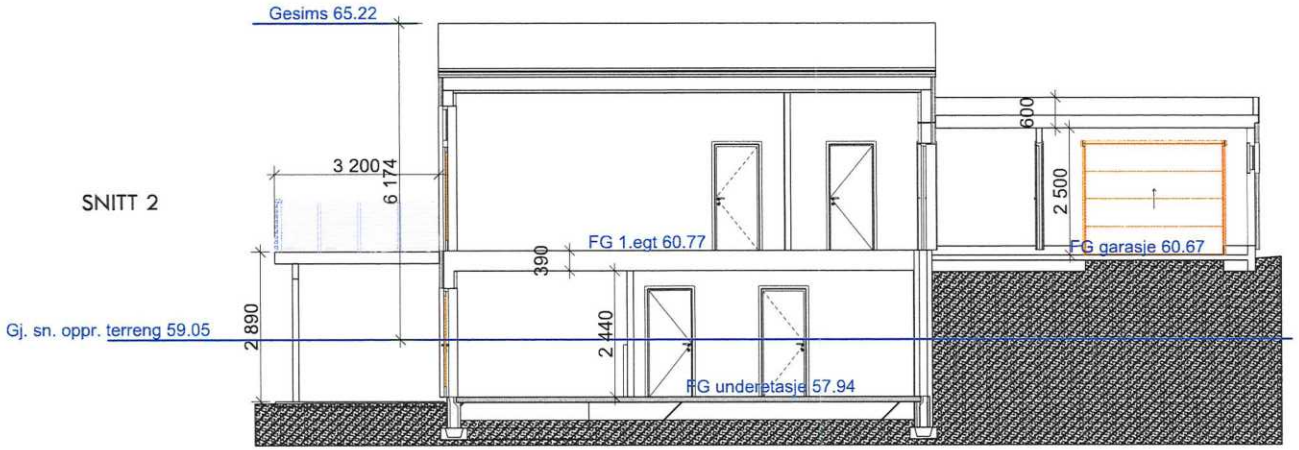


FASADE MOT SØRØST

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

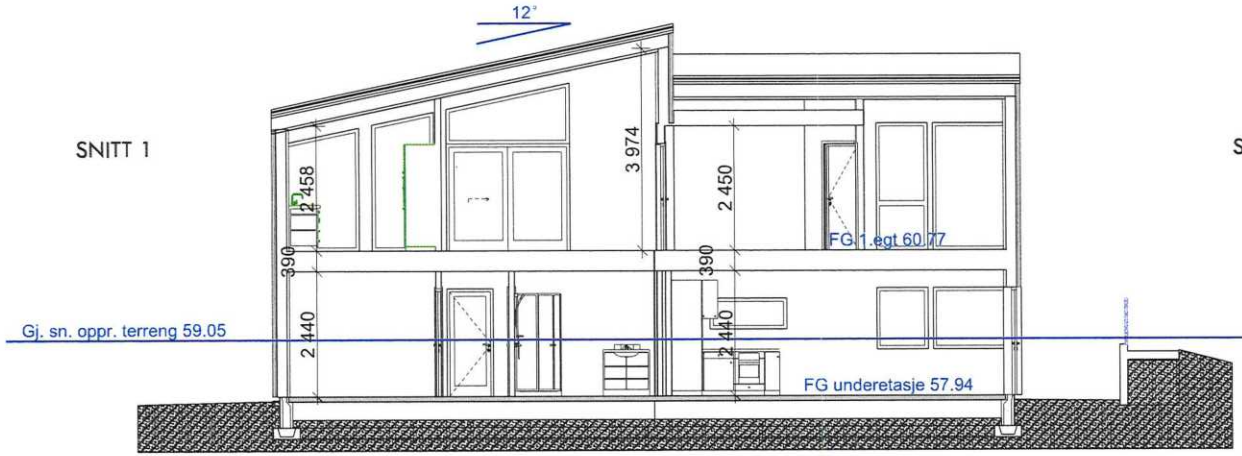
BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no

SNITT 2

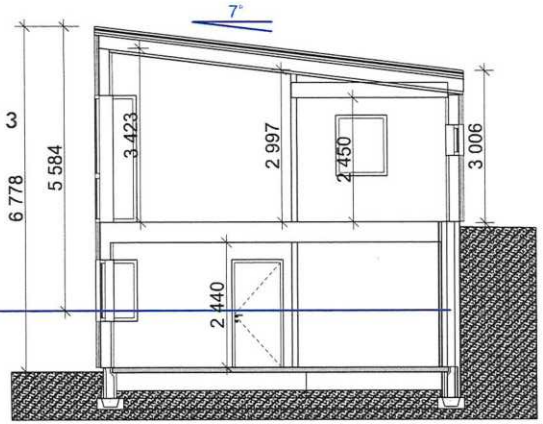


Thor Kristian Nygård	
BRA, u. etg.	65,0 m²
BRA, leil. u. etg.	40,8 m²
BRA, overb.veran.	20,7 m²
BRA, bolig 1. etg.	105,8 m²
BRA, sportsb.	9,4 m²
BRA, garasje	26,8 m²
BRA, tot.	**268,5 m²**
BYA, bolig	160,7 m²
BYA, utetrapp	8,0 m²
BYA, veranda	23,2 m²
Parkering	18,0 m²
BYA, tot	**209,9 m²**
Tomt	948,0 m²
% BYA	**22,1 %**

SNITT 1

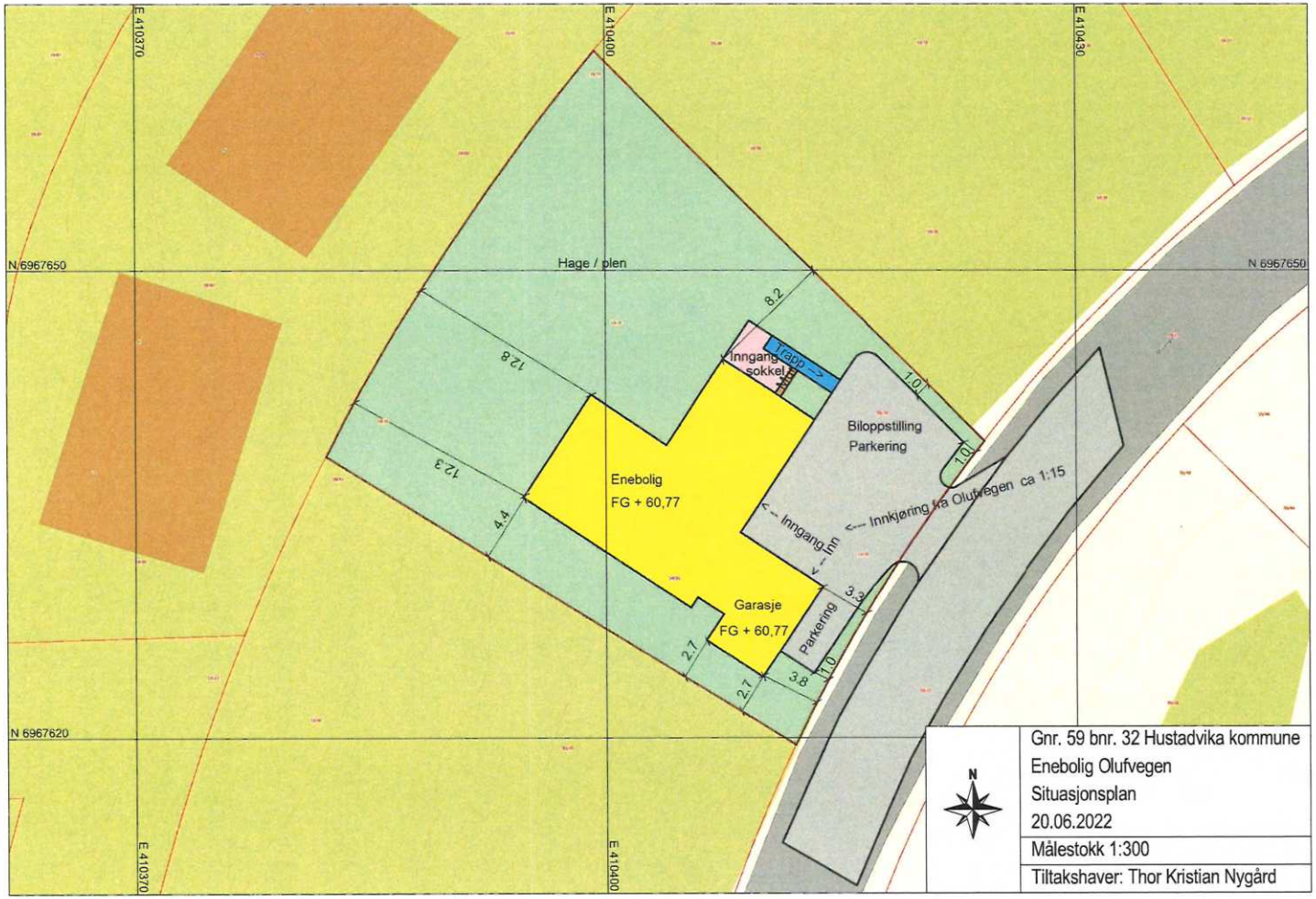


SNITT 3



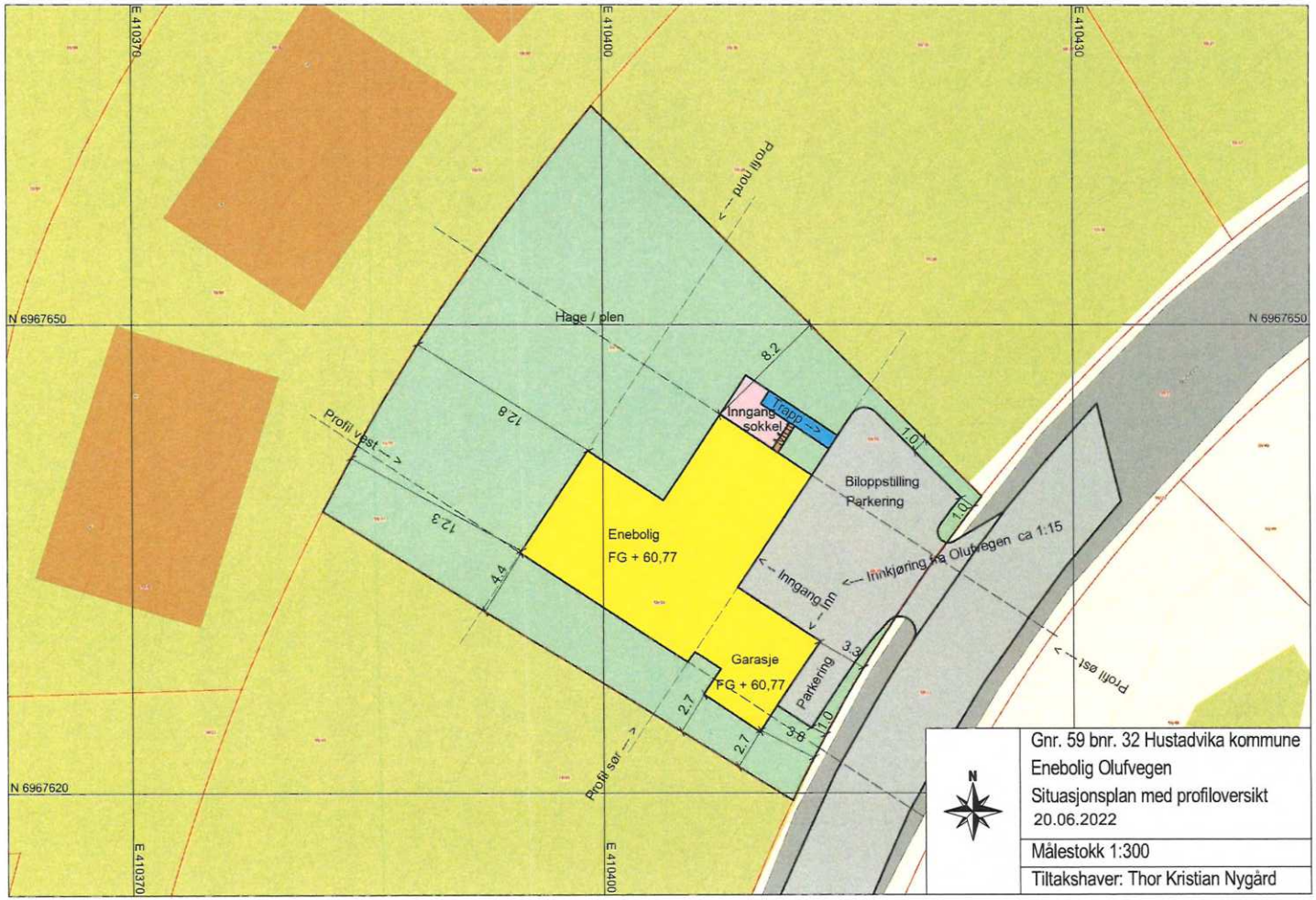
TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



Gnr. 59 bnr. 39 Hustadvika kommune
Tiltakshaver : Thor Kristian Nygård

Dato	Kontr. tegnet	Godkjent	Målestokk
20.06.2022			1:200

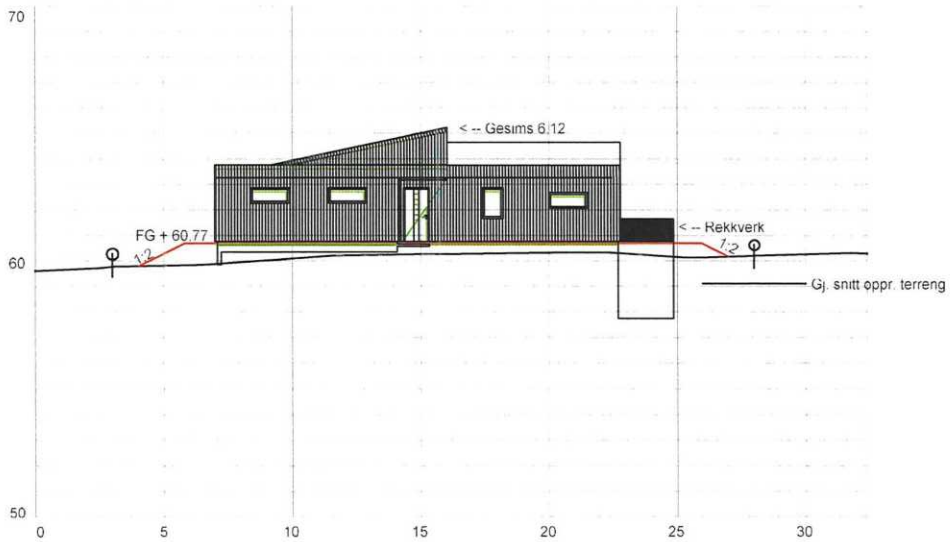
Enebolig lufvegen
Terrengprofil
Profil sett fra nord

Endring nr. 001 Endring av

Revisjon | Tegningsnr.

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:100

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



Gnr. 59 bnr. 39 Hustadvika kommune
Tiltakshaver : Thor Kristian Nygård

Dato	Kontr. fargsatt	Godkjent	Målestokk
20.06.2022			1:200

Enebolig Olufvegen
Terrengprofi
Profil sett fra sør

Endring nr. | Endring av

001

Revisjon | Tegning

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:10

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



Opprinnelig terreng

Bearbeidet terreng

Tomtegrense

Gnr. 59 bnr. 39 Hustadvika kommune
Tiltakshaver: Thor Kristian Nygård

Dato	Kontr. tegnet	Godkjent	Målestokk
20.06.2022 .			1:200

Enebolig Olufvegen
Terrengprofi
Profil sett fra vest

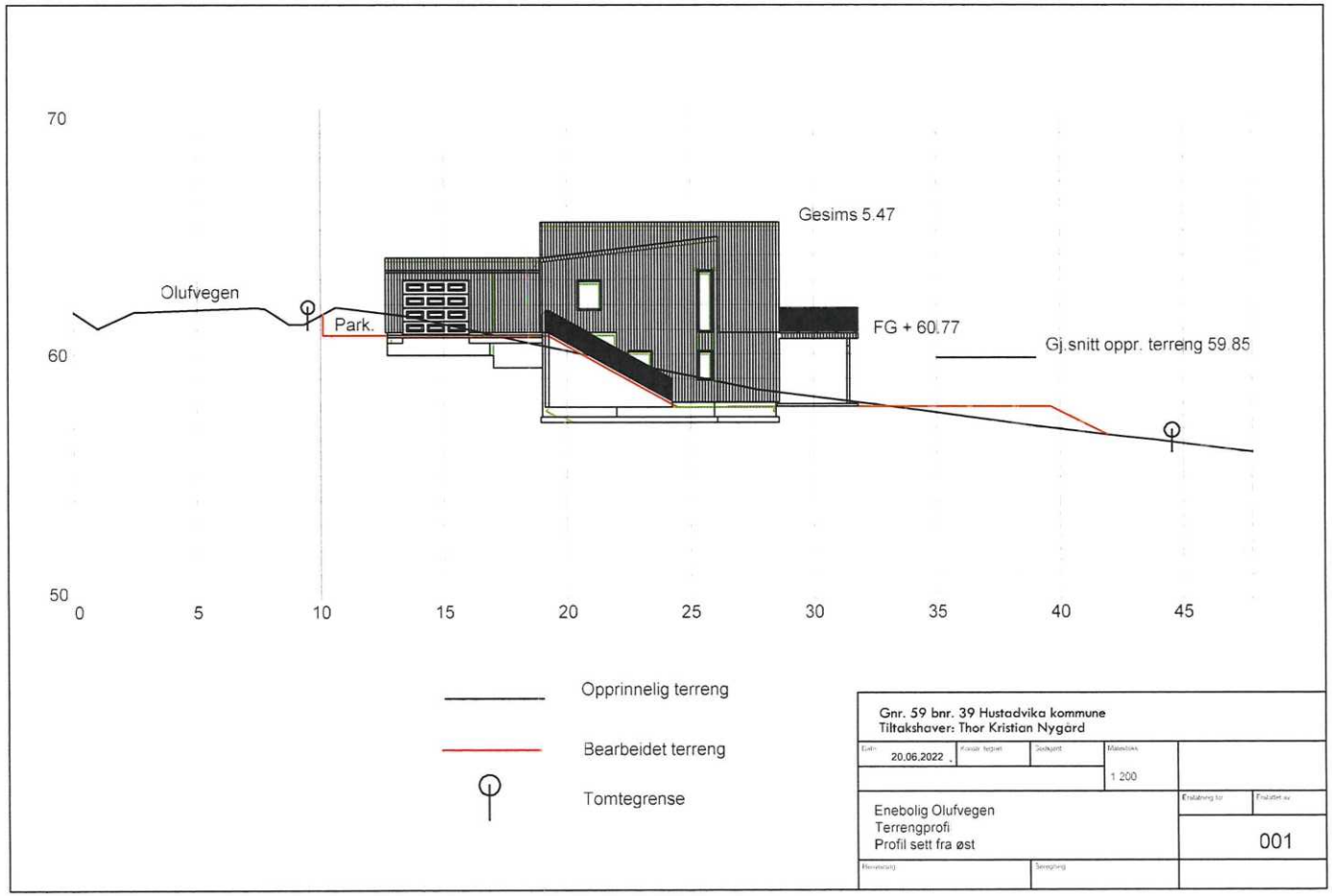
Endring nr. | Endring av

001

Revidert | Tegning

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:10

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no



Gnr. 59 bnr. 39 Hustadvika kommune
Tiltakshaver: Thor Kristian Nygård

Dato	Kontr. tegnet	Godkjent	Målestokk
20.06.2022			1:200

Enebolig Olufvegen
Terrengprofi
Profil sett fra øst

001

TILTAKSHAVER	PROSJEKT	KNR	GNR	BNR	AREAL	BRA	BYA	DATO	T.NR	MÅL
Thor Kristian Nygård	Enebolig, Olufvegen	1579	59	39	948 m²	268,5 m²	209,9 m²	18.07.22	2B	1:10

BYGG KOMPETANSE AS
Lyngjavegen 4, 6475 Midsund
Postboks 21, 6476 Midsund
Mob. 4528 6810
www.bygg-kompetanse.no

18.07.2022 10:47:38 AR498942302

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: ,

Kommune: HUSTADVIKA

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
59	39	0	0

Eier: GULE SILJE BANG, NYGÅRD THOR KRISTIAN

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Garasje

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Enebolig over to plan med utleiedel. Inkludert garasje .

18.07.2022 10:47:38 AR498942302

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsplan for Lauvåsen

18.07.2022 10:47:38 AR498942302

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Thor Kristian Nygård
E-post:	thor_kr96@hotmail.com
Telefon:	41343493
Søknadens hjemmeside:	www.bygg-kompetanse.no

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Per Arne Sletten
Organisasjonsnummer:	991069402
Telefon:	45286810
E-post:	perarne@bygg-kompetanse.no
Postadresse:	Pb 21, 6476 MIDSUND

Nabovarselet er signert av

PER ARNE SLETTEN på vegne av BYGG KOMPETANSE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.07.2022 10:47:38 AR498942302

Filvedlegg:

T_K_NYGÅRD_SITUASJONSPLAN_2B_180722.pdf
T_K_NYGÅRD_PROFILER_2B_180722.pdf
T_K_NYGÅRD_FASADER_2B_180722.pdf
T_K_NYGÅRD_PLAN U_2B_180722.pdf
T_K_NYGÅRD_PLAN 1_2B_180722.pdf
T_K_NYGÅRD_SNITT_2B_180722.pdf

Vedlegg nr.
A- 1

KVALITETSKONTROLL

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom / byggested	59	39	0	0			Hustadvika
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Olufvegen				6440	Elnesvågen	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger	☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)	Redegjørelse i eget vedlegg — Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☑ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: **Reguleringsplan for Lauvåsen**

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Boligbygging

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan *				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	250 m2 %	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom **	948,3 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-0 m²		- m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn. regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b+d)	=948,3 m²		= m²		= m²
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	m² BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a og e.)	250 m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	0 m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	-0 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
i. Areal ny bebyggelse	+191,9 m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+18 m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	=209,9 m²	= m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.) ***	22,1 %	m²	%	m²	

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k	-31,2 m²		- m²	
j. Parkeringsareal på terreng	-18 m²		- m²	
m. Areal i matrikkelen = k-l-j	=160,7 m²		= m²	= m²
Antall etasjer: 2	Boliger 160,7 m²		Boliger m²	Boliger m²
Antall bruksenheter bolig: 2				
Antall bruksenheter annet	Annet 0 m²		Annet m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere	Vedlegg nr. D -
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere	Vedlegg nr. D -
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg	Vedlegg nr. D -

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode "X" skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
x	

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk, skogbruk og fiske
B Bergverksdrift og utvinning
C Industri
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon motorvogner
H Transport og lagring
I Overnattings- og servicevirksomhet
J Informasjon og kommunikasjon
K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
L Omsetning og drift av fast eiendom
M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
N Forretningsmessig tjenesteyting
O Offentlig administrasjon og forsvar, og trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning
Q Helse- og sosialtjenester
R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
S Annen tjenesteyting
T Lønnet arbeid i private husholdninger
U Internasjonale organisasjoner og organer
X Bolig
Y Annet som ikke er bolig

Plassering av tiltaket

Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert — Vedlegg nr. Q -

Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert — Vedlegg nr. Q -

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F -
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F -
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg		Vedlegg nr. F -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☑ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vannforsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☑ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q -

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☑ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q -

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☑ Terreng

Vedlegg nr. Q -

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Søkes det om slik innretning installert?:	Hvis ja, kryss av:
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplatform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) 2005-06-17 nr. 101. kap 2 og kap 5

Forskrift om eiendomsregistrering 2009-06-26 nr. 864:
- Kap. 12 Offisiell adresse
- Kap 13 Føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen.

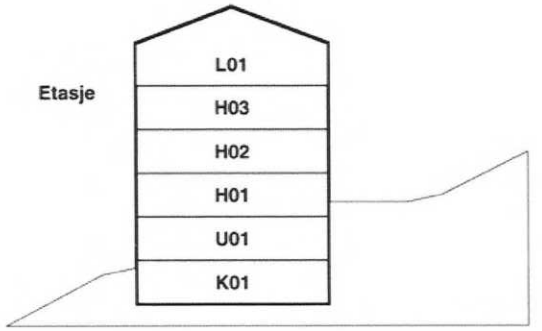
Nærmere om føringen – www.statkart.no

Blanketten er kommunens ansvar, men bør fylles ut av ansvarlig søker.

Bygningsnr (fylles ut av kommunen)	Vedleggnr	Kommunens saksnr	Side
	H- 1		1 av 1

Spesifikasjonen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr.		Signering - ansvarlig for registrering i matrikkelen
Eiendom / byggested	59	39	0	0		
	Adresse: Olufvegen				Postnr: 6440	Poststed: Elnesvågen



Antall rom pr. boligenhet
Her registreres antall rom pr. boligenhet.
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m2 eller større.
Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode - følgende koder benyttes pr bolig:

1. Kjøkken	Brukes på alle leiligheter med eget kjøllen-Tekjøkken regnes ogsa med
2. Ikke kjøkken	Kuden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken	Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken

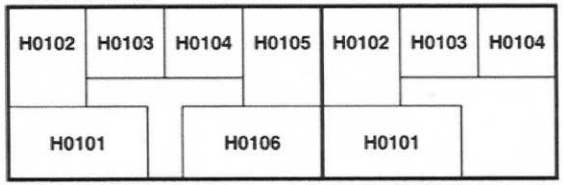
Antall bad og WC
Antall bad og WC registreres pr boligenhet.
Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode
Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.
Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:

L01 = Andre loftsetasje	U01 = Øverste underetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje	U02 = Nest øverste underetasje
H02 = Andre hovedetasje	K01 = Øverste kjelleretasje
H01 = Første hovedetasje	K02 = Nest øverste kjelleretasje

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig nar den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se Føringsinstruksen for matrikkelen Statens kartverks hjemmeside.

Bruksenhetsnr.



Boligspesifikasjon

	Bruksenhetsnr.							Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
	Etasje-kode	Løpenr.	Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC	Adresse-navnkode *)	Adressenavn	Adresse-nr.	Bokstav	Undernr (kun matr. adr.) *)	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Seks-jonsnr.
Eksempel på én bolig	H01	01	100	5	1	1	2	1005	Skolegata	10	A		57	98		3
	U01	01	126,5	3		1			Olufvegen, har ikke fått nummer				59	39		
	H01	01	142	3	1	1			Olufvegen, har ikke fått nummer				59	39		

©Kvalitetskontroll AS - Godkjennelse fra Direktoratet for byggkvalitet - Publisert august 2012 *) FYLLES UT AV KOMMUNEN

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thor Kristian Nygård	Langhaugvegen 11	6430 (Bud)	3876

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

[x] Nyanlegg [ ] Mindre utvidelse [ ] Større utvidelse [ ] Ombygging/rehabilitering [ ] Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Olufvegen 10	6440 (ELNESVÅGEN)	knr: 1579 gnr: 59 bnr: 39	FOD7042

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2023-05-02	2024-09-09	2024-09-09	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

[x] Prosjektering [x] Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Midsund Elektro AS	Stormyrvegen 2	6475 (MIDSUND)	957919766

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Even Heggdal	71278888	post@midsundelektro.no

Rapportens omfang

(●) Hele anlegget ( ) Anleggsdel

Kommentar

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

brukt tabell

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

5

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

Navn	Dato	Signatur
Even Heggdal	2024-09-09	Elektronisk signert av Even Heggdal. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Even Heggdal	2024-09-09	Elektronisk signert av Even Heggdal. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thor Kristian Nygård	Langhaugvegen 11	6430 (Bud)	3876

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

[x] Nyanlegg [ ] Mindre utvidelse [ ] Større utvidelse [ ] Ombygging/rehabilitering [ ] Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Olufvegen 10	6440 (ELNESVÅGEN)	knr: 1579 gnr: 59 bnr: 39	FOD7042

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2023-05-01	2024-09-09	2024-09-09	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

[x] Prosjektering [x] Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Midsund Elektro AS	Stormyrvegen 2	6475 (MIDSUND)	957919766

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Even Heggdal	71278888	post@midsundelektro.no

Beskrivelse

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

[x] Boligmappa.no [ ] E-post [ ] Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Even Heggdal	2024-09-09	Elektronisk signert av Even Heggdal. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.
2022/545-10	G-

Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, jf. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	59	39					Hustadvika
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Olufvegen 8-10				6440	Elnesvågen	

Ansvarlig kontrollerende

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Eiendomstakst Møre og Romsdal AS	997 666 682

Ansvarsrett erklært dato	08.09.2022

Ansvarsområdet

Hentet fra erklæring om ansvarsrett

Kontroll av:
Våtrom – Tiltaksklasse 1
Lufttetthet – Tiltaksklasse 1

EIENDOMSTAKST
MØRE OG ROMSDAL AS

Sluttrapport

[X] Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll

[ ] Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll

[ ] Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll

Vedlegg

Plan for uavhengig kontroll — Vedlegg nr. G-

Erklæring og underskrift

Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte.
Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.

Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
13.02.2024	Jan Olav Aandal	Jan Olav Aandal

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
2022/545-10	G	1 av 2

Plan for uavhengig kontroll

	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. kontrollerende
Ansvarlig kontrollerende	Eiendomstakst Møre og Romsdal AS	997 666 682	1	13.02.2024	

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
Eiendom/ byggested	59	39				Hustadvika	Olufvegen 8-10	6440	Elnesvågen

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Våtrom	Bygg Kompetanse AS	1) Rutiner for kvalitetssikring av utførelse av våtrom (membran, slukarbeid og andre gjennomføringer i membran) 2) Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring av våtrom 3) Tegningsliste for våtrom 4) Tegning som viser slukplassering i plan og høyde 5) Produktdokumentasjon for membran 6) Produktdokumentasjon for sluk 7) Produktdokumentasjon for slukmansjett	1) 13.02.2024 2) 13.02.2024 3) 13.02.2024 4) 13.02.2024 5) 13.02.2024 6) 13.02.2024 7) 13.02.2024			

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
2022/545-10	G	2 av 2

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. kontrollerende
	Eiendomstakst Møre og Romsdal AS	997 666 682	1	13.02.2024	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	59	39				Hustadvika	Olufvegen 8-10	6440	Elnesvågen

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Lufttetthet	Bygg Kompetanse AS	1) Resultater fra lufttetthetsmåling 2) Dokumentasjon for gjennomført kvalitetssikring for måling av lufttetthet. 3) Rutine for kvalitetssikring for måling av lufttetthet	1) 13.02.2024 2) 13.02.2024 3) 13.02.2024			

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 59/39
Adresse: Olufvegen 8
Dato: 06.01.2025
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

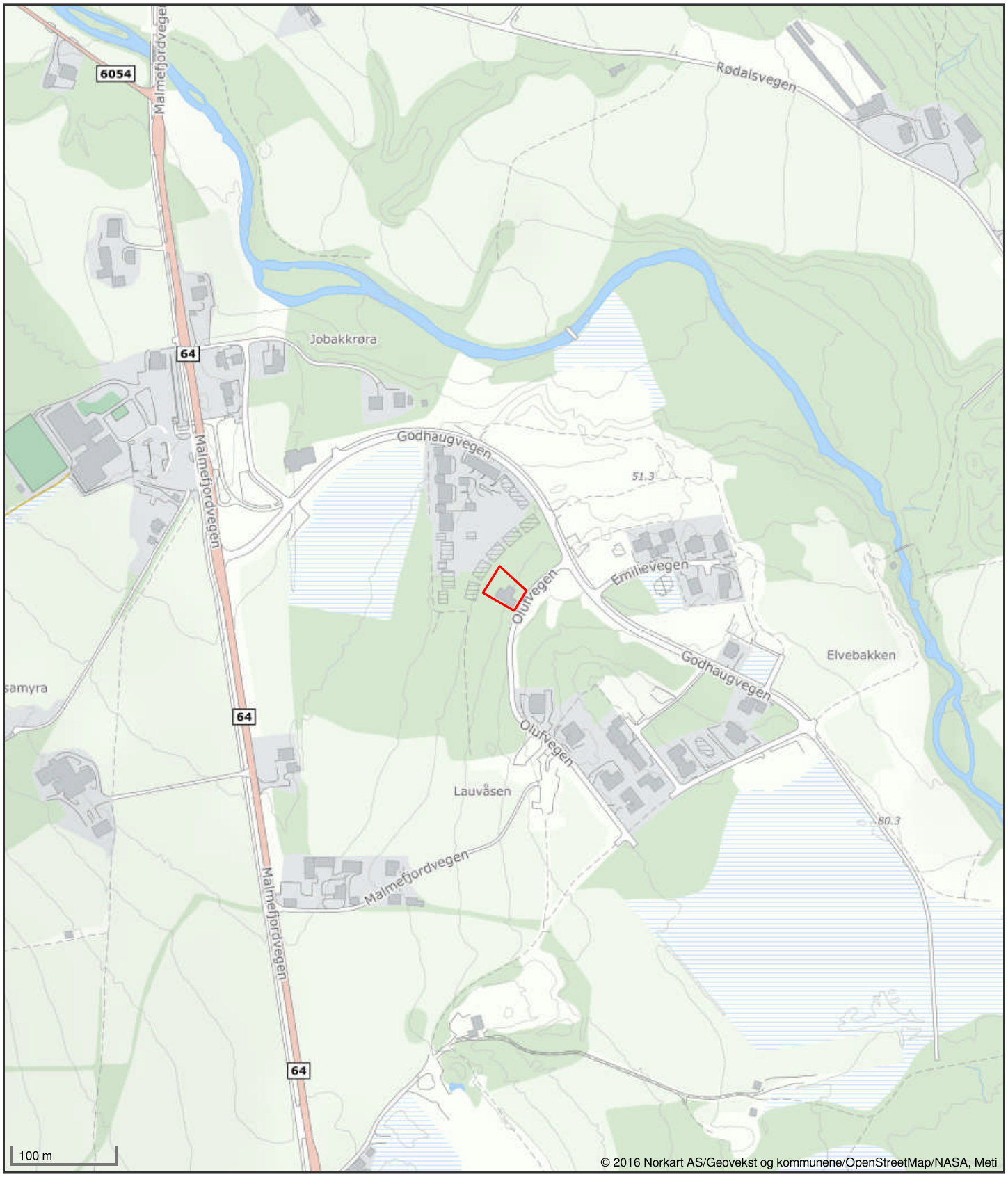


©Norkart 2025

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: 06.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 59/39//



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: 06.01.2025

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 59/39//



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



2014



2012



2011



2007



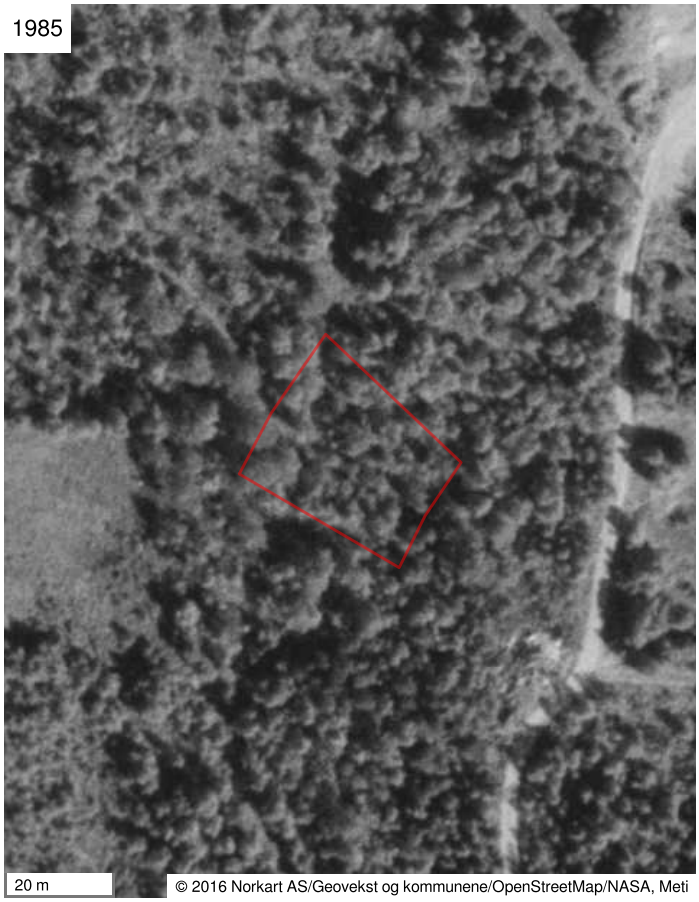
2006



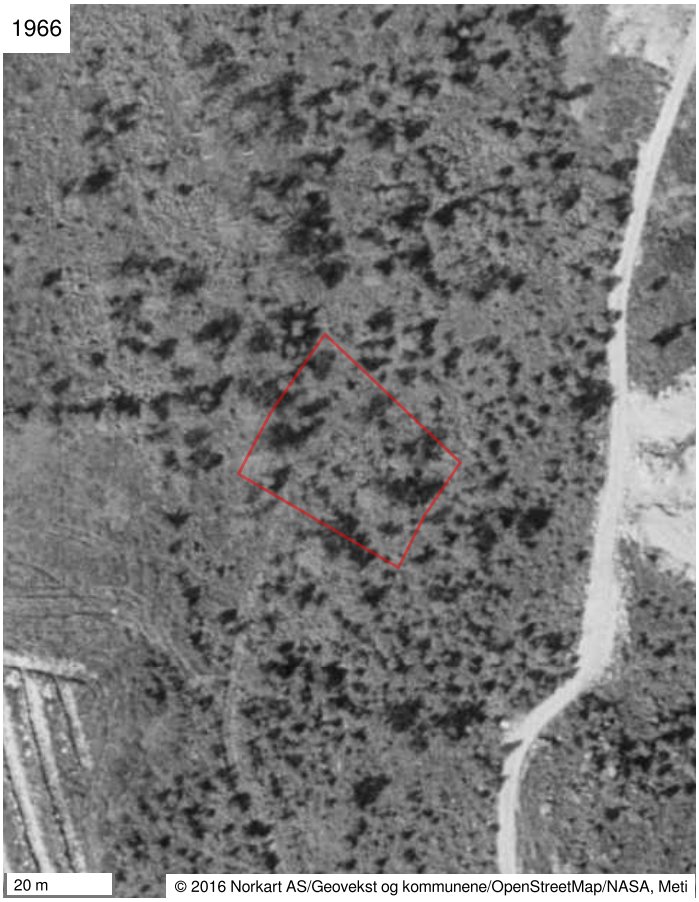
2006



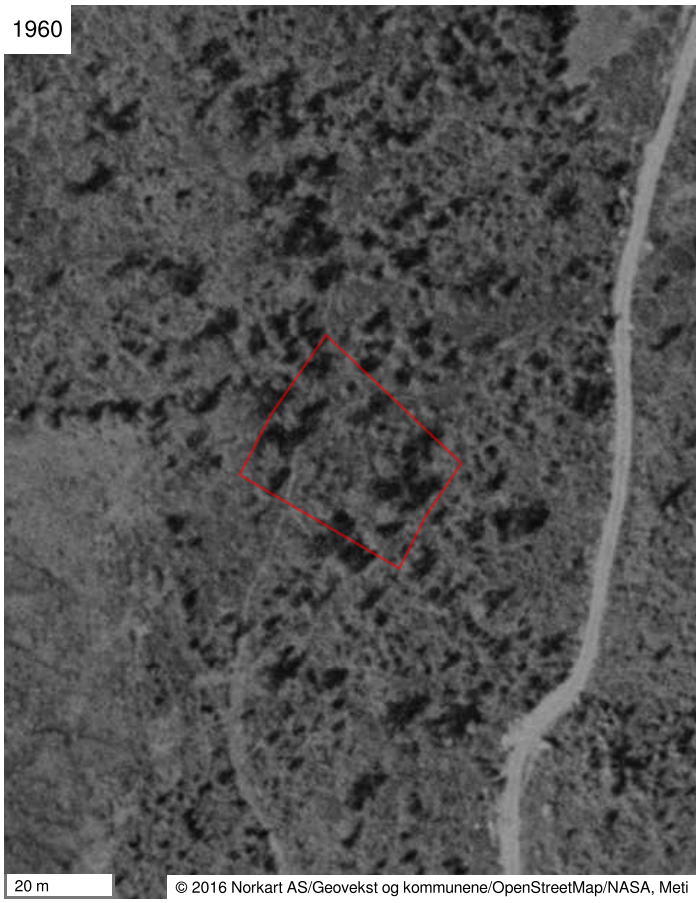
1985



1966



1960



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

Dato:
08.01.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**59**	Bnr:	**39**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN**						

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
59/90	2020/4353	5 stk tomannsboliger

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: 06.01.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 06.01.2025

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.**	59	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 59/39		
Utskriftsdato	06.01.2025	**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.

0 Berørte datasett

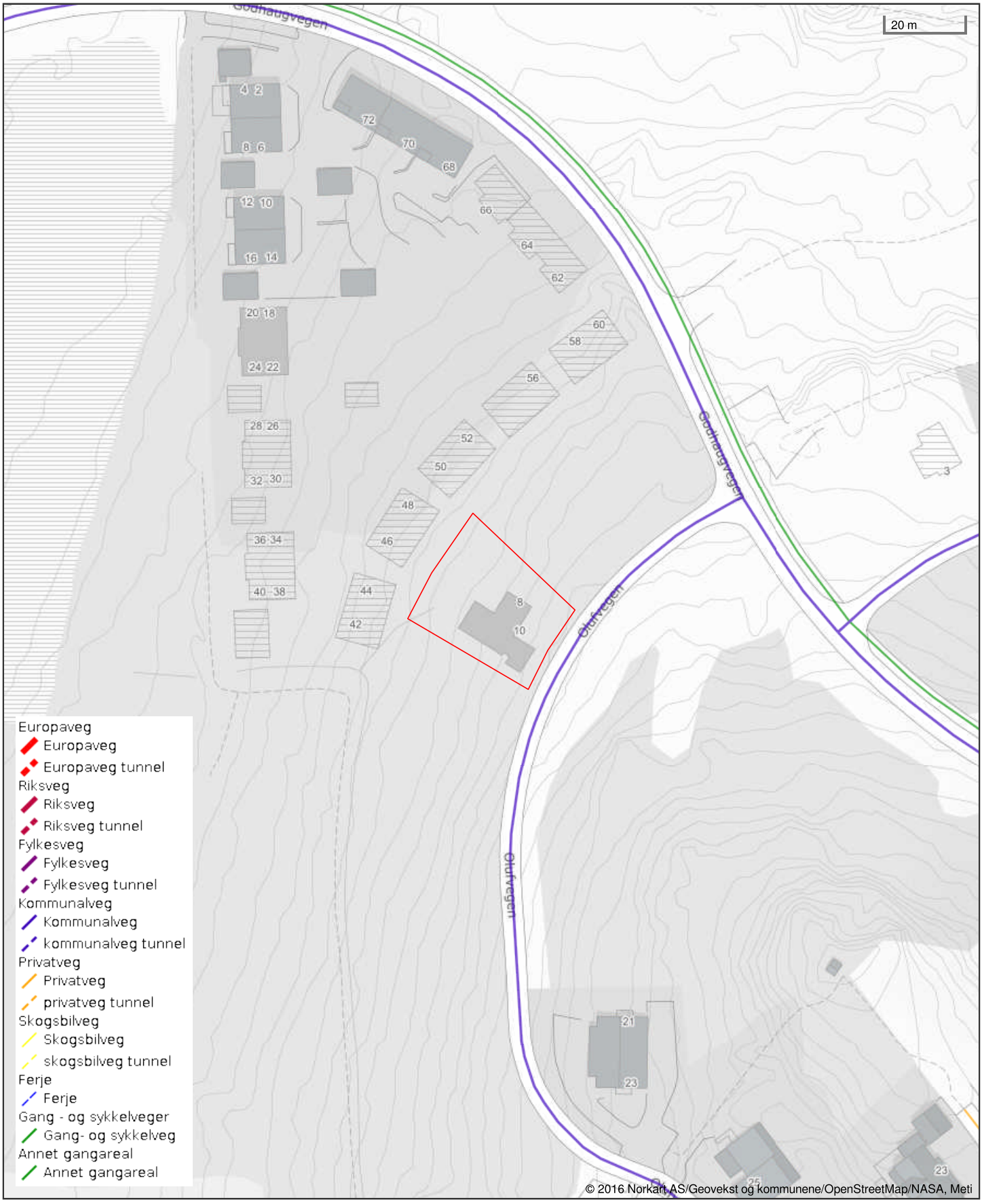
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 06.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 59/39//



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: 06.01.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	10 949,09 kr
Renovasjon	6 841,20 kr
Vann	8 800,51 kr
Sum	**26 590,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonn.avg.vann, bolig- og fritidseiendom	2 stk	2 800,00 kr	1/1	0 %	5 095,00 kr	0,00 kr
Vann - forbruksgebyr	199 kbm	17,89 kr	1/1	0 %	3 114,35 kr	0,00 kr
Abonn.avg. kloakk, bolig- og fritidsboliger	2 stk	3 198,75 kr	1/1	0 %	6 062,50 kr	0,00 kr
kloakk - forbruksgebyr	199 kbm	23,05 kr	1/1	0 %	4 193,93 kr	0,00 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	2 stk	3 228,75 kr	1/1	0 %	6 007,50 kr	0,00 kr
				Sum	**24 473,28 kr**	**0,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 81 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
06.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Legalpant

Gnr:	**59**	Bnr:	**39**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Olufvegen 8, 6440 ELNESVÅGEN**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

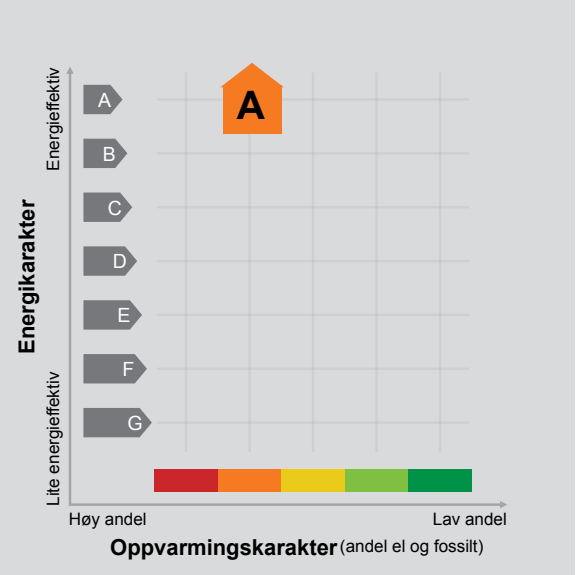
Det er ingen legalpant på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv eventuelle morarenter og gebyr pr. dags dato. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Olufvegen 10
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301170975
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123342
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 871 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 871 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214.67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Huseierne

Leiekontrakt for bolig



Huseierne

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:
Bang Gule, Silje

Adresse:
olufvegen 10

Telefon:
90102850

E-post:
he_silje@hotmail.com

Utleier 2

Navn:
Thor Kristian Nygård

Adresse:
Olufvegen 10

Telefon:
41343493

E-post:
thor_kr96@hotmail.com

2. Leier

Leier 1

Navn:
Robin Strand Breidablikk

Fødselsnummer:
280607'

Telefon:
98156710

E-post:
Robin@robinstrand.eu

Leier 2

Navn:
Celine Hammervik-Hansen

Fødselsnummer:
180307'

Telefon:
47701727

E-post:
celine.hammervik@icloud.com

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Olufvegen 8 i kommune Hustadvika.

4. Leieobjekt

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Leiligheten er umøblert.

Beskrivelse av leieobjektet: 40 kvm+ 2kvm bod. Vannbåren varme.
Plass til en bil.

Leietaker er informert om at huset skal legges ut for salg.

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 09.06.2025

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 9200 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Strøm/energi er inkludert.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Fjernvarme er inkludert i leien.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Er inkludert i husleien.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den innen 1. hver måned (forskuddsbetaling) i hver måned, til konto nr.
Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 18000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt noen særlige bestemmelser for dette leieforholdet.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: kodelås. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 15.04.2025, i Hustadvika.

27. Underskrifter

Utleier 1:	Utleier 2:
Bang Gule, Silje	Thor Kristian Nygård
_____	_____

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier 1:

Robin Strand Breidablikk

Leier 2:

Celine Hammervik-Hansen

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument

Leiekontrakt for Bolig

Referansenummer på dokument

LeieBolig-25-QbxBU

Dato for opprettelse av dokument

15.04.2025

Dokumentet er signert av:

Robin Strand Breidablik: robin@robinstrand.eu
Signert med BankID autentisering (Norge): 15.04.2025, 11:07:56
Referanse: 9c7d8b24-0d14-4114-9bcb-f2f14eab7a1c

Celine Hammervik-Hansen:
Signert med BankID autentisering (Norge): 15.04.2025, 11:11:31
Referanse: bd62d5bb-5cdd-483f-af04-7d9fbfbb086e

Thor Kristian Nygård: thor_kr96@hotmail.com
Signert med BankID autentisering (Norge): 26.04.2025, 23:52:54
Referanse: f6b065d7-2618-4bee-a6c7-ed055dee7f4d

Silje Bang Gule: he_silje@hotmail.com
Signert med BankID autentisering (Norge): 28.04.2025, 19:13:14
Referanse: ffb295b8-311f-4048-b524-dc98f69a8ff0

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: aba7b246-c290-41ed-a2c1-330c10bbb3e2

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251003
Vår referanse: 3648846/25494267
Bestilling: C3 2025-01-07 (5) 4

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1452987	200	4.12.2019	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	59	23	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602617184
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
845241112	FRÆNA KOMMUNE	Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
916270453	ELVEBAKKEN AS		Kråknesvegen 257, 6440 ELNESVÅGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1548	59	23	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	ELVEBAKKEN AS		Kråknesvegen 257, 6440 ELNESVÅGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1548	59	39

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 1452987 Tinglyst: 04.12.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1452987/200
Uthentet 2025-01-07 09:05

Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251003
Vår referanse: 3648845/25494262
Bestilling: C3 2025-01-07 (5) 1

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
597474	200	7.6.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENN ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	59	23	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Skøyte 1)

Namn på rekvirent: Elvebakken AS
Adresse: Kråknesvegen 257
Postnr.: 6440 Poststad: Elnesvågen
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 916270453 Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 597474 Tinglyst: 07.06.2017
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felta 1-6 registrerast i grunnboka

1. Eigedomen(ane) 2)

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1548	FRÆNA	59	23			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdraginga omfattar transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelov kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar ☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdraginga ideell andel, herunder eigarseksjon, skal storleiken på andelen gjes opp — Storleik ideell andel:

Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Slag
☐ 1 Med bygningar ☒ 2 Utan bygningar

Bruk av grunn
☒ B Bustadeigedom ☐ F Fritidseigedom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.veg ☐ A Anna

Type bustad
☐ FB Frittliggj. einebustad ☐ TB Tomannsbustad ☐ RK Rekkjehus/kjede
☐ BL Blokkleilegheit ☒ AN Anna

2. Kjøpesum

kr 4.583.430,-

Utlyst til sal på den frie marknaden ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt sal ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 5 Uskifte ☐ 7 Opphøyr av sambuarskap
☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Ideell part
845241112	FRÆNA KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
916270453	ELVEBAKKEN AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 16/5-17 Utferdaren si underskrift:

6. Særskilde avtalar

Obs! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast
1. Tomta vert overteken slik ho er ved heimeloverføringa , med skjæring, fylling og naudsynte tekniske anlegg (både i, på og over jorda).
2. Fræna kommune (org.nr. 845 241 112), Istad Kraft (org.nr. 923 253 920) og Telenor (org.nr. 982 463 718) har rett til å kome fram over tomta for å reparere, eventuelt leggje nye kablar, røyrleidningar og kummar, mot å betale for dei ulempane ein valdar
3. Tomteeigaren skal ha det framtidige ansvar for vedlikehald og drift av stikkleidningar for vatn og avlaupsleidningar fram til det offentlige nettet jfr. pkt 6.
4. Tomteeigar skal sørge for at stikkrenner gjennom avkøyrsle min. er 200 mm innvendig diameter, samt at den til einkvar tid er open.

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon 5)

Eg/vi sannar at mi/vår tilegning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.

Stad	Dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.m. 6)

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3

3. Gjeld overdr. bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedk. bruker som felles bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrerte partnaren(ane) samtykkje i overdraginga

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad	Dato
ELNESVÅGEN	16.05.2017

Utferdaren si underskrift 7)	Her med blokkbokstavar
	TOVE HENØEN

FRÆNA KOMMUNE Utferdaren

Som ektemake/registrert partnar, samtykkjer eg i overdraginga

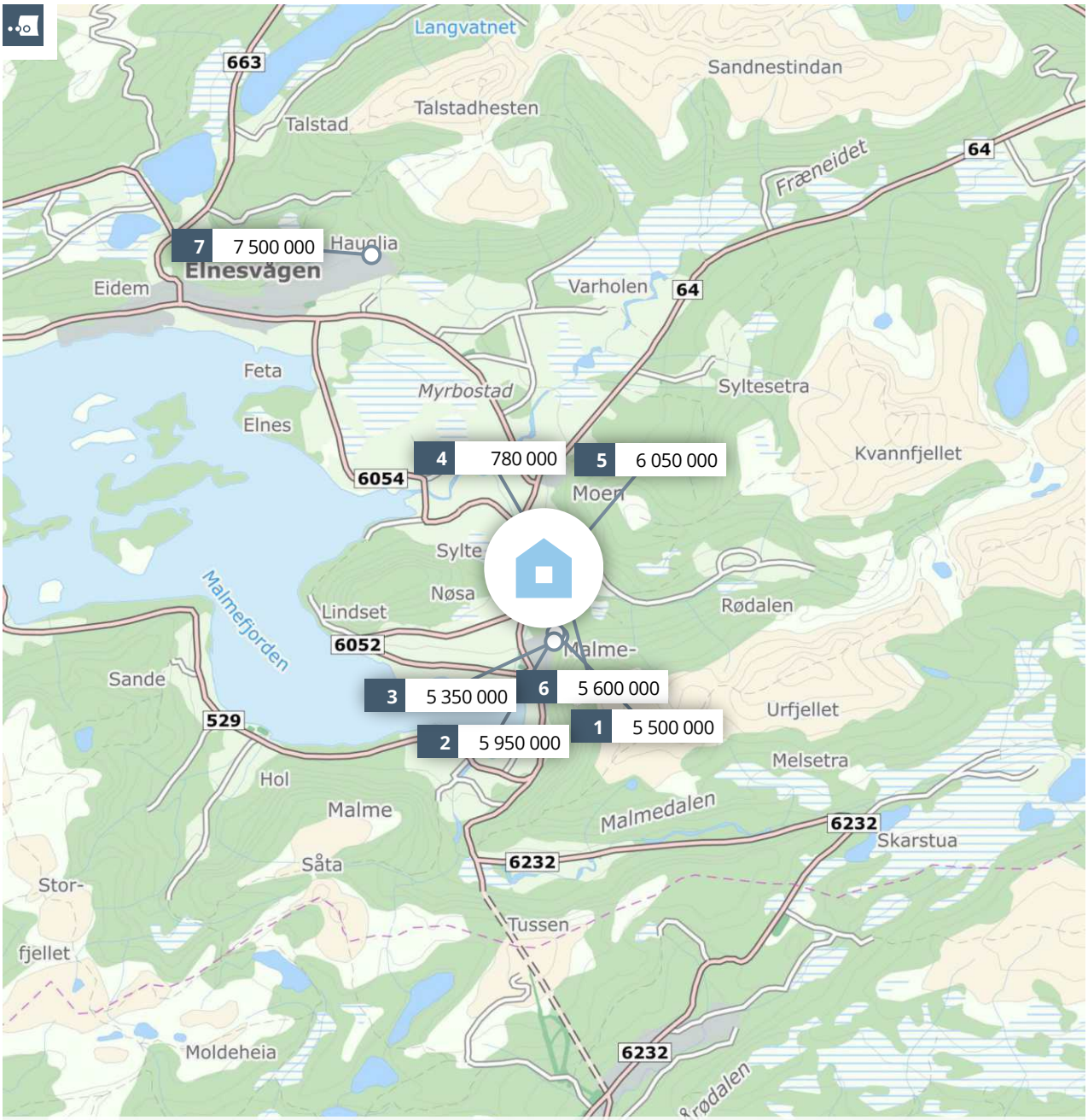
Dato	**Ektemaken/reg. partnar si underskrift**	Her med blokkbokstavar

8) Eg/vi stadfester at uferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busett i Noreg.

1. vitneunderskrift	Her med blokkbokstavar
Merete Rødal	MERETE RØDAL
Adresse	
6440 ELNESVÅGEN	
2. vitneunderskrift	Her med blokkbokstavar
Anne Lisbeth Ukkelberg	ANNE LISBETH UKKELBERG
Adresse	
6440 ELNESVÅGEN	

Bortfestaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

Dato	Utferdaren si underskrift
16/5-17	



Meglers verdivurdering

OLUFVEGEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 23.05.2025

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

Olufvegen 10, 6440 ELNESVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 59 BNR 39 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS KOLBERG

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	39 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						948 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skoglunden 42									
	196 m²	2009	835 m²	3 sov	21.02.2024	5 750 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**28 061**
2	Bjørkesvingen 20									
	179 m²	2020	780 m²	- sov	17.01.2025	5 500 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**33 240**
3	Skoglunden 35									
	179 m²	2018	716 m²	4 sov	04.10.2024	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**29 888**
4	Emilievegen 3									
	0 m²	2025	861 m²	- sov	06.03.2019	-	**780 000**	-	780 000	**-**
5	Emilievegen 10									
	0 m²	2023	911 m²	- sov	17.01.2024	-	**6 050 000**	-	6 050 000	**-**
6	Emilievegen 11									
	0 m²	2022	873 m²	- sov	15.03.2022	-	**5 600 000**	-	5 600 000	**-**
7	Kvitveisstien 13									
	196 m²	2019	1 173 m²	4 sov	14.06.2022	6 700 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**38 265**

I Olufvegen 10 er det nå tilgjenglig en nesten ny enebolig fra 2023 med gode løsninger og gjennomtenkte materialvalg.

Eneboligen har en tidsriktig arkitektur. Eiendommen er pent opparbeidet med hage med gressplen og gruset innkjørings- og parkeringsareal.

Boligen byr blant annet på følgende høydepunkter:
- Svært god takhøyde i stue.
- Spesialhimling i stue mtp god akustikk.
- Meget flott og innholdsrik kjøkkeninnredning fra Marbodal.
- 4 soverom i hoveddelen, hvorav hovedsoverommet har en egen garderobedel.
- 2 flotte bad i hoveddelen.
- Vaskerom med gode, praktiske løsninger.
- Integrert garasje med direkte adkomst til boligen.
- Uteleidel med egen inngang og gode leieinntekter (kr. 9 200 pr. mnd).

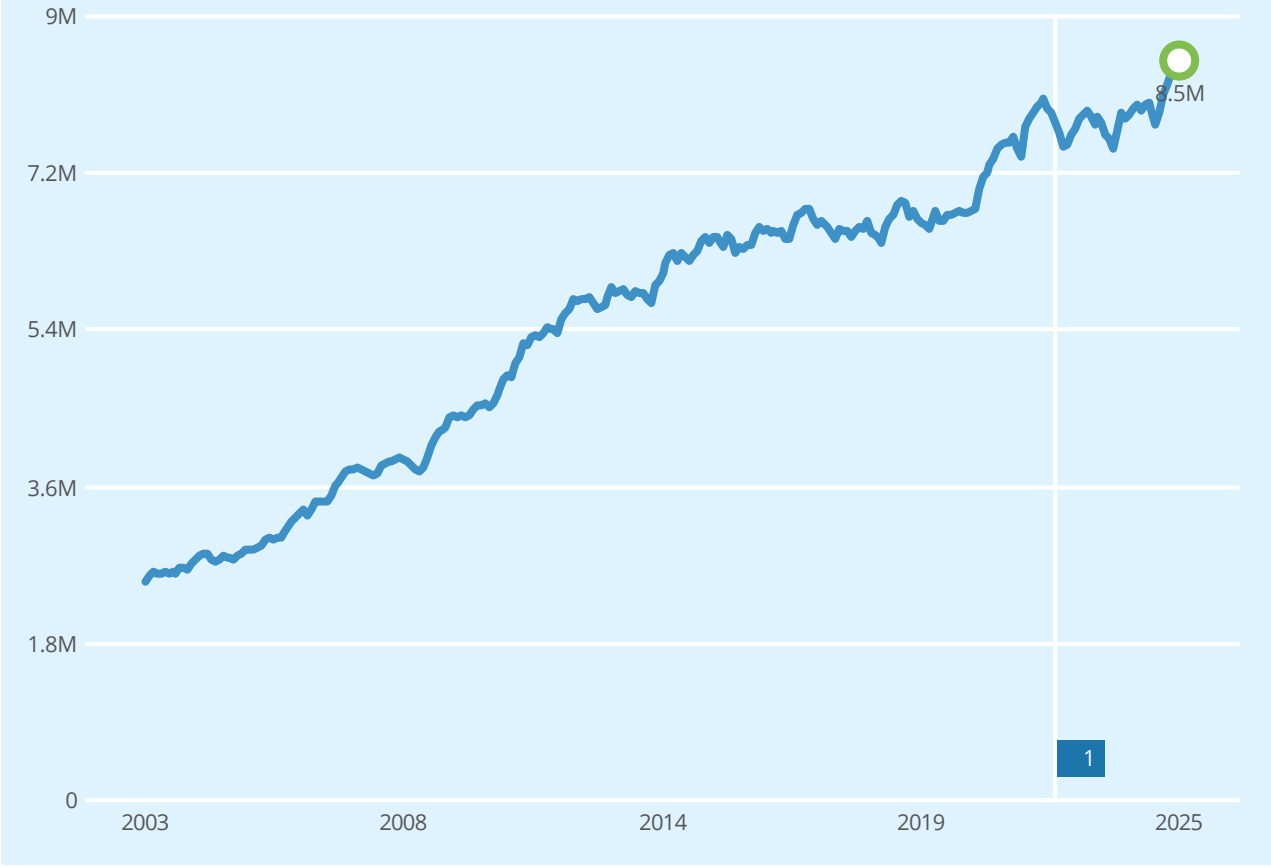
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.2021		22.04.2021	-	980 000	-	980 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

2
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 945 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Eneboliger solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

4 435 000 Salgspris i snitt
4 414 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 535 Olufvegen 10 Totalpris 8 500 000

22 027 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
21 139 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 6 mnd

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:
Olufvegen 8, 6440 Elnesvågen
Gnr. 59, Bnr. 39, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251003

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.
