PRIVATMEGLEREN

DALESLETTA 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleiedel
Dalesletta 7, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 47, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25156 **Referansenummer:** VB1866

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

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig m/utleiedel

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

Det er fremlagt tegninger under befaringen som stemmer i hovedsak med dagens bruk. I 1 etg er ett soverom tatt inn som gang mellom vaskerom og stue. Ellers viser tegninger på loftetg. to disp. rom, som nå er soverom. Innredning av loft etg er ikke byggmeldt.

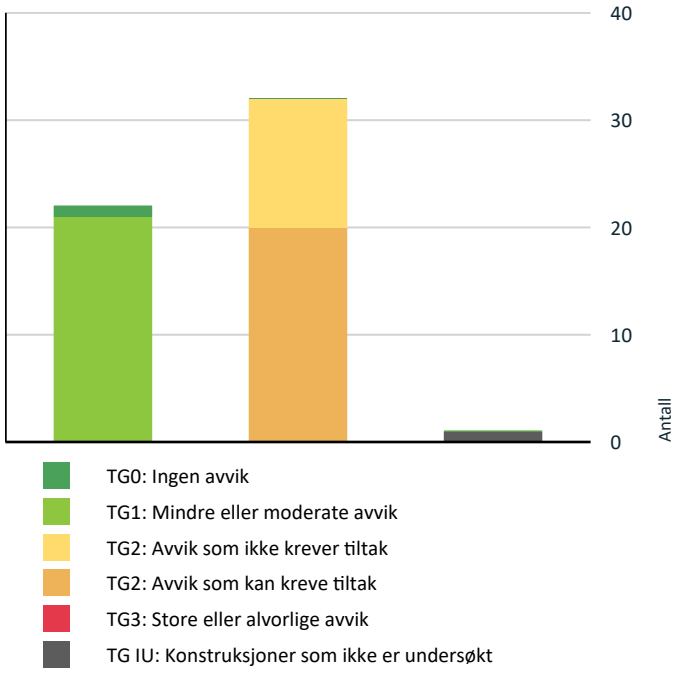
Garasje

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

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

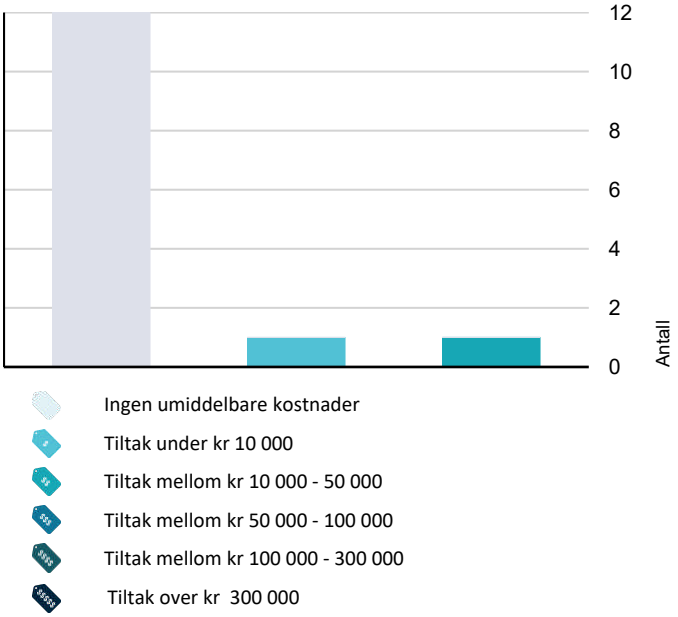
Sammendrag av boligens tilstand

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/utleiedel

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vindski**	Gå til side
!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleidel — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom hoveddel > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleidel > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL

Byggeår
1989

Kommentar
Eier/EDR, eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard for oppføringsår og boligtype

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Zanda betongpanner på lekter over undertaksplater

Taktekking rengjort og overflatebehandlet med Gjøco takolje i 2017.

Det er ikke montert anordning på tak som gjøre det mulig å ta seg opp på takflate på trygg måte. Derav besiktiget fra bakkenivå.
Dette gir begrenset mulighet for å se avvik eller skader.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ikke kjente og opplyste, eller synlig forhold som indikerer behov for tiltak på kort sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp og øvrige beslag med beslag lakkert/plastisol belagt.
Det er montert snøfangere i form av en stålknekk over gansoner.

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.

Takrenner og nedløp samt øvrige beslag over tak er nær TG 2 som følge av alder

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert feietrinn, men det har ikke blitt stilt krav om dette fra feiervesen. Snøfangere er av en ukjent type, og det er kun ett vinkelbeslag av stål. Etter dagens krav skal det være snøfangere på alle sider ved denne takvinkelen som er 21 grader og glatt taktekking. (malt/overflatebehandlet zanda er vurdert som glatt)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis det pålegges krav om feietrinn så må ny eier påregne montere dette. Snøfangere kan vurderes etter faktisk behov, men skal avviket slettes så må det monteres snøfangere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Snøfangere i form av ett vinkelbeslag av stål

TG 2 Vindski

Vindski av tre

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er råte i vindskier på minst tre sider, samt på en side på trappeoverbygg for inngangsparti øst. Årsak til råte er manglende beslag på nedre del/stusser av vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte vindskier og montere beslag på vindskistusser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.

Ny kledning på vestvegg høsten 2022.

Boligen malt sist i tiden 2016-2022

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning på øvre del av vegg nord har begynnende råte. Det er ikke montert museperre.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musesperre bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport


Eksempel på råte i kledning


Eksempel på råte i kledning


Eksempel på råte i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med sperrekonstruksjon med åser av limtre for bæring.
Undertksplater/sutak.
Kalde luftede raftekott, og spalter mellom isolasjon og undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset lufting i takkonstruksjon grunnet at spalter i himling er presset sammen. Enkelte steder tilnørmet tette.
Begrenset lufting kan medføre kondens/fukt i skjulte deler av takkonstruksjon.
En undertaksplate er skadet/hull på vestre side. En del fukskjolder i nedre del av undertak, og i nedre del av sperrer i området som ligger over lufting, men det som er synlig er mer enn som følge av kondens, og det kan antakelig skyldes driv inn i konstruksjonen under spesielle værforhold, men annen ukjent årsak kan ikke utelukkes. På østsiden er det to områder der det er fuktskjolder lengre opp på takside enn ellers. Dette er over ett område hvor det har blitt skiftet takstein, og det kan muligens være noe fra før denne ble skiftet. Undertaksplater tåler noe fukt, men over tid vil de brytes ned og må skiftes hvis det stadig tilføres fukt.

Det var ikke synlig fukt på befaringsdag. Kun tørre fuktmerker.

Det er noen områder øst der isolasjon ikke har vindsperre like over kneveggg.

Det bør gjøres tiltak for å bedre lufting i takkonstruksjon. Videre undersøke over tid og forsøke å avdekke årsak til at det oppstår fuktskjolder i undertaks plater - hvis det er slik at dette skjer tidvis under spesielle værforhold..
Der isolasjon mangler vindsperre bør det monteres sperre

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket her. Normal brukstid før punktering kan skje er 25 år. Ingen synlig punktering på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen symptom som tilsier behov for tiltak på kort sikt, men vinduer har oppnådd alder der der påregnelig at det kan skje punkteringer og at enkelte vinduer må skiftes i årene fremover.

TG 1 To vinduer i loft nord

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass. Nye vinduer montert i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Teak hovedytterdører til begge boenheter.
Balkongdør i loft er malt tredør med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Isolerglass har normal brukstid på 25 år før punktering kan skje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er 36 år, men ingen synlig symptom som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør i stue og dør fra vaskerom

I stue er det to-fløyet balkongdør av tre med 2-lags glass. I vaskerom er det tredør med 2-lags glass. Begge dører fabrikkmalte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran fasade mot syd er det undersøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Under veranda i 1 etg er det lagt drypptak av metall med avrenning til renn og nedløp i front.
Mot vest er det terrasse over garasje med flislagt betongdekke. Det er lagt fall på dekke mot nord

Hagestue over nordre del av terrasse. Yttervegger av murt betongstein. Pulltak av tre med taktekking av stålpanner. Skyvedører av aluminium i front. 2-lags glass. Flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal etter nyere krav være 100 cm. Fall på dekke mot nord på terrasse medfører at det trekker vann inn på gulv i hagestue ved nedbør/snøsmelting

Litt spor av fuktgjennomslag i øvre del av vegg vest i hagestue. Dette skyldes at fukt trekker inn gjennom fuger - ser det ut til, men annen årsak kan ikke utelukkes

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdet til fall mot sluk og i retning hagestue kan vurders over tid i forhold til om dette oppleves slik at det må gjøres noe med. I så fall må det avrettes dekke/gulv med fall ut og bort fra hagestue og eventuelt til ytterkanter av dekket med avrenning til renne og nedløp somi så fall må etableres.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra vaskerom og til grunn nord. Rekkverk/handrekke på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler handrekke på en side. Skal være handrekker på to sider

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekke på side hvor dette mangler

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat i hovedsak. Vinylbelegg i ett soverom i 1 etg. Flis i vindfang og hall i hovedboenhet, samt i begge bad, og i wc i under etg i hovedboenhet.

Vegger: Platekledde vegger med malt tapet, MDF plater og malt panel. Flis i begge bad og i wc.

Himling: Malte takplater, hvite honton takplater, malt og natur panel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag i to plan. Spongulv over og nedlektet og kledd med takplater og panel under. Mellom sokkelleilighet og hovedboenhet er det datidens lydhimling.

Målt planhet i stue og kjøkken i 1 etg og gang og soverom nord i loft etg. Ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten, men kuler og svanker kan finnes, og det kan også være andre avvik i områder som ikke er kontrollert/ikke mulig å kontrollere grunnet møbler etc.

TG 1 Gulv på grunn

Isolert betonggulv på grunn.

Målt planhet i stue og soverom. Ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten, men kuler og svanker kan finnes, og det kan også være andre avvik i områder som ikke er kontrollert/ikke mulig å kontrollere grunnet møbler etc.

TG 2 Radon

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

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Leca elementpipe. Pusset og malt - med unntak av i stue der det er pålimt steinfliser og en del i lift som er ubehandlet. Sotluke i stue i under etg. Heldekkende stålbeslg over tak.

Montert rentbrennende peisovn i stue

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Hvis det under branntilsyn blir stilt krav om plate på gulv under feieluke så må dette i så fall monteres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i vegg nord og nord/østre hjørne i hall. Dette i nærområdet til ett taknedløp. Ikke utslag på unormal fukt i målepunkt.

TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp av tre med hvitmalte vanger og lakkerte trinn av furu.
Rekkverk og handrekker av lakkert furu og stål.
Trapp nedmontert og oppusset av Melby i 2015.

TG 1 Innvendige dører

Malte trfyllingsdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Oppusset bad i 2011. Litex membran plater under flis. Originalt gulv med originalt gulvbelegg som ble påført smøremembran under flis. Dette oppgitt av tidligere eier ved salg i 2023. Ingen dokumentasjon på membran

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte takplater i himling.
Flis montert på litex membran plater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsone, men det dusjes i tett kabinett og derav ett mindre problem slik bad brukes i dag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Så lenge det dusjes i kabinett er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på betonggulv. Varmekabler i gulv

Flis fra 2011. Kabler fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til høyde på gulv over sluk, og fallkrav er som følger: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm. Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Her er det tilnærmet flatt gulv mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall fra vest på ca 4 mm og fra sør er det fall på 2 mm fra sluk - altså feil veg.
Det er derfor større avvik på fallforhold

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig oppussing av rommet må det etableres fall til sluk. Ellers fungerer dagens løsning med tett kabinett for dusjing.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ved oppussing i 2011 ble originalt vinylbelegg mattet ned og så påført smøremembran. I overgang gulv og litex veggplater ble det brukt samme teip som over skjøter på litex plater.

Oppgitt alder under her gjelder smøremembran. Sluk fra byggeår. Ingen dokumentasjon på membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Opprinnelig vinylbelegg som membran har oppnådd mer enn normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slik forholdene fremstår på befaringsdag - og med bruk av dusjkabinett er det ikke behov for tiltak på kortere sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite fronter med kompakte speil. Laminat benkeplate med nedfelt hvit servant. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte over dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra soverom nord/øst og mot våtsone/dusj. Ikke utslag på fukt i målepunkt, (under 7,8 %) og derav samme resultat som i 2023.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Overflate oppusset rom i ca 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Malte takplater i himling. Nye våtromsplater lagt på opprinnelige sponplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Plategulv med vinylbelegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt uten fall mot sluk. Men det er oppkant på alle vegger og begge dørterskel som gjør gulvet vanntett til over 25 mm over sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør unngås større vannmengder på gulv grunnet ikke fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk fra byggeår. Vinylbelegg fra 2019

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under innredning og kan kun i begrenset grad kontrolleres og rengjøres

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft via vindsuspalte fra naborommet/gang, og det er ikke dør mellom rommene. Så lenge det ikke er dør til naborommet vil dette fungere greit.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner ligger mot yttervegg og mot kjøkken innredning der det ikke er tilfredsstillende tilgang til vegg for hulltaking og derav ikke fysisk mulig å gjøre hulltaking.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Generell

Oppusset bad mellom 2000 og 2005 i følge eier. Derfor valgt 2003 som oppgitt år.

Ingen dokumentasjon på membran

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte takplater. Gips og smøremembran bak flis på vegg opplyst av tidligere eier i tilstandsrapport i 2023.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke synlige forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til høyde på gulv over sluk, og fallkrav er som følger: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm. Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Her er det 14 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og flis foran topp sluk. Det er tilnærmet flatt gulv i lokalt område. Mot sør er det fall på 2 mm fra sluk de første 80 cm fra sluk. Altså feil veg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik på fallforhold tilsier at det må benyttes dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Denne plassert under dusjkabinett og derav ikke kontrollert. I følge tidligere eier ble det opplyst i tilstandsrapport i 2023 at det er det smøremembran på gulv. Ingen dokumentasjon på membran

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Avsug til ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte over dør

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra bod nord og mot våtsone/dusj. Ikke utslag på fukt i målepunkt, og omlag samme måleresultat i juli 2025 som i 2023 (i området 7,8-8,2,%)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Mobalpha innredning.
Benker og takhøyde skap med glatte fronter i grå utførelse.
Steinkompositt benkeplate med underlimt. Integrerte hvitevarer med stekeovn, dampovn, induksjon platetopp og oppvaskmaskin og kjøleskap.

Takstmannen vet ikke om det ble lagt opp nytt el. anlegg og nye vannrør under oppussing i 2015. Men hvis dette ble lagt opp nytt så vil det utløse krav til waterguard og komfyrvakt. I de tilfeller dette er krav, men ikke montert utløser dette TG 2

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Takhengt ventilator med avkast ut.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Benker og skap med lyse glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel stål oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp. Lagt opp for løs oppvaskmaskin.

Takstmannen vet ikke om det ble lagt opp nytt el. anlegg og nye vannrør under oppussing i 2015. Men hvis dette ble lagt opp nytt så vil det utløse krav til waterguard og komfyrvakt. I de tilfeller dette er krav, men ikke montert utløser dette TG 2

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Malt panel/MDF panel i himling og på vegg. Laminat gulv.
Gulvmontert wc, og servantskap. Avtrekk i vegg til felles avtrekksanlegg.

Rommet ble etablert som toalettrom av dagens eier i 2024/25.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Rommet har lav takhøyde, og under 1,9 m.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Takhøyde er det ikke mulig å gjøre noe med

UNDERETASJE > TOALETTROM HOVEDDEL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med flislagt gulv og vegg. Vegghengt wc og servantskap.
Avtrekk til ventilasjonsanlegg.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår. Stoppekran i rom med vv beredere. Stoppekran utvendig i kum på på plass sør for bolige

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast. Lufting av kloakk går til lyre over tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Heru 100 balansert ventilasjon i med avtrekk fra alle våtrom og wc i boligen, samt ett avsug fra wc i loft etg.

Luft fra varmegjenvinningen blåser inn på tre steder i stue.
Ventilspalter i alle vinduer med unntak av ett soverom i loft etg.

I sokkelleilighet er det avtrekk til ventilasjonsanlegget i bad, og tilluftspalter i vinduer boenheten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er lagerlyd i ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På sikt er det påregnelig å måtte skifte motor/skifte lager i motor i ventilasjon

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Panasonic luft/luft varmepumpe i hall. Pumpe har produksjonsår 2011.
Normal brukstid for varmepumpe er ca 15 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

General luft/luft varmepumpe i stue i 1 etg. montert i 2024 i følge eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

200 l vv bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er sluk i gulv ved vv bereder, men gulvet er ikke bygd vanntett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vanntett gulv tilsvarende som i våtrom

TG 2 Varmtvannstank utleidel

200 l vv bereder fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

. Det er sluk i gulv ved vv bereder, men gulvet er ikke bygd vanntett.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere vanntett gulv tilsvarende som i våtrom

Tilstandsrapport

Varmekilder

I sokkelleilighet er det varmekabler i gulv i bad. Varmekabler i gulv i stue. Originale varmekabler fra byggeår. Normal brukstid for varmepumpe er ca 50 år.

I hovedboenhet er det vamekabler i gulv i hall og i bad i 1 etg. Originale varmekabler fra byggeår. Normal brukstid for varmepumpe er ca 50 år.

Rentbrennende vedovn i stue. Ny ovn i ca 2015

Panelovner i ett soverom i 1 etg og ett soverom i loft etg.

Varmekilder er av naturlig grunner ikke spesifikt kontrollert for funksjon av takstmannen, men alt er opplyst å være i normal funksjon uten kjente mangler.

TG 2 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. Fordelerskap i bod i sokkelleilighet og i kott under trapp i under etg i hovedboenhet.
Automasikringer i begge skap. Egne målere i begge boenheter.

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.
   1989

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?
   Nei

   Gjort en del utbedring og oppgradering av el. anlegg i loft etg, samt montert el. bil lader i garasje, og kurs for boblebad.
   Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på dette, men alt utført av HTL elektro og samsvarserklæring skal derfor være mulig å få tak i

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

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?
    Ja Tilstandsgrad for elektriske anlegg er basert på en forenklet vurdering i henhold til tabell B.2 i NS3600 - som angir TG 2 for anlegg uten dokumentasjon. Tilstandsvurdering er basert utelukkende på alder og enkle visuelle observasjoner. Alder samt ikke fremlagtsamsvarserklæring på el. arbeider som er gjort etter 1999 er grunnlag for TG 2

    Takstmannen har ikke el. kompetanse, og har ikke vurdert anlegget ut over ovennevnte. Det anbefales generelt at el. anlegg kontrolleres av en el. - takstmann/utvidet el. kontroll.

Generell kommentar

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 kg pulverapparat i begge boenheter. Nye apparat innkjøpt i 2022/23 da boligen var solgt sist. Brann og innbruddsalarm i hovedboenhet. Denne er abonnements basert og ny eier må overta abonnement hvis dette skal overtas. Røykvarslere i sokkelleilighet.

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

Byggegrunn av hard leire

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er drensrør av plast langs såle.Taknedløp i egne rør. Begge ført ut til samlekum og deretter til kommunalt anlegg. Drenerende masser over drenering langs grunnmur. Utvendig fuktsikring av grunnmur grunnmursplast. Det ble lagt duk mot grunn nord for å hindre løsmasser å sige ned i drenering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe saltutfelling på mur i bod nord/vest i utleidel. Ellers ikke sett tegn til større svikt i drenystem. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er ingen synlig forhold eller andre registrerte symptom på at det er svikt i drenssystem på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutfelling på vegg i bod

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca lettklinker. Utvendig pusset. Påsatt grunnmursplast som fuktsikring utvendig. Innvendig påforet, isolert og platekledd i alle rom unntatt to boder nord.

TG 1 Forstøtningsmurer

Mot gate er det satt opp en støttemur i terreng mellom gate og hage. Denne er oppført av stablestein av betong med kjerne av betong. Mur er forankret inn i terreng med støpte "Dragere" som er ført inn i terreng.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrengforhold

Plen med delvis flat og delvis noe svak helling mot grunnmur på nordsiden

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er svak helling mot grunnmur på plen nord for bygget. Men det er en stablemur av betongstein i terreng nord for plen, og bak denne er det drenering. Det er derfor ikke problem med overvann ned mot grunnmur i følge eier, men i grunn/på plen er det fukt i grunn der det har vært vurdert å drenere bedre. Dette er fra ca midt på bygget og vestover.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet vedr. fukt i grunn kan vurderes over tid og ut fra registrerte forhold og behov. Drenering av grunn som nevnt over kan være ett tiltak man må gjøre.

Tilstandsrapport



Svak helling mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløp av plast i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1995

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med yttervegger av betong. Gulv av betong. Dekke over av betong med innstøpt tresonitt plater. Strøm og lys innlagt. Ny garasjeport i 2024

NB ! Garasje er over 50 m2 -noe som utløser ei 60 brannkrav. Leddport av metall med el. portåpner. Vindu mot under etg av tre. Tresonitt plater brenner, og disse bør kles med ubrennbart materiale som gips, eller murpuss

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

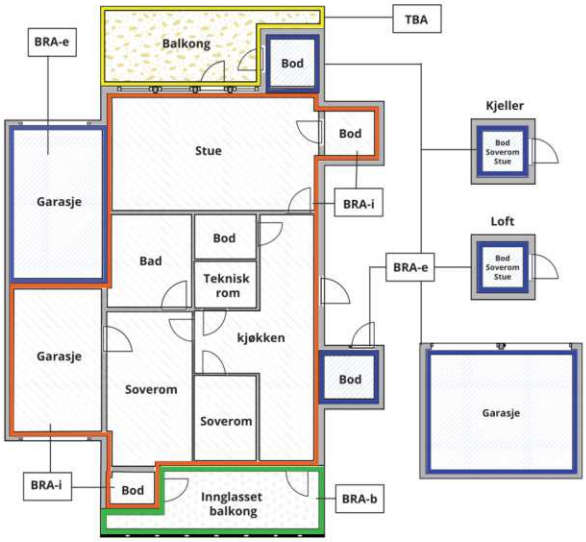
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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/utleiedel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	28			28	4
1. Etasje	118	18		136	60
Underetasje	92			92	
SUM	**238**	**18**			**64**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Mellomgang, Vaskerom, Hagestue på terrasse vest		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom hoveddel, Bod hoveddel, Vindfang utleidel, Stue utleidel, Kjøkken utleidel, Soverom utleidel, Bod utleiedel, Bad utleidel, Bod utleidel, Kott v/vindfang		

Kommentar

Hagestue er ca 13-14 m2 BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger under befaringen som stemmer i hovedsak med dagens bruk. I 1 etg er ett soverom tatt inn som gang mellom vaskerom og stue. Ellers viser tegninger på loftetg. to disp. rom, som nå er soverom. Innredning av loft etg er ikke byggmeldt.

Brannceller

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

Kommentar: Garasje er over 50 m2 og utløser derfor EI 60 brannkrav. Bygningen er av betong, og det er derfor i hovedsak port og vindu i vegg mot boligen som må tilfredsstille kravene, da betong holder kravet.
Det ikke er brannskille mellom boenhetene. Sponplater på vegg i bod mellom bod og boenhet i under etg. Garasje er over 50 m2 og utløser da EI 60 brannkrav. Garasje har noen mangler i forhold til dette kravet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I loft etg er det 2,07 takhøyde til himling. takhøyde skal være minimum 2,2 m, ved feks søknad om godkjening av innredning av tilleggsdeler til hoveddeler av bygning oppført før 2011. Det er ikke alternativ rømningsveg fra loft da det via veranda og ut på sørsiden er over 5 m, og det er hardt underlag. På nordsiden er vinduene for små.
nord.
Det kan hoppes fra vinduer nord og til grunn/plen. Det er videre montert en utfellbar brannstige nord.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

Brannceller

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

Kommentar: Det er ett vindu fra garasje og inn mot utleiedel. Dette bryter branskillet mellom garasje og bolig. Garasje med BTA over 50 m2 utløser brannkrav på Ei 60 til garasje - eller til sammen EI 60 - der det er EI 30 i garasje og EI 30 i bolig.
Her vil det være vindu fra garasje og til bolig og garasjeport som ikke holder.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innredet toalettrom i loft, og skiftet to vinduer øst.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i loft er 2,06 m. Takhøyde i 1 etg er mellom 2,36 og 2,37 m i det punkter som ble stikkprøve målt. I under etg er det mellom 2,33 og 2,34 m.
Krav til takhøyde da boligen ble oppført var 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde i henhold til kap 41.11 i veiledning til teknisk forskrift.
Hvorfor det er avvik her er ikke kjent. I 1 etg kan det være gulvdekker over spongulv som medfører noe avvik.

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/utleiedel	211	27
Garasje	0	51

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Per Helge Tomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	261		0	708.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalesletta 7

Hjemmelshaver
Rødal Kolbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dalesletta i Hauglia boligområde i Elnesvågen i Hustavika kommune.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen, hage og beplantning som hekk, busker og trær. Asfaltert adkomst med varmekabler i hjulspor i øvre del opp mot garasje. Betong belegningsstein på plass foran boligen.

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	11.07.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	
2	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Norsk takst

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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/VB1866

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.
45251145

Selger 1 navn
Per Helge Tomassen

Gateadresse
Dalesletta 7

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 45251145

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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: Diverse loft. Elbillader og strøm til utebad.

Arbeid utført av: Htl og i elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie leilighet

Document reference: 45251145

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftetasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom etc loftetasje godkjent

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hustadvika kommune

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: 45251145

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: 45251145

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Helge Tomassen	a6bd622aaf18109609b99 03c04a6878fc3defa07	09.07.2025 07:57:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251145

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 261	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Dalesletta 7, gatenr 1648 6440 Elnesvågen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 3	Haukås Haukås
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	8010305 6241	Vågøy og Myrbostad Elnesvågen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.10.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	708,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/47/261	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.05.2011	Avgiver	1579/47/261	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2011			
Planlagt fradeling	Forretning:	21.10.1986	Avgiver	1579/47/46	-709,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/47/261	709,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.10.1986	Avgiver	1579/47/46	-709,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/47/261	709,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalesletta 7	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Dalesletta 7	H0101	Bolig	170,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.12.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	01.04.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.10.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10349737			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		96,0		96,0				
H01	1		105,0		105,0				
L01			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



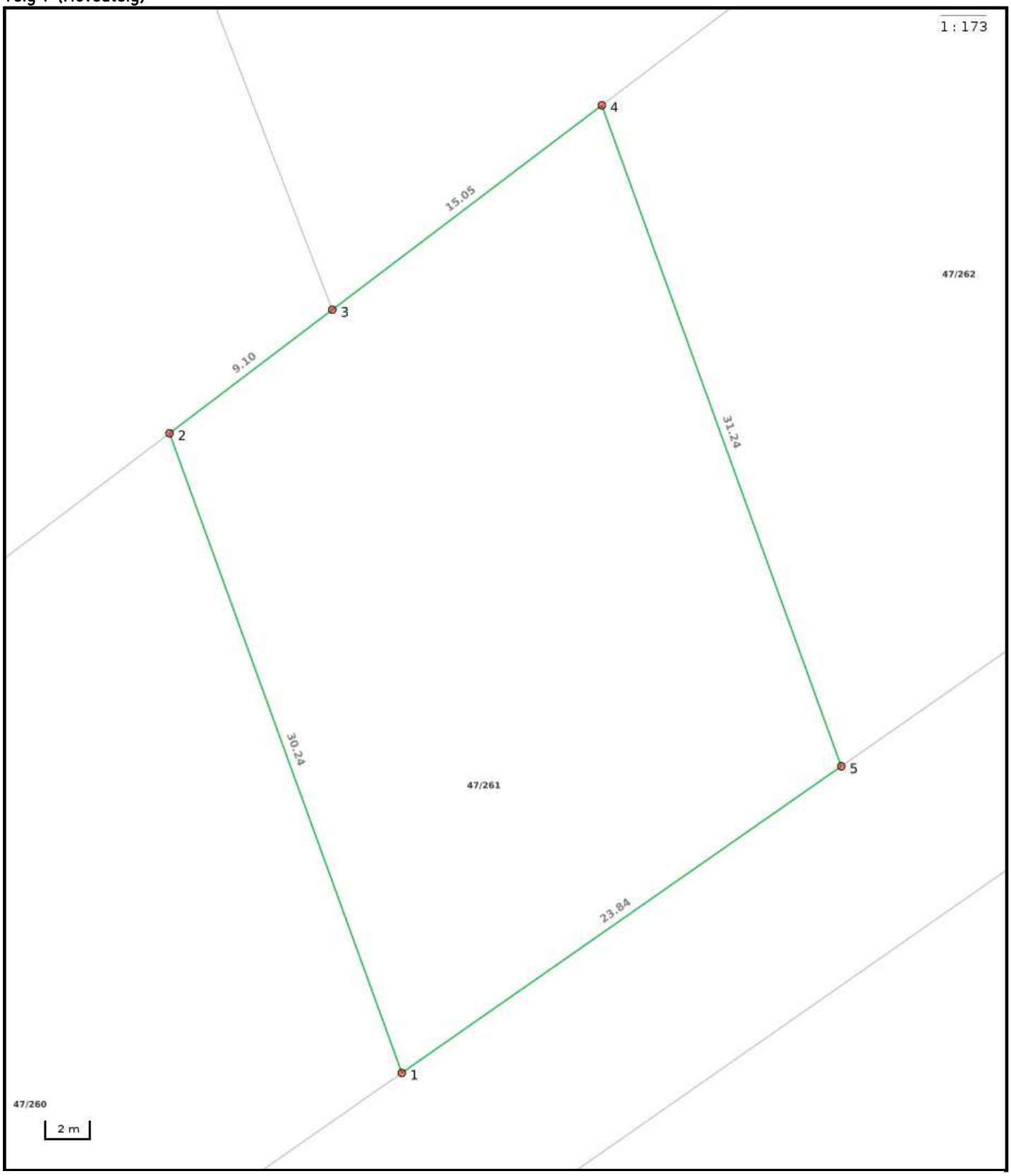
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 708,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 971 597,28	407 407,00	30,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 971 624,61	407 394,05	9,10m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 971 630,75	407 400,76	15,05m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 971 640,91	407 411,86	31,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 971 612,67	407 425,21	23,84m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

ambita

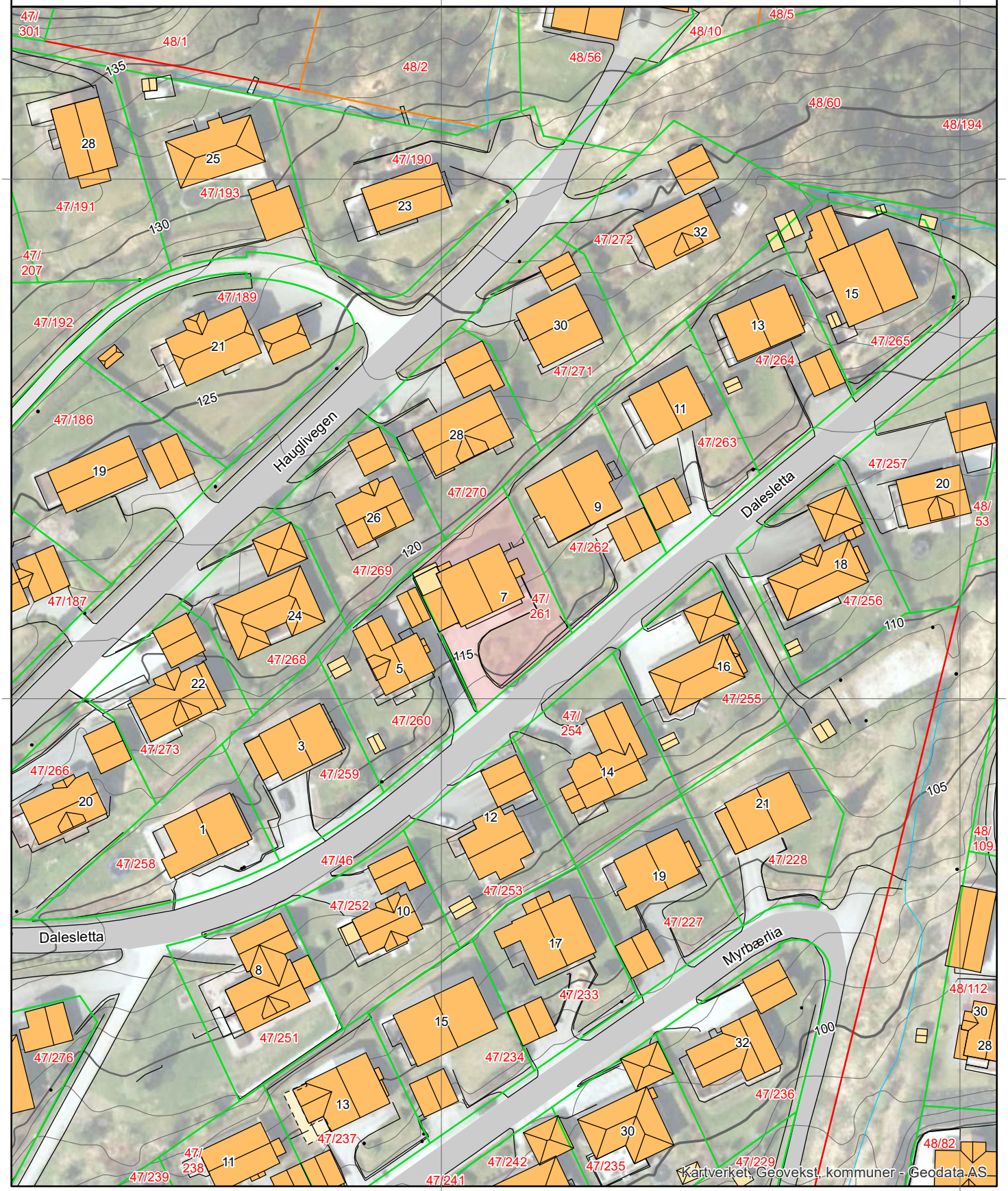
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/47/261/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.2.2023



0 25 50 m

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

ambita

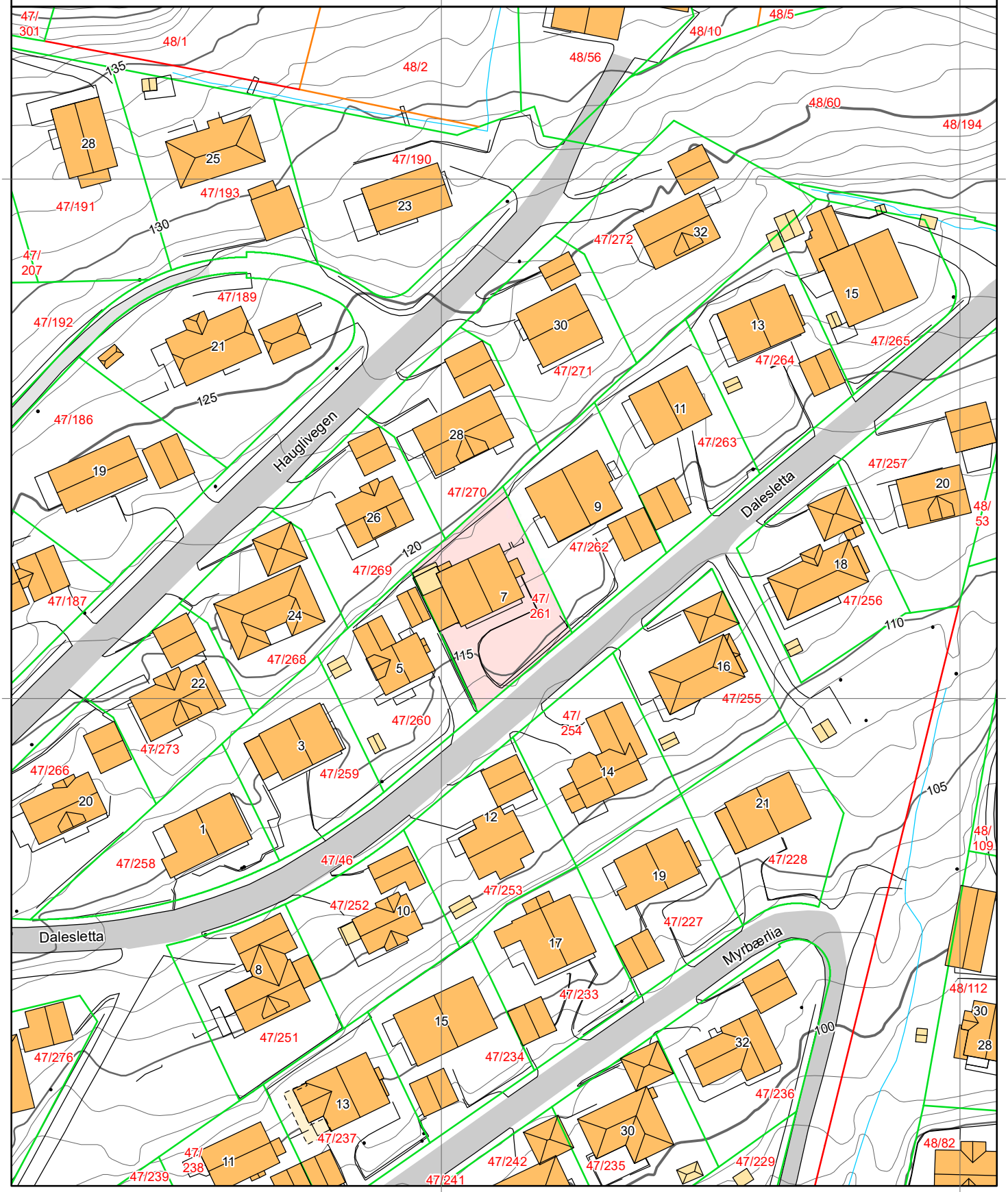
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/47/261/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.2.2023



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

K Kulturminne - punkt

N Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Bygningsflate

Tiltaksflate

Valgt eiendom

Vannflate

Gang- og sykkelveg

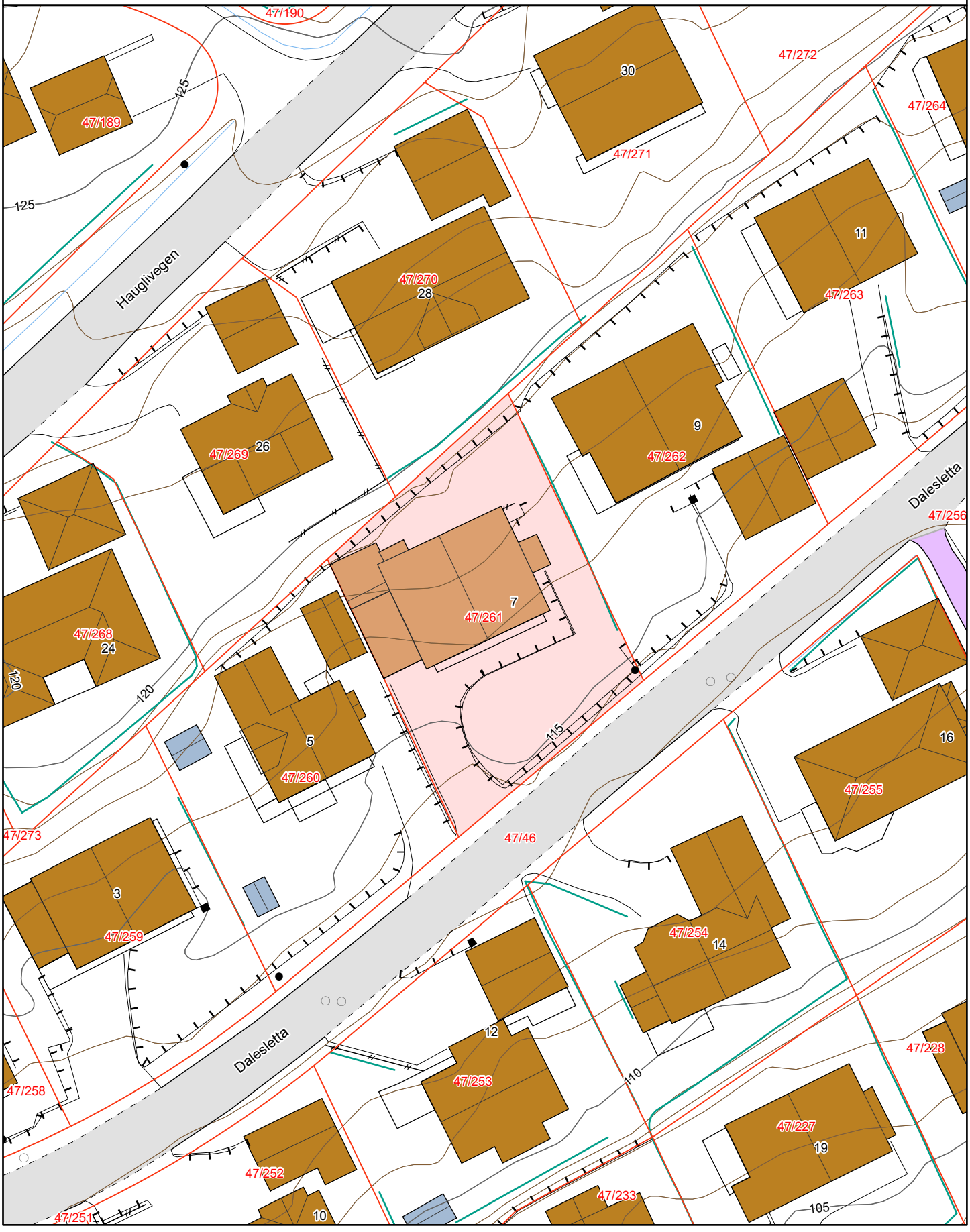
Parkeringsområde

Veg

Oversiktskart

Adresse: **Dalesletta 7, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/47/261/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 709 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025



Matrikkelkart

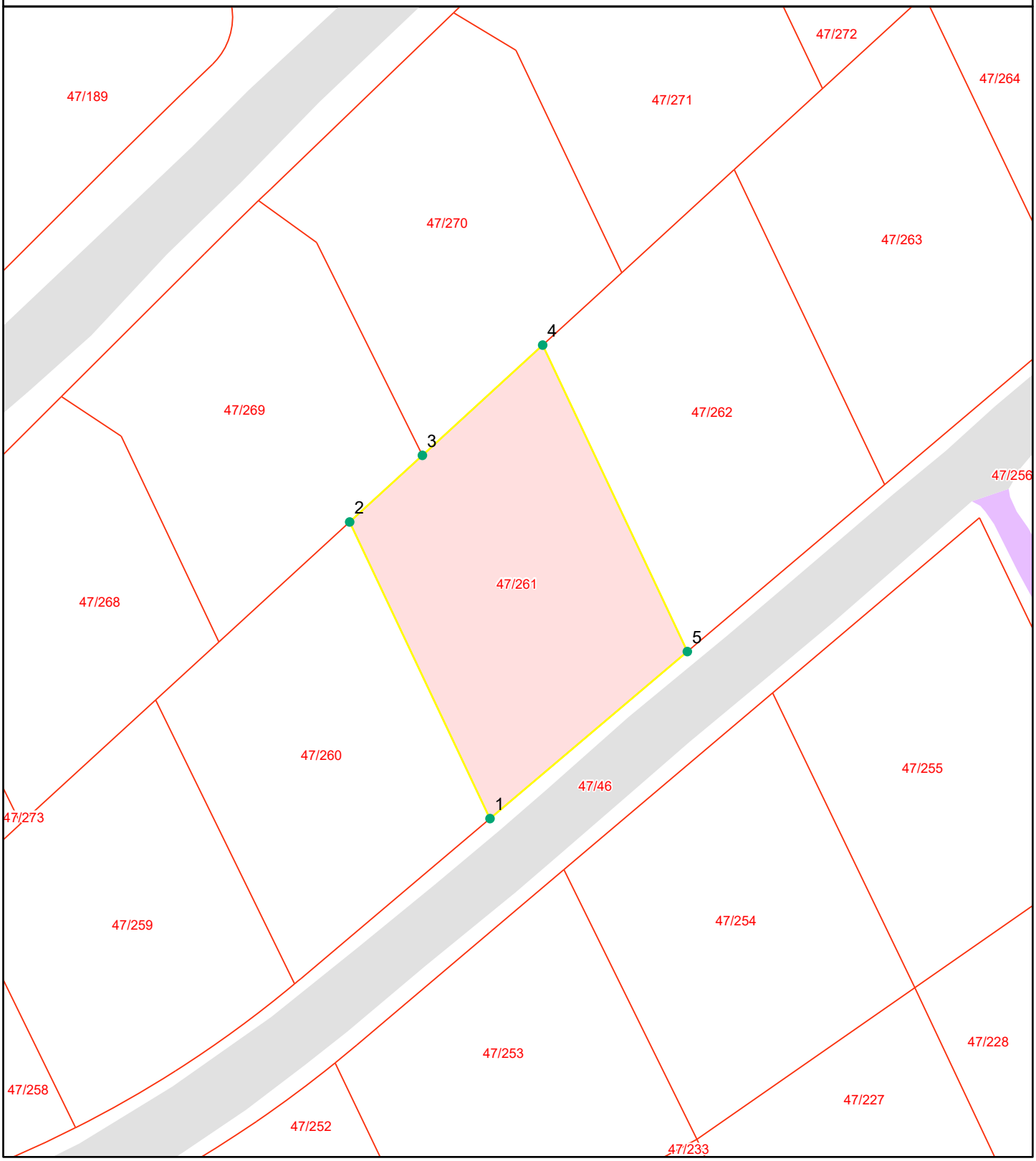
Adresse: **Dalesletta 7, 6440 Elnesvågen**
Gnr/bnr: **1579/47/261/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 709 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025

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: 709 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6971597.28	407407	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	30.3	0
2	6971624.61	407394.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	9.11	0
3	6971630.75	407400.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	15.08	0
4	6971640.91	407411.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	31.29	0
5	6971612.67	407425.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	23.89	0

Utskriftsdato: 08.02.2023

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalesletta 7, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1579/201320/Dokumenter/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 709 m^2 **KPHensynsonenavn** rp84044 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 709 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	84044
Navn	HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.08.1984
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1579/84044/Dokumenter/84044.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	**Delareal** 1 418 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

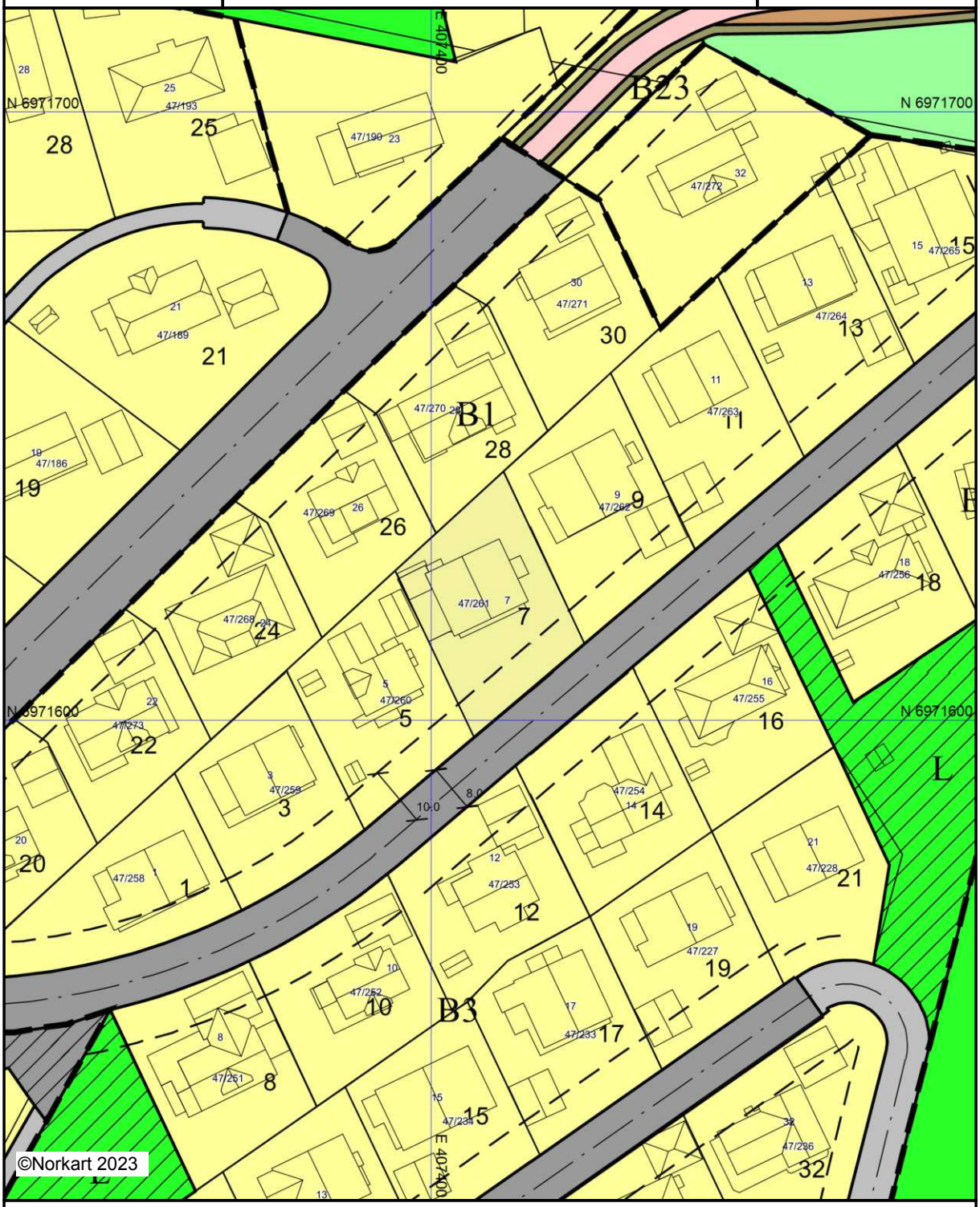
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/261
Adresse: Dalesletta 7
Utskriftsdato: 08.02.2023
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



Planident	: 84044
Plan datert	: 05.05.83
Plan vedteke i kommunestyret	: 30.04.84
Plan stadfesta av fylkesmannen	: 02.08.84

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N

H A U G L I V E G E N, D A L E S L E T T A, M Y R B Æ R L I A & H A U G L I A L L

Denne planen har ikkje eigne føresegner, men føresegnene for HAUGLI – delområde B, med planident 75013, vedteke i kommunestyret 25.04.74 gjeld også for denne reguleringsplanen.

Planident	: 75013
Datert	: 10.07.73
Vedteke i kommunestyret	: 25.04.74
Stadfesta av fylkesmannen	: 15.01.75

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N

H A U G L I

DELOMRÅDE B – I FRÆNA KOMMUNE

§ 1 Det flateregulerte området som på kartet er begrenset med reguleringsgrense og er skilt fra delområde A ved høgspentlinje, er regulert til:

Boligområde.

Trafikkområde
Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler, parkeringsplass.

Friområde
Turveg, lysløype.

Område for offentlig formål.

Fareområde
Område ved trafostasjon og under høgspentlinje.

Område for forretning.

§ 2 Området for boliger er oppdelt i avgrensede, nummererte felt eller celler som vist på planen. Utnyttelsesgraden pr. boligcelle skal ligge mellom 0,1 og 0,3. Innenfor denne rammen (min. 0,1 og maks. 0,3) kan bygningsrådets fastsette utnyttingsgraden i de enkelte feltene.

§ 3 Før utbygging av et felt skal det foreligge godkjent av bygningsrådet en detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan som i nødvendig utstrekning viser:

I. Fellesanlegg:

a) Plassering av lekeplasser og andre friområder.

b) Gangveger innenfor feltene som gir en trafikksikker forbindelse fra boligene til det offentlige gangvegsystemet.

c) Det skal vises en garasjeplass og en oppstillingsplass for bil pr. bolig. Disse kan plasseres som fellesanlegg. Fellesanlegg skal føres opp samtidig når dette er mulig. Adkomst til det offentlige kjørevegsystem må vises.

II. Private tomteareal:

Plassering og utforming av hovedhus, garasje og andre innretninger på tomta skal vises.
Det gis følgende bestemmelser:

a) Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Der sokkeletasje tilfredsstiller kravet til beboelse, regnes denne som 1 etasje.
Uthus (garasje) kan bare føres opp i 1 etasje.

b) Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 meter. Maksimal gesimshøde for 2 etasjes hus er 7,0 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 65. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

c) Gjerde til innhegning av de enkelte eiendommer bør i alminnelighet unngås. Gjerder og skjermvegger bør bare brukes som et ledd i bebyggelsens gruppering og utforming for å skape uterom skjermet mot vind og innsikt. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av. Utvendige pergoaler og solskjermer må underordnes bolighusets material og fargebruk.

d) Grense mot veg og naboer kan markeres ved beplantning, men ingen tomt må beplantes slik at det blir til ulempe for trafikksikkerheten.

e) Før innflytting kan skje, skal tomtene grovplaneres i samråd med bygningssjefen.

§ 4 Bygninger og anlegg innenfor det private tomteareal og fellesarealene må gis en enhetlig utforming. Utvendig materialbruk og farger skal harmonere med omgivelsene.

§ 5 Eksisterende vegetasjon eller beplantninger bør bevares så langt som råd er.

§ 6 Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, skal utformingen av denne godkjennes av bygningsrådet. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig.

§ 7 Ved planering av tomtene er det ikke tillatt å fylle igjen veggrøfter eller på annen måte gjøre skade på offentlig veg. I avkjørsler skal det legges min 9'' rør etter bygningssjefens anvisning.

§ 8 Området for forretning forutsettes benyttet til dagligvarehandel. Bebyggelsen oppføres i maksimalt 2 etasjer.

§ 9 Området for offentlig formål forutsettes benyttet til daginstitusjon for barn. Arten av virksomhet skal i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Området må ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.

§ 11 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne og departementets byggeforskrifter.

§ 12 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 13 Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre endringer fra disse reguleringsbestemmelsene.

Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/261
Adresse: Dalesletta 7
Utskriftsdato: 08.02.2023
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



Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/261
Adresse: Dalesletta 7
Utskriftsdato: 08.02.2023
Målestokk: 1:2000

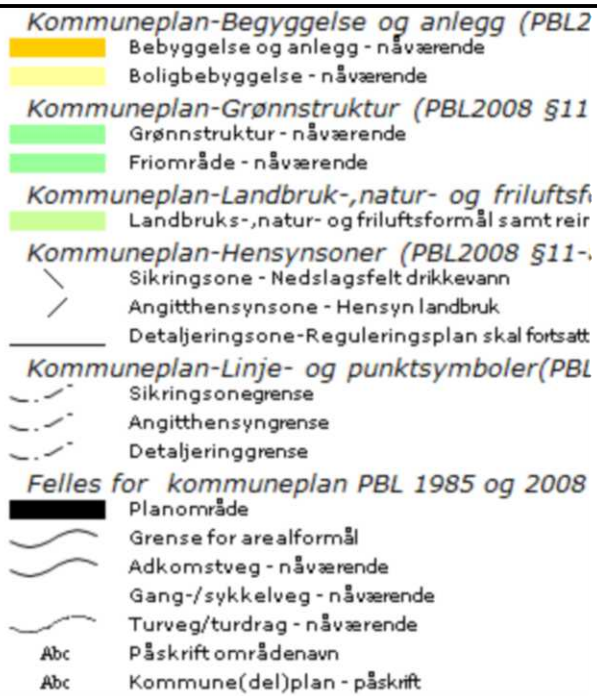
N

UTM-32



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

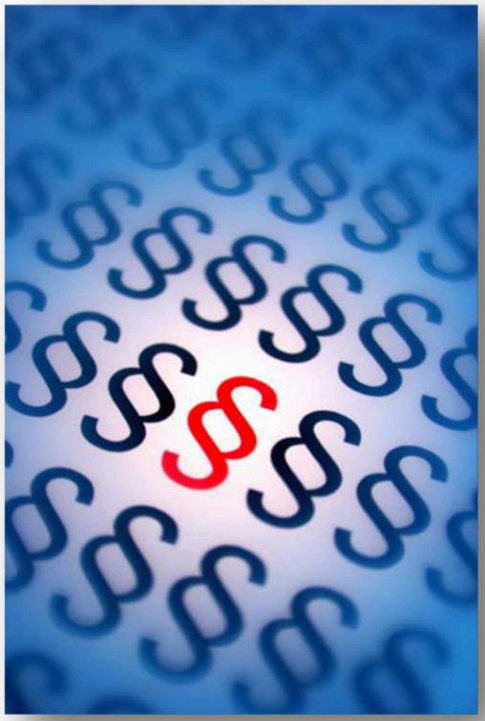
Tegnforklaring



Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



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

Innholdsfortegnelse

INNLEIING **5**

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER **6**

§ 1 PLANKRAV **6**

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR **6**

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

§ 4 RAMMEFØRESEGNER **7**

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

DEL 2 ..... **9**

§ 5 UTBYGGING **9**

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

§ 6 MILJØKVALITET **13**

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING **14**

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **14**

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER **15**

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER **15**

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

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL **16**

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

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

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

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

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

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

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

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

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

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

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

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

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

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

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

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

§ 1.1 Byggeområde

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

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

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

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

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

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

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

b) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2 for frittliggande einebustader.

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

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

a) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2

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

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

d) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m^2. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m^2 per bueining (PBL § 11-10, nr. 1)

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

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

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 Naustområde

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

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

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

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

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

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.7 Parkering

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

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

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

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

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

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

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

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

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

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

§ 9.4 Kombinert formål

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

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

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

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

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

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

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

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

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

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

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

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

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

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

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

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

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

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

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

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

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

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

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

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

Kulturminnerapport

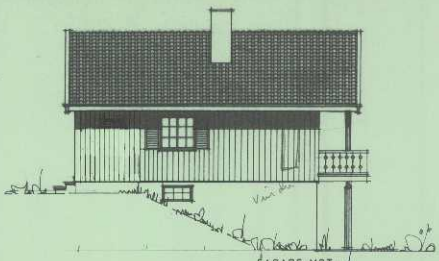
Eiendom	1579 47/261		
Utskriftsdato	08.02.2023	**Antall datasett**	5

0 Berørte datasett

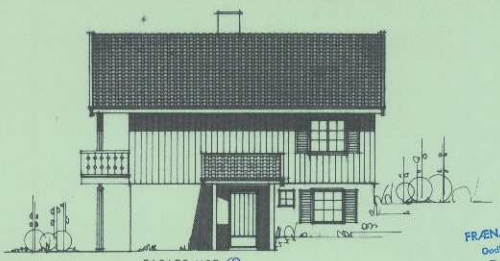
Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK



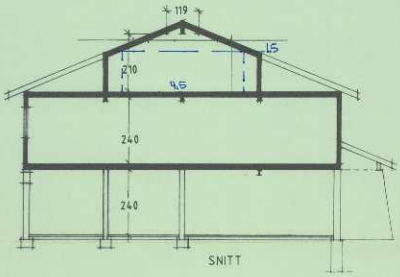
FASADE MOT V



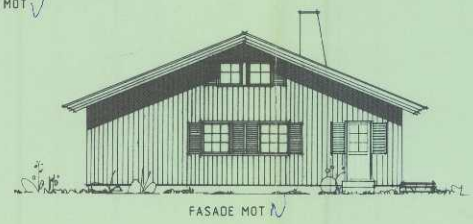
FASADE MOT Ø

Mottatt 26 NOV. 1987

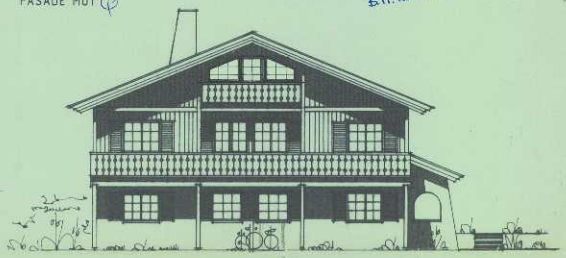
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 363/87
B.H. Ramstad



SNITT

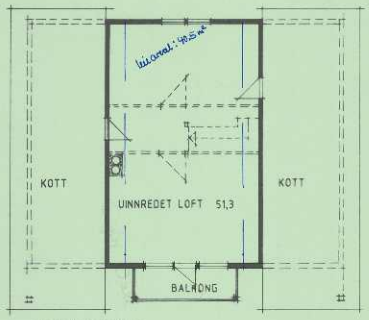


FASADE MOT N

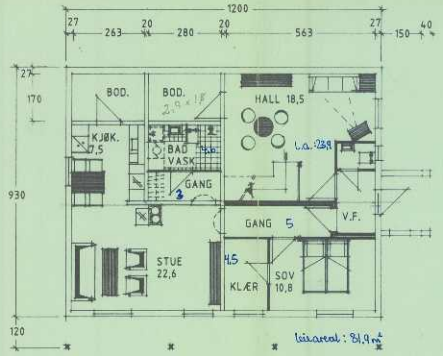


FASADE MOT S

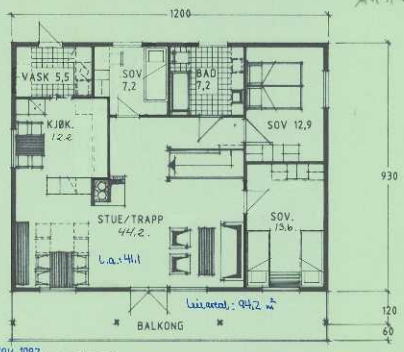
Dør 22/2-90. AAH.



PLAN LOFTETASJE



PLAN SOKKELETASJE



PLAN 1. ETASJE

Mottatt 26 NOV. 1987

TYPE 2B

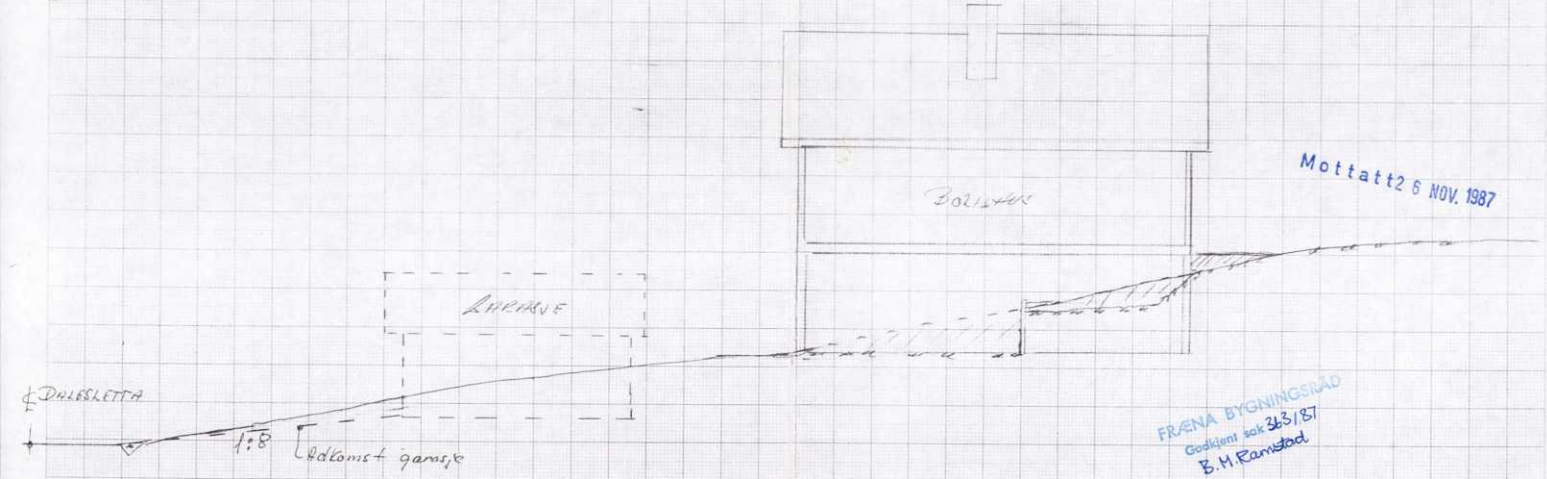
BOLIGENS BRUTTO GRUNNFLATE	:	111,60 M²
BOLIGENS B.A. 1.ETG. + HALL OG BODER	:	119,80 M²
BOLIGENS B.A. LEILIGHET SOKKEL	:	68,30 M²

MORTEN HUSTAD.
VEVANG.

Mål 1:100 | Dato 20.10.86 | Rev 12-11-87 | Sign | Arkiv nr.

DALE HUS
DALE BRUK A.S

h.heggheims arkitektkontor
postboks 12, 2340 Løten. tlf 065 - 90619



Mottatt 26 NOV. 1987

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 363/87
B.M. Ramstad

Mottatt 30 NOV. 1987

PROFIL AV TOMT DALESLETTA 7 - HAUGLIA - FRÆNA KOMMUNE.
BYGGHERRE: MORTEN HUSTAD, VEVANG.

M: 1:100

ELVEBRUKEN 24/11-87
Bader

(Kommune)

FRÆNA

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Dale Bruk A/S
6440 Elnesvågen

Byggherre (navn, adresse)

Kolbjørn Rødal
6440 Elnesvågen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Daleslette 7, 6440 Elnesvågen	47	261		

Deres søknad	Dato 25.11.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig m/ sokkelleil.		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 17.12.87	Saksnr. 363/87

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

~~Ferdigattest~~ Ferdigattesten gjelder sokkelleil.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Elnesvågen	02.02.90	Jan Tore Røvik Bygn.kontr. Fræna kommune Bygningskontrollen

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)

FRÆNA

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Meldar

1034197737
~~Dale Bruk~~ A/S
6440 Elnesvågen

Byggherre

Kolbjørn Rødal
6440 Elnesvågen

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dalesletta 7, 6440 Elnesvågen	47	261		

Dykkar søknad	Dato 25.11.87		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Enebolig m/ sokkelleilighet		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 17.12.87	Saksnr. 363/87

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for 2/2-90

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: U.etg.som ingår i hovedl.og 1.etg.

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

1. Montering av utgangstrapp fra vaskerom 1.etg.
2. Resterende kledning i bod i k U.etg.
3. Tilkobling av taknedløp.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 23.04.90

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Elnesvågen	23.10.89	Jan Tore Røvik Bygn.kontr. Fræna kommune Bygningskontrollen

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
☐ ansvarshavande		
☐ andre		

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

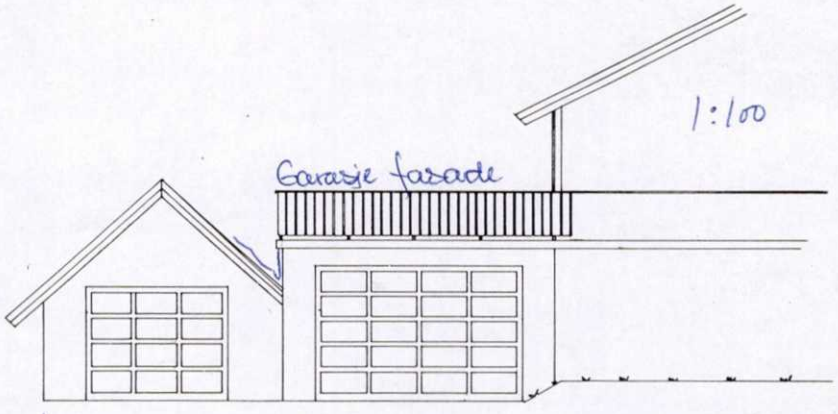
FASADE

KOLBJØRN RØDAL

Mottatt 12 JULI 1994

BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 160/94
BMR

1:100



TAKSTOLER Ø. HAUGES GARASJE
HVILER I YTTERVEGG.
TAK/VEGG KLÆS M/ DERBYGUM EVT. BLECK PLATER.

FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

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

Meldar (namn, adresse)

Byggherre (namn og adresse)

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
Dalesletta 7, 6440 ELNESVAGEN	47	261		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
04.07.1994	Tilbygg	Garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjonssak	22.08.1994	160/94

Merknad

Vår kontroll av arbeidet er i samsvar med plan. og bygningslova § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegner i bygningslova eller byggeforskrifta. Bygninga eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato):

Underskrift

Stad		underskrift
Elnesvågen	*FRÆNA Kommune*	FRÆNA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Dato 27.10.00		**Rune Iversen - Plan- og bygningssjef -**

Kopi sendt til

☐ ansvarshavende ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:
☐ andre ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:
☐ andre ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:

FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

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

Meldar (namn, adresse)

Byggherre (namn og adresse)

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
Dalesletta 7, 6440 ELNESVÅGEN	47	261		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
04.07.1994	Tilbygg	Garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjonssak	22.08.1994	160/94

Merknad

Vår kontroll av arbeidet er i samsvar med plan. og bygningslova § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegner i bygningslova eller byggeforskrifta. Bygninga eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Ansvarshavende må senda inn søknadsskjema og verta godkjend. i Mai

sendes inn Rest!

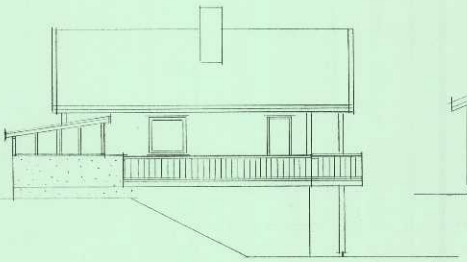
Dette arbeidet må vere fullført innan (dato): ~~04.10~~ 1.11.99

Underskrift

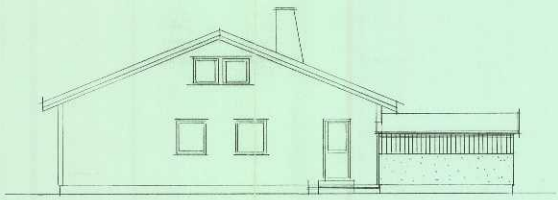
Stad		underskrift
Elnesvågen	***FRÆNA Kommune***	
Dato ~~03.aug~~ 1.9.99		Arne Dag Gjærde - Teknisk sjef

Kopi sendt til

☐ ansvarshavende ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:
☐ andre ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:
☐ andre ☐ sendt pr. FAX	namn:	adresse:



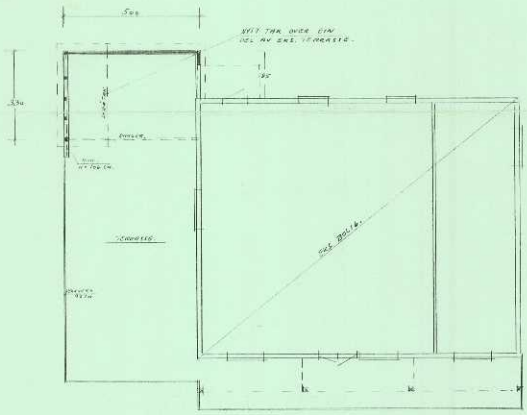
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD.



PLAN, 1. ETG.

TAK OVER EKS TERRASSE.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
4-07-06	JP		1:100

KOLBJØRN RØDAL.

Henvisning: | Beregning:

BLINK - enklere å bygge

Dale Bruk Boliger as

6440 Elnesvågen – Tlf. 7126 63 00

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 210/2009

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2008/1706-15	Jøran Fjærvoll	03.09.2009

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan og bygningsloven § 86a.

I medhald av plan- og bygningsloven § 86a blir meldinga godkjend.

Meldinga som er datert 10.07.06, gjeld oppsetjing av terrasseoverbygg, bakre del av terrasse/ garasjetak på gnr 47 bnr 261.

Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter.

Det er i delegert sak 261/2008 gitt dispensasjon til at tiltaket kan byggjast nærmere nabogrense enn 4 meter.

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket blir plassert som vist i innsendt melding.

Tiltaket kan etter dette vedtaket startas opp.

Det er eit vilkår at arbeidet blir oppstarta innan tre år frå vedtaksdato elles fell godkjenninga av meldinga bort. Blir tiltaket endra i forhold til dette vedtaket, må endringa meldast på ny og endringa må vere godkjend før den kan gjennomførast.

MELDINGA:
Melding er motteke frå Kolbjørn Rodal om løyve til oppføring av terrasseoverbygg på deler at terrasse til bustad.. Meldinga er motteken den 10.07.06

Dokument i saka:

Dokument	Datert	Motteken
Situasjonsplan (Innlevert i sak 06/01198		
Reviderte teikningar	04.07.06	25.08.09

Opplysningar i saka:

Tomteareal: 709 m2
Tilkomst: Ingen endring
Vassforsyning: Offentlig
Avløp: Offentlig
Avstand til nabogrense: 0 meter. Jf . gitt dispensasjon i DS 261/08

Gjeldande plangrunnlag:
Plan: Reguleringsplan for Haugli, stadfesta 15.01.75
Formål: Byggeområde for bustader.

Nabovarsling:
Naboar og gjenbuarar har blitt varsla i forbindelse med dispensasjonssøknaden, saka har vært til fylkesmannen for behandling sia ein av naboane har klaga på kommunens vedtak.

Fylkesmannen har i sin behandling av saka stadfesta at kommunens vedtak ikkje er i strid med plan- og bygningsloven og har derfor ikkje grunnlag for å endre kommunens vedtak om dispensasjon. Naboklagen har såleis ikkje ført fram.

VURDERING AV MELDINGA:

Formål:
Tiltaket er i samsvar med formål i reguleringsplana.

Byggetomta:
Eigedommen er tilknytta offentleg vassverk og offentleg avløpsanlegg.

Tilkomsten er frå kommuneveg og avkjørselen er ikkje endra.

Plassering:
Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket blir plassert som vist i innsendt melding.

Samla vurdering:
Meldinga blir godtatt som nemnt på første side på følgjande vilkår:

Vilkår for godkjenninga:
- Plan- og bygningslova og forskriftene sine krav må følgjast. Ein vil her særskilt nemne at for vindlasta skal det dimensjonerast for vindhastigheit på 45 m/s og vindavstivninga skal utførast i samsvar med teknisk forskrift eller standardar som er i samsvar med krava i forskrifta. Tilbygget skal tåle ei karakteristisk snølast på 3,5 kN/m2.
- Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tilbygget oppfyller krava som er satt i brannforskriftene.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet byggjer på, jf. PBL § 93.

Saksbehandlingsgebyr:

Basisgebyr:	Kr. 1000,-
SUM:	**Kr. 1000,-**

Utført tiltak:
Når byggearbeidet er fullført eller når bygget/tilbygget skal takast i bruk skal kommunen ha melding om dette (ferdigmelding). Det skal sendast inn "som bygget tegning" ved mindre ikkje meldings- eller søknadspliktige endringar. For eventuelle større endringar eller avvik frå det som tidlegare er godkjent, skal det søkjast godkjenning undervegs. Der dette likevel ikkje er skjedd, skal endringane frå tidlegare godkjende teikningar grunngjevast og dei skal leggjast fram for ny behandling.

Klagefrist:
Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen, klagefristen er tre veker. Klaga skal sendast til Fræna kommune.

Ein gjer og merksam på at naboar, gjenbuarar og andre berørte partar har tre vekers frist til å påklage godkjenninga. Ei slik klage kan føre til at avgjerda blir omgjord. Plan- og bygningsmyndigheitene er ikkje ansvarlege for tap som tiltakshavar måtte lide ved ei slik omstøyting.

Rune Iversen
Plan- og bygningssjef

Jøran Fjærvoll
Saksbehandlar

0805534637 3

MOTTATT
02 FEB 2012







Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 261/2008

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2008/1706-4	Agnar Opstad	16.09.2008

PROTOKOLL FOR SAKER
VEDTEKE AV PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA KOMMUNE

DISPENSASJON

Svar på søknad om løyve for tiltak etter plan- og bygningsloven § 7.

I medhald av plan- og bygningsloven § 7 blir det gitt dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense(Pbl § 70) på følgjande vilkår:
- at veggen mot nabo vert oppsett som brannvegg.

Søknaden er datert 22.08.08.og gjeld oppføring av tak over altan på gnr. 47, bnr. 261.

For grunngjevinga til dispensasjonen viser ein til saksutgreiinga.

Saksbehandlinga av melding om tiltak vert utført når klagefristen for dispensasjonen er over.

Dispensasjonen har gyldigheit i 3 år frå vedtaksdato. Er det ikkje søkt om løyve til tiltak innan denne fristen, må det søkast om ny dispensasjon dersom det framleis er aktuelt å gjennomføre tiltaket.

SØKNADEN:

Vedlegg i saka:

Dokument	Datert	Motteke
Gjenpart av nabovarsel	Udatert	26.08.08.

Bakgrunn:
Søknaden er motteke frå Kolbjørn Rødal den 26.08.08 Det er søkt om dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense for overbygg for altan.

Dispensasjonen gjeld:
Unntak frå kravet om min 4 m avstand til nabogrense.

Grunngjevinga for dispensasjonen:

Grunngjeving er ikkje gjeve i den skriftlege søknaden, men gjennom samtale med søkjar, vart det framheva at grunnen var skjerming for eigen del og for nabo sin del.

NABOVARSLING:

Naboar vart varsla seinast 26.08.08, og det er ikkje motteke nokon merknad.
Nabo mot vest har kvittert for mottatt varsel, og har skreve på at han vil komme med merknad.

Vurdering av merknadene:
Fristen for nabomerknad var ute 09.09.08.
At ein nabo har skreve at han vil kome med merknad på kopi av nabovarslet, vert ikkje sett på som merknad til nabovarslet frå kommunen si side.
Sjølv om denne naboen ikkje har kome med merknad, vil han få ein kopi av dette vedtaket, og vil sjølvsagt ha vanleg klagerett på det.

FRÅSEGN FRÅ ANDRE:

Det er ingen fråsegn frå andre.

VURDERING.:

Bygningssjefen vil tilrå at søknaden om dispensasjon bli godkjent med heimel i PBL § 7. Grunngjevinga er: Området er er bebygd med frittliggande småhus (stort sett einebustader), og garasjen dette overbygget skal byggast på, er i betong. Men p.g.a. at overbygget er ein del av huset, vert det eit krav at dersom avstanden til nabobygg er mindre enn 8 m, skal det vere brannskille mellom, slik garasjen er i dag.

Saksbehandlingsgebyr:

10.5: Disp. frå avstandskravet **Kr 1.550,-**

Klagefrist:
Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen, klagefristen er tre veker. Klaga skal sendast Fræna kommune.

Ein gjer og merksam på at naboar, gjenbuarar og andre berørte partar kan klage vedtaket inn for høgare myndigheit og at ei slik klage kan føre til at vedtaket blir omgjort.
Bygningsmyndigheitene er ikkje ansvarlege for tap som tiltakshavar måtte lide ved ei slik omstøyting.

Rune Iversen
Plan- og bygningssjef

Agnar Opstad
Saksbehandlar

Kopi til: Øystein Hauge, Dalesletta 5, 6440 Elnesvågen.

Kari Mette og Øystein Hauge
Dalesletta 5
6440 ELNESVÅGEN

Fræna kommune, 6440 ELNESVÅGEN
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset 6404 MOLDE

(Fylkesmannen sin referanse: 2008/6459/KAHA/423.1
Fræna kommune sin referanse: 2008/1706-11
BYGGESAK "gnr47 brn 261)

I samband med at Kolbjørn Rødal søkte den 22.08.08 Fræna kommune om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 70 nr. 2 på gnr 47 brn 261, påklaga Øystein Hauge i brev datert 13.10.08 vedlaket om slik dispensasjon.

I påklaginga - som gikk videre til Fylkesmannen i Møre og Romsdal - ble det pekt på at overbygget estetisk og i forhold til privatlivets fred ville medføre betydelige endringer av de totale bildet av de to eiendommene. Påklager viste også til at overbygget ville forringe romfølelsen av egen uteplass.

(det omsøkte tiltaket kom i strid med avstandskravet på fire meter til nabogrensa, jf pbl. § 70 nr. 2. Og det ble m.a.o. derfor nødvendig med dispensason fra denne).

Fylkesmannen stadfester - etter en lang utgreiing og avveiing (jrf skriv over) - Fræna kommunes vedtak i saken.

Etter en rekke telefoner, møter naboene seg imellom, skriftlige utgreiinger fra kommune og fylke, befaringer o.a. starter arbeidet med oppføring av påbygget - etter en lang periode med betydelig oppmerksomhet ift grenser, tidligere muntlige avtaler om at "det ikke ville komme noe bygg her" osv (noe som gjørde at vi i sin tid gikk aksepterte skissene til garasjeanlegg - slik de ble initiert av Rødal). Vi har videre ved en rekke anledninger påpekt overfor Rødal at en del av sålen (utbygd kant) på betongveranda strekker seg over eiendommen til undertegna, og at vi har en viss bekymring i forhold den praksisen som synes å tegne seg her - fravær av respekt for de helt konkrete og udiskutable grensene som faktisk eksisterer mellom eiendommene.

Stor var overeraskelsen vår da vi - på tross av klart definerte grenselinjer og på tross av stor oppmerksomhet omkring undertegnedes ønske om i det hele tatt å føre opp bygningen - primo oktober registrerer at nyoppført bygning er plassert delvis inn på vår eiendom. I tillegg er takrenne/-takvann ført over på vår eiendom - direkte i takrenne til vår garasje.

Hele den nordvestvendte eden av bygningen står med andre ord i dag 12cm inne på vår grunn. Og med permanent løsning for takrenne (den som i dag er lagt i vår

takrenne) vil vi måtte legge til ytterligere kanskje 10 cm

I lys av at situasjonskart, grensemerker/-linjer, vår motstand mot hele utbyggingen, alle andre detaljer omkring tiltaket var særlig godt kjent for utbygger, er det en (for oss) nærmest uforståelig (og veldig ubehagelig) situasjon vi nå er kommet i/utbygger har satt seg selv i.

Vi er kjent med at bygningssjefen i slike saker kan gi pålegg om flytting av påbygg ved plassering i strid med tillatelse - jfr. plan- og bygningslovens § 113. Slike vedtak gjøres vel ofte innenfor en helhetsvurdering av rimeligheten mellom kostnader ved flytting og den fordel undertegna vil oppnå ved en eventuell flytting (jf. pbl § 116 b første ledd). Og det skal vel her særlig legges vekt på graden av uaktsomhet og grovheten i overtredelsen. Og det å kunne påberope seg manglende kunnskap om grenselinjer - og slik tilføre saken formidlende omstendigheter - vil i dette tilfellet etter vår mening i alle fall ikke være mulig (jfr. rundene vi har gått i denne saken).

Vi skriver til dere for rett og slett å få råd ift veien videre. Vi tør be om at saken behandles konfidensielt/ikke tas opp som formell klage før vi har snakket sammen om veien videre. Jeg drar til Oslo nå, og er ikke tilbake før mandag. Jeg forsøker å ringe deg da!

vennlig hilsen
øystein hauge

Agnar Opstad

Fra: hauge@litteraturnett.no
Sendt: 1. oktober 2008 09:00
Til: Agnar Opstad
Emne: Re: SV: UTBYGGING VERANDA KOLBJØRN RODAL

Poenget mitt er naturligvis dette enkle: jeg tok sist måned kontakt med kommunen v/ Rune Iversen for å forsikre meg om at merknad til nabovarsel knytta til søknaden var gyldig som merknad for nabovarslet for dispensasjonssøknaden. Når vi i august i år ikke bare merker av i skjema for nabovarsel at slik innsigelse vil komme, men noen dager etter også får bekrefta av kommunen at "mottat anmerkning til byggesøknad på eiendommen gnr 47 bnr 261 tilhørende Kolbjørn Rødal" (undertegna Rune Iversen) er mottatt, har vi naturligvis gjort det som er mulig i arbeidet med å forsikre oss at kommunen faktisk betrakter dette som merknad for dispensasjonssøknad for nabovarsel. Hvordan kommunen da kan si (i epost til undertegna i dag) at "Det er rett at du har levert merknad til nabovarslet for byggemeldinga, men ikkje for nabovarslet for dispensasjonssøknaden" er for oss vanskelig å forstå. Slik jeg har forelagt denne korrespondansen for en kollega og jurist på morran, er denne korrespondansen ikke til å misforstå (i forhold til at begge parter (Hauge/Iversen) måtte skjønne at dette var å betrakte som "merknad til nabovarsel for dispensasjonssøknaden".

Vedtaket som er gjort i denne saken er etter vår mening gjort på manglende grunnlag og må etter vår mening gjøres ugyldig.
øystein hauge

> Formeldt er nabovarslinga slik at det må leverast nabovarsel ved
> byggemelding, og det må leverast nabovarsel ved søknad om dispensasjon.
> I dette tilfellet måtte vi be om søknad om dispensasjon etter at
> byggemeldinga kom inn.
> Det er rett at du har levert merknad til nabovarslet for
> byggemeldinga, men ikkje for nabovarslet for dispensasjonssøknaden.
> Føreløbig er det gjort vedtak i søknaden om dispensasjonen, som du har
> fått kopi av, og har klagerett på om du vil nytte den.
> Når vi skal behandle byggemeldinga, er det klart at vi vurderer
> merknaden din for den.
> Håper dett var klargjerande.
>
> A.Opstad
>
> -----Opprinnelig melding-----
> Fra: hauge@litteraturnett.no [mailto:hauge@litteraturnett.no]
> Sendt: 30. september 2008 16:28
> Til: Rune Iversen
> Kopi: Agnar Opstad
> Emne: Re: UTBYGGING VERANDA KOLBJØRN RØDAL
>
> Vi mottar i dag "delegert byggesak nr. 261/2008" der det framgår at
> "ein nabo har skreve at han vil kome med merknad på kopi av
> nabovarslet, vert ikkje sett på som merknad til nabovarslet frå
> kommunens side". Under bekrefter (i august måned i år) plan- og
> bygningssjef Iversen nettopp at dere har mottatt slik klage! SE EPOST
> UNDER. Hvordan i all verden henger dette sammen?
> øystein hauge
>
>> Vi har mottat anmerkning til byggesøknad på eiendommen gnr 47 bnr 261
>> tilhørende Kolbjørn Rødal. Klagen er datert 20. juli 2006 og er
>> registrert i vårt gamle sakssystem slik:06/01198(K2000)
>>
>> Klaga frå deg er mottatt og registrert.
>>
>> Mvh Rune Iversen
>>
>> -----Opprinnelig melding-----
>> Fra: Mona Lisa Ninatubu På vegne av Postmottak
>> Sendt: 15. august 2008 07:59

>> Til: Rune Iversen
>> Emne: FW: UTBYGGING VERANDA KOLBJØRN RØDAL
>>
>>
>>
>> -----Opprinnelig melding-----
>> Fra: hauge@litteraturnett.no [mailto:hauge@litteraturnett.no]
>> Sendt: 14. august 2008 19:24
>> Til: Postmottak; fretekn@online.no
>> Emne: UTBYGGING VERANDA KOLBJØRN RØDAL
>>
>> Viser til brev fra kommunen til vår nabo Kolbjørn Rødal - om
>> utbyggingsplaner veranda.
>>
>> Ultimo 2006 oversendte vi skriftlig innsigelse til prosjektet, men
>> har dessverre ikke tatt kopi av denne. Denne eposten bare for å
>> forsikre oss om at våre argumenter for ikke å godkjenne utbygging som
>> omsøkt. Kan dere bekrefte mottakelse av slikt brev fra oss?
>>
>> Dispensasjon fra firemeterskravet forutsatte vi som naboer at kun
>> omfattet den delen som forlengst er utbygd (les: felles garasjevegg).
>>
>> Imøteser bekreftelse.
>>
>> beste hilsen
>> øystein hauge
>>
>>
>
>
>

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2008/1706-3	Agnar Opstad	27.08.2008

Ang. søknad om dispensasjon.

Viser til dykkar søknad av 22.08.09 om dispensasjon frå avstandskravet på 4 m. til nabogrense for bygging av overbygg på altan.

Det er eit krav at naboer skal ha varsel ved søknad om disp.
Legg derfor med eit skjema for at du skal fylle dette ut og få underskrifta frå naboene på den.
Alle du har felles eigedomsgrense eller grensepunkt med skal ha nabovarsel.

Lukke til.

Med helsing

Agnar Opstad
Saksbehandler bygg

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
4100 07 20001
Org.nr
845 241 112

FRÆNA KOMMUNE
Teknisk forvaltning
6440 ELNESVÅGEN

Dato:
09.11.2006

Dykkar ref.:
Vår ref.:jsb

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7

6440 Elnesvågen

VEDR. OVERBYGG -TERRASSE

Viser til melding angående overbygg på terrasse mottatt den10.07.06.

Vi har vurdert saken intern og konkluderer med at det må søkes om dispensasjon fra avstandskravet som er 4 meter. Tidligere dispensasjon gjelder garasjebygget.

Vedlagt følger skjema for søknad om dispensasjon. Formelt sett trenger dette nytt nabovarsel, da naboer skal gjøres kjent med at tiltaket krever dispensasjon. Skjema for nabovarsel legges også ved.

Med hilsen

J S Bondahl
saksbehandler

Jo Sturla Bondal

Fra: Øystein Hauge [hauge@litteraturnett.no]
Sendt: 23. juli 2006 09:21
Til: Jo Sturla Bondal
Emne: TIL NABOVARSEL FRA KOLBJØRN RØDAL - MINE MERKNADER

Hei, Jo Sturla..
Bare en liten ting:
Den siste passusen min som lyder slik:
"Ved godkjenning av prosjektet må vi alvorlig vurdere å gå bort fra dagens konstruksjon på egen garasje (ordinært tak) med tanke på oppføring av tilsvarende konstruksjon, med de konsekvenser det vil få for såvel utsikt, nærhet o.a. i samband med oppføringen som søkt om"..

...ønsker vi skal utgå. Ser det nå.. at det blir litt krisemaksimering på dette nivået vi er nå.

alt godt!
øystein hauge

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
24 JULI 2006
EMNEKODE: L42
OBJEKT: 47/261
ARKIVSAK: 06/01198 - 005
DOK.NR.
SAKSBEH.:

Jo Sturla Bondal

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
20 JULI 2006
EMNEKODE: L42 | OBJEKT: 47/261
ARKIVSAK: 06101198 - 004 | DOK.NR. | SAKSBEH.: JSB

Fra: Øystein Hauge [hauge@litteraturnett.no]
Sendt: 20. juli 2006 10:58
Til: Jo Sturla Bondal
Emne: KOLBJØRN RØDALS BYGGESØKNAD - KLAGE

Viser til samtale med Jo Sturla Bondal i Fræna kommune i dag - om innmeldt sak fra vår nabo Kolbjørn Rødal, der undertegnede allerede ved oversendelse av nabovarsel fra Rødal har anført innsigelser mot oppføring av bygg/tak i tilknytning til garasjeanlegg.

Under bygging av garasjen (flatt betongtak) til Rødal hadde vi lange og mange gjennomganger/forsikringer om at det ikke skulle bli noen ytterligere konstruksjoner i tilknytning til garasjeanlegg. Disse forsikringene utgjorde selve grunnlaget for vår imøtekommelse av den modellen Rødal så sterkt ønsket. En eventuell ny konstruksjon på garasjetak vil etter vår mening - rent estetisk - medføre et betydelig inngrep i det totale bildet av våre to eiendommer. Den "tung" konstruksjonen null meter fra vår eiendom vil i tillegg medføre store utfordringer for naboskapet med hensyn til støy i samband med utvidet bruk av det nye "oppholdsrommet".

Videre vil tiltaket som søkt om forringe "romfølelsen" av egen uteplass dramatisk. Vi har - nettopp under prosessen med å etablere en permanent og endelig modell for etablering av felles garasjevegg - forutsatt (i vår egen utforming og planlegging av uteområde) at tegninger/utforming som søkt om den gangen, var endelig.

Ved godkjenning av prosjektet må vi alvorlig vurdere å gå bort fra dagens konstruksjon på egen garasje (ordinært tak) med tanke på oppføring av tilsvarende konstruksjon, med de konsekvenser det vil få for såvel utsikt, nærhet o.a. i samband med oppføringen som søkt om.

Øystein Hauge
Dalesletta 5
6440 ELNESVÅGEN

FRÆNA KOMMUNE
Plan, bygg, geodata og brann
Byggjesak

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7

6440 ELNESVÅGEN

Vår ref	Arkiv	Dykkar ref	Dato
BONJO 06/01198	GNR 47/261		18.07.2006

SVAR - MELDING - OVERBYGG TERRASSE BUSTADHUS - KOLBJØRN RØDAL

Det blir vist til mottatt melding om tiltak - overbygg over terrasse på gnr 47 bnr 261, samt til telefonsamtale med Rødal den 02.08.06.

Det er mottatt merknader fra nabo Øystein Hauge vedrørende dette tiltaket. Undertegnede har kommet med forslag om at det blir avholdt befaring der partene får anledning til å være med. Slik befaring kan avholdes i begynnelsen av september uten at det vil forsinke prosjektet i forhold til opprinnelige planer.

Med hjemmel i pbl §86 gjøres melding om til søknad. Kommunen er ikke lenger bundet av saksbehandlingfrist for meldepliktige tiltak.

Med helsing

Jo Sturla Bondahl
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi til: Øystein Hauge, Dalesletta 5, 6440 Elnesvågen

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Kolbjørn Rødal
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2008/1706-1	Agnar Opstad	20.05.2008

Melding om overbygging av terrasse.

Viser til ovannemnte sak, og til sisten brev om saka frå oss datert 09.11.06.
Vi har ikkje motteke noko i saka seinare, og er i tvil om den fortsett er aktuell.

Ta kontakt for nærare orientering om status på saka.

Med venleg helsing

Agnar Opstad
Saksbehandler bygg

MOTTATT
02 FEB 2012

Ferdigmelding

Saksnr. i kommunen: 08/1706 | Side: av

Gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.
	47	261				
	Adresse				Postnr.	Poststad

Oppmoding/melding om

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

Kva blir det søkt om mellombels bruksløyve for?

☐ Heile tiltaket — Planlagt dato for førespurnad om ferdigattest:

☐ Delar av tiltaket

Gjer kort greie for kva del av tiltaket det blir spurt om mellombels bruksløyve for

Arbeid som står att

Oppgi arbeid som står att og planlagt framdrift på desse, dersom det er ønske om å dele tiltaket opp i fleire bruksløyve	Planlagt dato for førespurnad om mellombels bruksløyve	Dato for tidlegare mellombels bruksløyve

Planlagt dato for førespurnad om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelomnar, varmekablar o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikkje relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vassbore golvvarme, radiatorar o.l.)	☐ Olje, parafin eller annan flytande brenne	☐ Gass	
☐ Annan type oppvarming (vedomn, kamin o.l.)	☐ Biobrenne (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Anna	

Vedlegg (gjeld berre ved søknad)

Opplisting av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Kart og situasjonsplan, dersom endringar i forholdet til løyvet	D	–	☐
Utgreiingar og teikningar, dersom endringar i forholdet til løyvet	E	–	☐
Kontrollerklæringar	G	–	☐
Stadfestingar frå andre offentlege organ	I	–	☐
Andre vedlegg Privatrettslig avtale, foto, tegning	J	1 - 3	☐

Underskrift

Ansvarleg søkjar for tiltaket / Tiltakshavar

Føretak / Tiltakshavar

Dato | Underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

© NBR nr. 5167 Nr. 705167-N Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

Per Helge Tomassen
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2024/107-3	Ida Marie Tøsse	30.01.2024

Tillatelse til bruksendring på gbnr. 47/261

VEDTAK

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 21-4 tillatelse til bruksendring av loft på følgende vilkår:

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

2. Tegninger, vedleggsskriv, kart m.v. som blir lagt til grunn for tillatelsen er vedlagt.

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

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 47/261	Byggested: Dalesletta 7, 6440 Elnesvågen
Bruk/formål: Loftrom	Tiltakets art: Bruksendring
Tiltakshaver: Per Helge Tomassen	Hjemmelshaver: Per Helge Tomassen
Tiltakets BYA: uendret	

I reguleringsplan Haugli, delområde B planident: 75013 er eiendommen avsatt til: frittliggende småhus, bebyggelse.

Saksopplysninger føres i Matrikkelen

Tiltakets art
Hustadvika kommune viser til søknad mottatt 10.01.2024 om tillatelse til bruksendring fra uinnredet loftrom til soverom, stue og bod.

Saken var komplett for behandling 10.01.2024.

KOMMUNENS VURDERING

Rettslig utgangspunkt for kommunens vurderinger er plan- og bygningsloven med underliggende dokumentasjon, samt gjeldende plangrunnlag.

Avklaring av plangrunnlaget
Eiendommen er omfattet av Haugli, delområde B, planident 75013 og regulert/avsatt til frittliggende småhus, bebyggelse.

Tiltaket er iht. plangrunnlaget.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Etter kommunens vurdering berører ikke endringene naboenes interesser og vi fritar for nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3.

Fravik fra byggteknisk forskrift
Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas, jf. pbl. § 29-5.

Plan- og bygningsloven § 31-4 gir kommunen adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav. Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Det er i saken ikke søkt fravik fra tekniske krav. Kommunen legger derfor til grunn at bruksendringen oppfyller kravene i teknisk forskrift. Ser kommunen grunn til å undersøke nærmere om tekniske krav er oppfylt, vil det gjøres ved et eventuelt tilsyn.

VIDERE SAKSGANG

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

Ferdigattest
Når du er ferdig med å bygge må du skriftlig søke kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltakets tas i bruk, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1).

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. 1 480,-
Tiltaksgebyr:	Kr. 7 400,-
Sum:	**Kr. 8 880,-**

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 vedtak blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

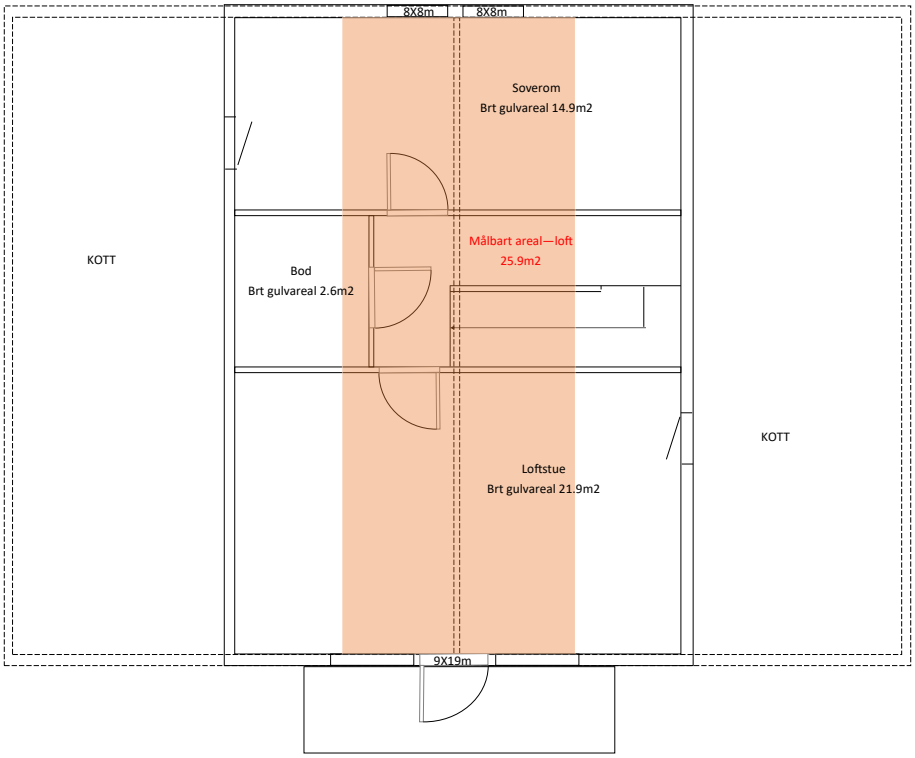
Sølvi Egge
Fagleder byggesak

Ida Marie Tøsse
Saksbehandler

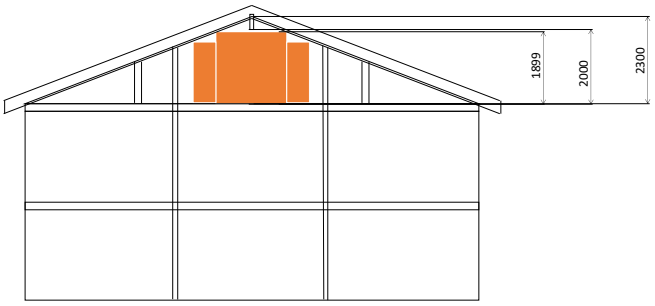
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

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

Vedlegg:
1 TegnA3-loft2024.pdf
Kopi til:
BYGGPARTNER STIG HAVNES Brautvegen 12



Prosjekt: Bruksendring—loft	Tiltakshaver: Per Helge Thomassen	Bygningsdel: Plan—loft	Mål: 1/100
Gbnr: 47/261			Dato: 04.01.24
			Tegnr: A3-03



Prosjekt: Bruksendring—loft	Tiltakshaver: Per Helge Thomassen	Bygningsdel: Snitt—loft	Mål: 1/100
Gbnr: 47/261			Dato: 04.01.24
			Tegnr: A3-02

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

Per Helge Tomassen
Dalesletta 7
6440 Elnesvågen

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2024/107-5	Ida Marie Tøsse	15.02.2024

Ferdigattest for bruksendring på gbnr. 47/261

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for bruksendring av loft på gbnr. 47/261.

Tiltakshaver:	Per Helge Tomassen
Vedtak:	2024/107-3

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 01.02.2024.

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 byggesak

Ida Marie Tøsse
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

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

Kopi til:
BYGGPARTNER STIG HAVNES Rekkebovegen 6

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

Dato:
08.02.202
3

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**47**	Bnr:	**261**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Dalesletta 7, 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
		Ikke noe registrert.

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

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

Skatteetaten

Dato
09.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr 47 Bnr 261 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dalesletta 7, 6440 ELNESVÅGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 253 773
Som sekundærbolig:	kr 5 015 093

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Husleiekontrakt Dalesletta 7

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- , signert 20.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Tomassen, Per Helge (17.11.1973), signert 21.06.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

FORBRUKERRÅDET

Husleiekontrakt

Innsendt	20.06.2024 21:23:22
ReferanseID	FRA0196-4537125

Partene

Er utleier privat, næringsdrivende eller representert ved fullmektig?

☒ Privat
☐ Næringsdrivende
☐ Utleiers fullmektig

Informasjon om utleier

Fødselsnummer

Fornavn /Etternavn	Per Helge	Tomassen

Adresse
Dalesletta 7

Postnr/sted
6440 ELNESVÅGEN

Telefon
91156045

E-post
phtomassen@hotmail.com

Er det flere utleiere?
☐ Ja
☒ Nei

Er leier privat, næringsdrivende eller representert ved fullmektig?

☒ Privat
☐ Næringsdrivende
☐ Leiers fullmektig

Informasjon om leier

Fødselsnummer

Fornavn	Etternavn

Adresse
Dalesletta 7

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tomassen, Per Helge (17.11.1970), 21.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Postnr/sted
6440 ELNESVÅGEN

E-post

Telefonnummer

Er det flere leiere?
☐ Ja
☒ Nei

Om avtalen

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dalesletta 7

Postnr/sted
6440 ELNESVÅGEN

Gr.nr:	Br.nr:
47	261
Seksjonsnr:	Leilighetsnr:

Leieavtalen gjelder

☐ Hus eller leilighet
☒ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
☐ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig
☐ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år
☐ Lager/annet lokale

Antall rom	Antall bad
2q	1
Kjøkken	Antall boder
	2

Antall parkeringsplasser
1

Husrommet leies ut

☐ Møblert ☒ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - spesifiser
Parkeringsplass nedenfor mur.Lite merke I gulv på gang.Skrapemerker på garderobedører og lister.

Er det målt radon i boligen?
☐ Ja
☒ Nei

Avtalt husleie

Avtalt husleie pr måned er kr:
8 000

Leien betales forskuddsvis hver måned innen denne datoen:
12

Dokumentet er signert digitalt av:

- [redacted]
- Tomassen, Per Helge (17.11.1973), 21.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Leien betales til dette kontonummeret:
6470.10.93415

Strøm og oppvarming
☐ Inkludert i leien
☐ Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader
☒ Ikke inkludert i leien

Leier har egen måler og må tegne eget abonnment fra dato:
20.07.2024

TV/internett
☒ Kabel-TV er inkludert
☒ Internett er inkludert

Husleie/varighet

Avtaler

☒ Tidsubestemt avtale
☐ Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene og starter:

Dato	Klokkeslett
20.07.2024	12:00

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):
3

Annet

Depositum/garanti

☒ Depositum
☐ Garanti

Depositum på kr:	Depositumskonto (kontonummer)
16 000	

Ordensregler

Er dyrehold tillatt?
☐ Ja
☒ Nei

Er røyking inne tillatt?
☐ Ja
☒ Nei

Andre forhold - spesifiser

Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Dokumentet er signert digitalt av:
•
• Tomassen, Per Helge (17.11.1973), 21.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a.

Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Annet

Andre vilkår eller forbehold:

Dokumentet er signert digitalt av:

- [redacted] 24
- Tomassen, Per Helge (17.11.1973), 21.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0021 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3084369/20586275
Bestilling: C3 2023-02-09 (7) 18

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
934793	200	11.11.2011	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	261	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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
080553
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 934793 Tinglyst: 11.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PRIVATRETTSLIG AVTALE MELLOM KOLBJØRN RØDAL person nr. 080553 /TONE RØDAL person nr. 251162 (UTBYGGER GNR 47/BNR 261) OG ØYSTEIN HAUGE person nr. 101256 /KARI METTE HAUGE person nr. 050959 NABO OG SKADELIDTE (GNR 47/BNR 260) – I SAMBAND MED BYGGESAK GNR 47/BNR 261

Med hjemmel i *Plan- og bygningslovens $ 15*, jf. *Forvaltningslova $ 34* og *Fellesrundskriv T-8/86* fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, stadfester Fylkesmannen i Møre og Romsdal Fræna kommune sitt vedtak i sak nr. 08/1706 som omhandler "Klage byggesak - gnr47/bnr261 – Øystein Hauge".

Bakgrunnen for behandlingen hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal var dispensasjons-søknad fra avstandskravet i pb. $ 70 nr. 2 på ovennevnte gårds- og bruksnummer.

I ettertid har det vist seg at endelig oppført bygning er oppsatt på/over annen manns grunn. Kommunen er, så vel muntlig som skriftlig, orientert om dette – men ønsket å avvente til eventuell nærmere kontakt de to grunneiere seg imellom hadde funnet sted, før de foretok seg noe. Kommunen har likevel forhørt seg med den ene av partene (skadelidte) om hva som skulle til for at denne saken fra deres side kunne avsluttes (rivningskrav, krav om kompensasjon e.a.) – noe skadelidte på dette tidspunktet ønsket å avvente besvart til vedkommende hadde møtt andre part i saken - i et forsøk på å komme fram til en minnelig ordning.

Øystein Hauge og Kolbjørn Rødal inngår med dette en privatrettslig avtale (**permanent gjeldende for gnr 47/bnr 261**) om at Kolbjørn Rødal oppfører mur som støyskjerming mot nabo - som målsatt, ref. vedlegg - og at disse målene sammen med 3 stk. fotografi av oppført mur danner grunnlaget for tinglysning av dokumentet og slik kommer fram til en endelig/permanent/minnelig ordning/avslutning på tvisten. Tiltaket er allerede gjennomført – i tråd med ovennevnte.

Dette dokument (sammen med fotografi), signert av begge parter, sendes *Statens Kartverk* for tinglysing – kostnad betjent av utbygger. Og følgelig at heftelse knyttes til grunnbok.

Rett kopi bekreftes

for utbygger	for nabo
Kolbjørn Rødal	Øystein Hauge
Tone Sætre Rødal	Kari Mette Hauge

Rekvirent:
Kolbjørn Rødal
080553
Rettighetshaver:
1548 Fræna
Gnr 47 Bnr 261

Tone Sætre Rødal

Kari Mette Hauge

Hjemmelshaver
Øystein HAUGE
101256
1548 Fræna
Gnr 47 Bnr 261

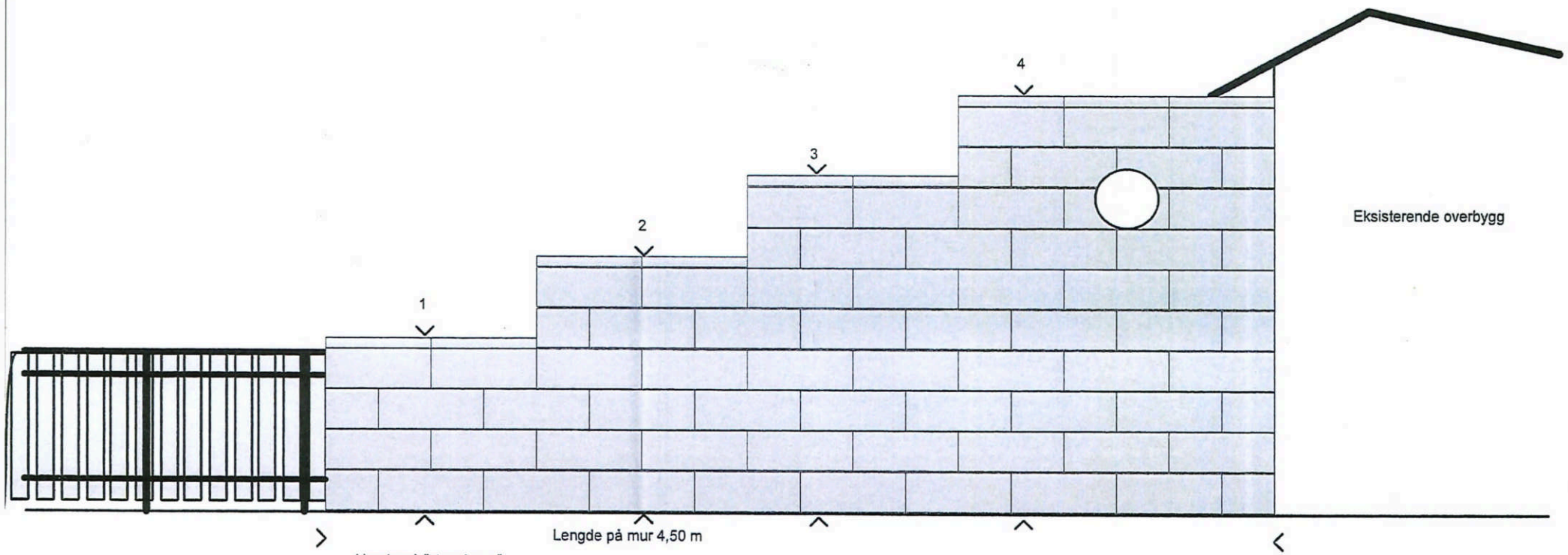
Rett kopi bekreftes:

0805533 46 373

STATENS KARTVÆRK

0805534637 3

Mur for skjerming av lyd fra garasje tak til Dalesletta 7.



Høyde på "støyskerm"

1.	1,06 m
2.	1,47 m
3.	1,87 m
4.	2,26 m

Muren er trukket 10 cm inn fra takoverheng/dryppkant i forhold til "eksisterende bygg"

STATENS KARTVERK

Kartgrunnlaget bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0021 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3084370/20586280
Bestilling: C3 2023-02-09 (7) 19

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9913	60	21.10.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	46	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

Kommune-nr. 1548 FRÆNA

MÅLEBREV

Jnr.	Målebrev nr.
70/86	828

Målebrev over	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	47	261	

Bruksnamn

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 vart det

Dato 14.04.86

DAGBOKFØRT
21.10.86 9913
21.10.86 09913
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Dagbokstempel

Halde

Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr.47,bnr.46 etter godkjent reguleringsplan.

Rekvirent -

Fræna tomteselskap A/S

Bestyrer av forretninga -

Ole Gunnar Svenøy

Areal, grenser, naboforhold, lokalisering m.v. Går fram av målebrevskartet.

Oppmålingsmyndighet
Fræna kommune, Oppmålingsavdelinga
Elnesvågen 28.04.86

Ole Gunnar Svenøy,oppm.sjef.

Tinglysing

DAGBOKFØRT
21.10.86 09913
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Dagbokstempel

TINGLYST
Gebyr betalt med Kr. 270.-
Dok.avgift betalt med Kr.
Pantattest ..... Kr.

Tinglysingsstempel

Påteikningar, rettingar m.v.

Rett kopi bekr.

STATENS KARTVERK

Fræna-trykk, tlf. 62786

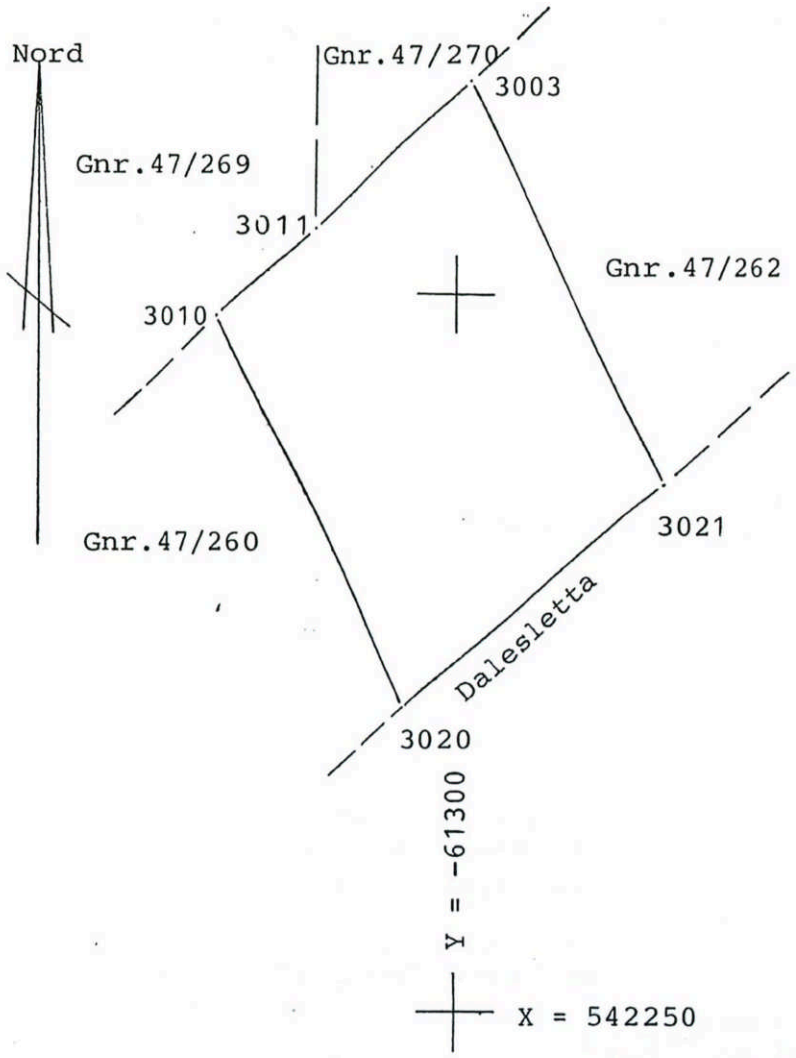
Kommune nr. 1548 FRÆNA

MÅLEBREVSKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
47	261		70/86	828

Bruksnamn	Representasjonspunkt		
	X 542293	Y -61301	Z

Koordinatsystem	Kartblad	Areal	Målestokk
NGO,akse 2	S 21	709,1 m^2	1:500



K O O R D I N A T L I S T E

PUNKT	X	Y	FRA-TIL	SIDELENGDE
3003	542314.86	-61298.98		
3021	542286.74	-61285.36	3003 - 3021	31.25
3020	542271.17	-61303.43	3021 - 3020	23.85
3010	542298.38	-61316.64	3020 - 3010	30.25
3011	542304.59	-61309.99	3010 - 3011	9.09
3003	542314.86	-61298.98	3011 - 3003	15.06

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt:
080553 46373
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 934793
11 NOV. 2011
STATENS KARTVERK

MOTTATT
02 FEB 2012

PRIVATRETTSLIG AVTALE MELLOM KOLBJØRN RØDAL person nr. 08055346373/TONE RØDAL person nr. 25116237205 (UTBYGGER GNR 47/BNR 261) OG ØYSTEIN HAUGE person nr. 10125648989/KARI METTE HAUGE person nr. 05095946684 NABO OG SKADELIDTE (GNR 47/BNR 260) – I SAMBAND MED BYGGESAK GNR 47/BNR 261

Med hjemmel i *Plan- og bygningslovens § 15*, jf. *Forvaltningslova § 34* og *Fellesrundskriv T-8/86* fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, stadfester Fylkesmannen i Møre og Romsdal Fræna kommune sitt vedtak i sak nr. 08/1706 som omhandler "Klage byggesak - gnr47/bnr261 – Øystein Hauge".

Bakgrunnen for behandlingen hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal var dispensasjonssøknad fra avstandskravet i pb. § 70 nr. 2 på ovennevnte gårds- og bruksnummer.

I ettertid har det vist seg at endelig oppført bygning er oppsatt på/over annen manns grunn. Kommunen er, så vel muntlig som skriftlig, orientert om dette – men ønsket å avvente til eventuell nærmere kontakt de to grunneiere seg imellom hadde funnet sted, før de foretok seg noe. Kommunen har likevel forhørt seg med den ene av partene (skadelidte) om hva som skulle til for at denne saken fra deres side kunne avsluttes (rivningskrav, krav om kompensasjon e.a.) – noe skadelidte på dette tidspunktet ønsket å avvente besvart til vedkommende hadde møtt andre part i saken - i et forsøk på å komme fram til en minnelig ordning.

Øystein Hauge og Kolbjørn Rødal inngår med dette en privatrettslig avtale (**permanent gjeldende for gnr 47/bnr 261**) om at Kolbjørn Rødal oppfører mur som støyskjerming mot nabo - som målsatt, ref. vedlegg - og at disse målene sammen med 3 stk. fotografi av oppført mur danner grunnlaget for tinglysning av dokumentet og slik kommer fram til en endelig/permanent/minnelig ordning/avslutning på tvisten. Tiltaket er allerede gjennomført – i tråd med ovennevnte.

Dette dokument (sammen med fotografi), signert av begge parter, sendes *Statens Kartverk* for tinglysing – kostnad betjent av utbygger. Og følgelig at heftelse knyttes til grunnbok.

for utbygger
Kolbjørn Rødal
.....
Tone Sætre Rødal

for nabo
Øystein Hauge
.....
Kari Mette Hauge

Rekvirent:
Kolbjørn Rødal
080553 46373
Rettighetshaver:
1548 Fræna
Gnr 47 Bnr 261
Rødal

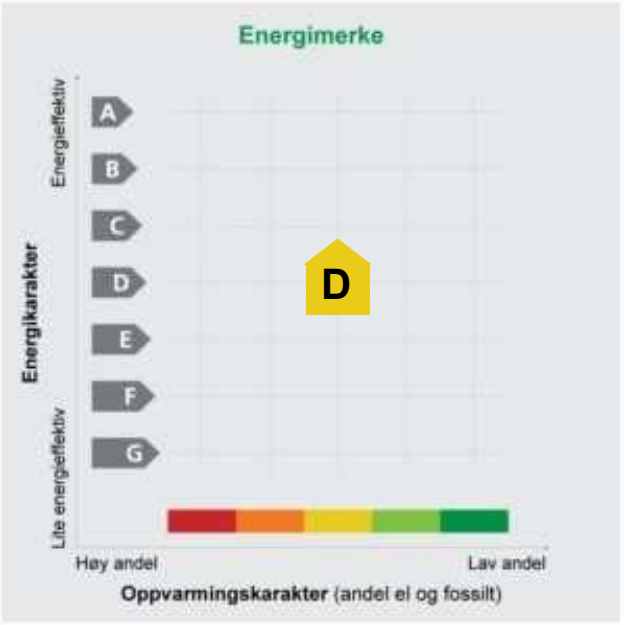
Tone Sætre Rødal Kari-Mette Hauge

Hjemmelshaver
Øystein HAUGE
10125648989
1548 Fræna
Gnr 47 Bnr 261

TINGLYST
DOKUMENTNR. 934793
11 NOV. 2011
STATENS KARTVERK
Elin Østby Glemmestad

ENERGIATTEST

Adresse	Dalesletta 7
Postnr	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	261
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	10349737
Bolignr.	H0101
Merkenr.	6c58930b-a823-4b51-97a6-415335278b28
Dato.	15.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 20,874 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:

17,562 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2,500 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)

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalesletta 7
Postnr/Sted: 6440 ELNESVÅGEN
Bolignr: H0101
Dato: 15.03.2023 14:29:21
Energimerkenr: 6c58930b-a823-4b51-97a6-415335278b28

Gårdsnr: 47
Bruksnr: 261
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 10349737

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolere loftsluke

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

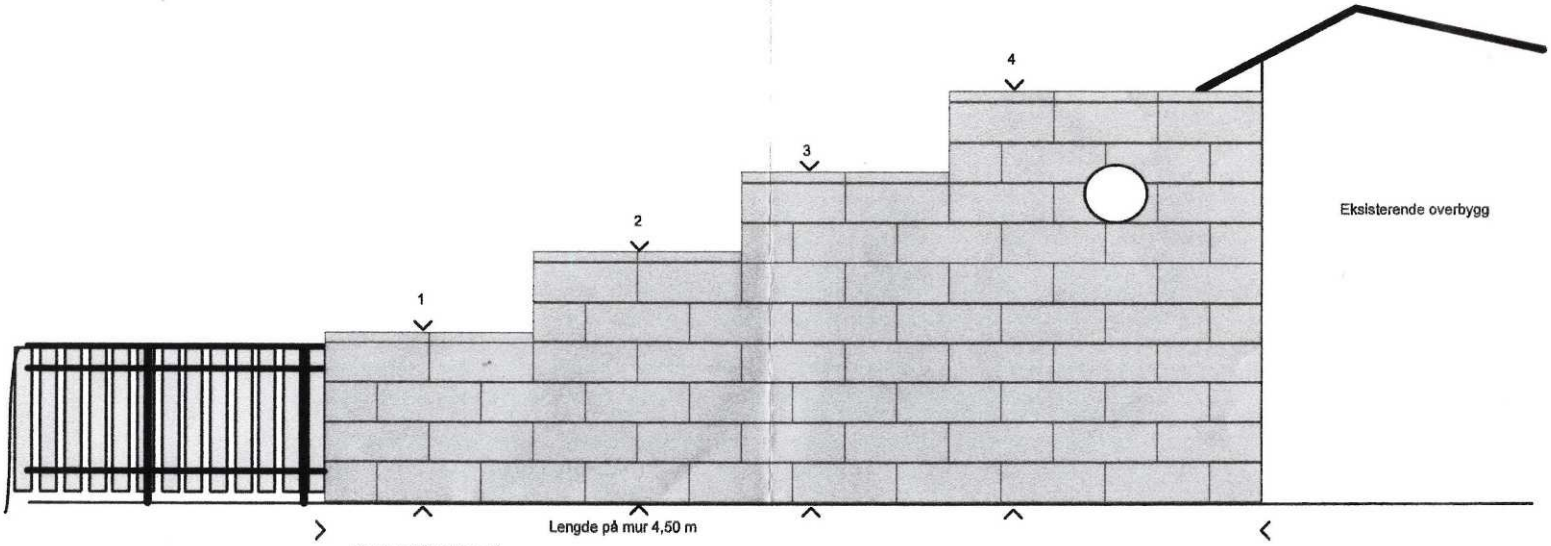
Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

08055346373

MOTTATT
02 FEB 2012

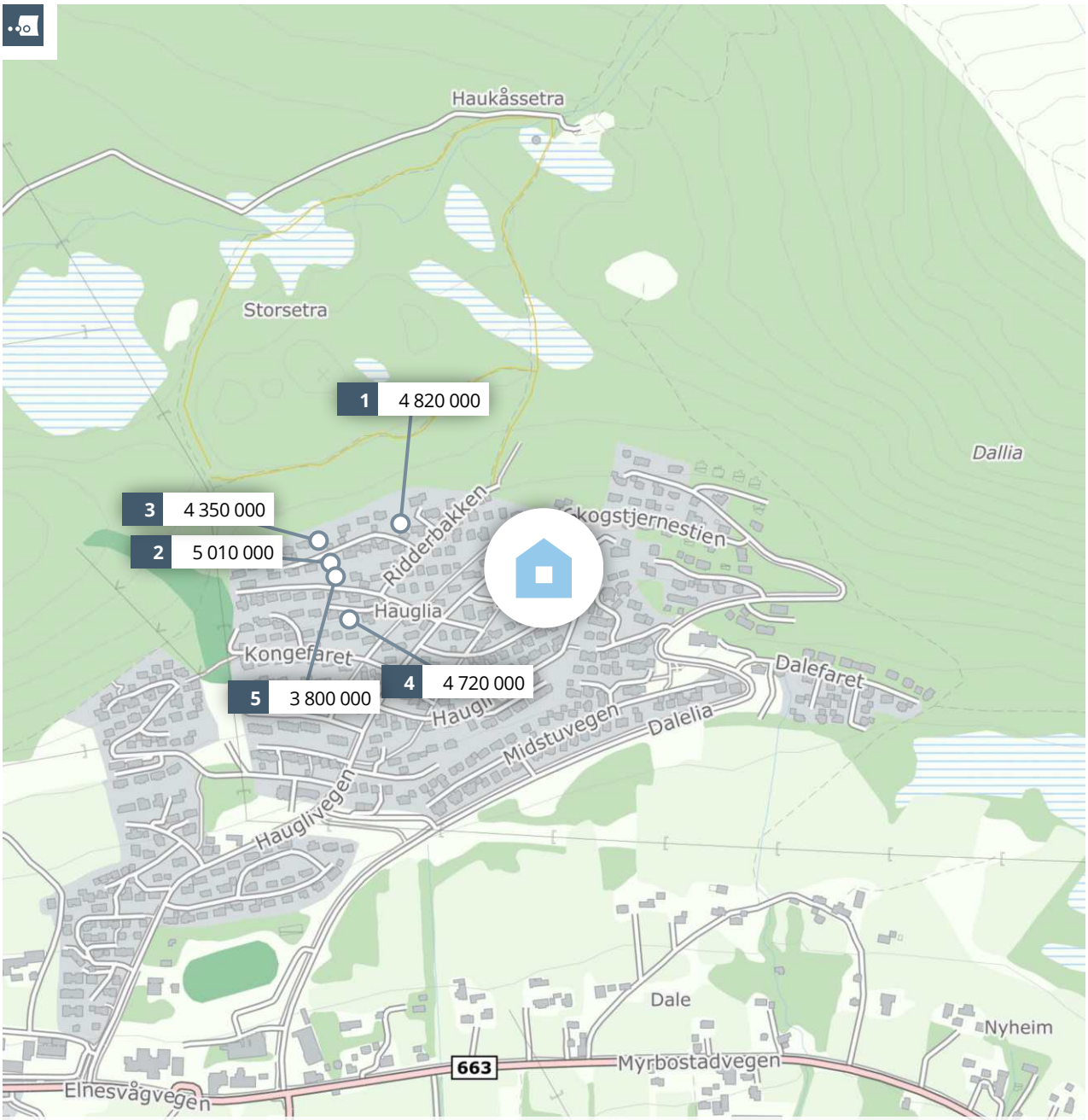
Mur for skjerming av lyd fra garasje tak til Dalesletta 7.



Høyde på "støyskerm"

1.	1,06 m
2.	1,47 m
3.	1,87 m
4.	2,26 m

Muren er trukket 10 cm inn fra takoverheng/dryppkant i forhold til "eksisterende bygg"



Meglers verdivurdering
DALESLETTA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 05.02.2025

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

Dalesletta 7, 6440 ELNESVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 47 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS HAUKÅS

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	20 168
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	238 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					709 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølsvegen 4				15.05.2024	4 100 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**28 023**
	172 m²	1982	1 335 m²	- sov						
2	Stølsvegen 7				08.10.2024	4 850 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**21 410**
	234 m²	1981	849 m²	6 sov						
3	Stølsvegen 12				09.05.2023	3 600 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**22 775**
	191 m²	1982	1 380 m²	3 sov						
4	Øvre Kongefaret 9				08.01.2025	4 290 000	**4 720 000**	0	4 720 000	**22 370**
	211 m²	1979	1 013 m²	- sov						
5	Øvre Kongefaret 6				05.04.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**23 602**
	161 m²	1983	1 100 m²	3 sov						

Kort beskrivelse:
Enebolig i Tyroller-stil oppført på fin utsiktstomt i Hauglia.

Eneboligen går over 3 plan. Underetasjen består av sokkelleilighet med entré, gang, 2 boder, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken. Sokkelleiligheten er pusset opp etter oppføringsår og overflateoppusset med maling for noen år siden.

Hoveddelen består av entré, romslig hall, bad og teknisk rom. 1. etasje består av stue, kjøkken oppusset i 2015 med innredning fra Mobalpa, 2 soverom, mellomgang (tidligere soverom) og oppusset vaskerom. Loftetasjen, som ikke er søkt innredet fra uinnredet loft, består av gang, bod og 2 soverom. Hoveddelen holder en alminnelig god standard med bad som er ca. 10 år gammelt, kjøkken som er ca. 7 år gammelt og nyere vaskerom.

Mot vest er det bygd uisolert utestue over garasje. Her sitter man helt usjenert.

Vest og sør for boligen er det stor veranda. Mot sør er det nylig lagt terrassebord av typen Møre Royal. Mot nordøst og mot sør er det hage med plen.

Det er oppført tilbygg med garasje i ca. 2005/2006. I garasjen er det god plass til bil og utstyr. Det er ellers gode parkeringsforhold på tomten.

Loften har blitt overflateoppusset i 2024 og det er etablert toalettrom på loft.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest eller midl. brukstillatelseDet er gitt midlertidig brukstillatelse for underetasje som inngår i hovedleilighet og 1. etasje, datert 23.10.1989. Der foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest for sokkelleiligheten ble gitt 02.02.1990. Se vedlagte, godkjente tegninger.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det ble gitt tillatelse til bruksendring den 30.01.24 fra uinnredet loft til soverom, stue og bod. Det er gitt ferdigattest for dette tiltaket datert 15.02.24. Omsøkt bod er i dag innredet som toalettrom. Dette er et søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Det er følgende avvik fra godkjente tegninger:
- På godkjente tegninger er vindfang mot øst vindfang for både hovedbolig og sokkelleilighet. Det er tegnet inn gjennomgang mellom bruksenhetene via vindfanget. Det er i dag ingen gjennomgang, og vindfanget mot øst er kun til hovedboligen. Deler av opprinnelig gang til sokkeleiligheten er i dag bad for hovedboligen. Opprinnelig rom godkjent som klær (bod) på tegninger er dagens vindfang for sokkeleiligheten. Sokkelleiligheten fremstår i dag som en egen boenhet. Denne ombyggingen og endring av bruken av rom i underetasje ikke omsøkt eller godkjent av Hustadvika kommune.
- Dør inn til stue i sokkelleilighet er flyttet, og er i dag fra vindfanget. Ikke gangareal.
- Opprinnelig gangareal i sokkeleiliget er innlemmet i hoveddelen.
- På godkjente tegninger i 1. etasje er det dør fra vaskerom og inn til kjøkken. Inntegnet soverom mot vest er i dag bruk som mellomgang mellom stue og vaskerom.

Megler har mottatt tegninger vedr. takoverbygg over eksisterende garasje. Se vedlegg. Vedtaket er ferdigmeldt til Hustadvika kommune
Det gjøres oppmerksom på at det i dag er satt inn skyvedører mot sør, og rommet brukes i dag som hagestue. Omgjøring til hagestue er ikke omsøkt til Hustadvika kommune.Garasjen med overbygg er oppført over tomtegrense og inn på naboeiendommen Dalesletta 5 (gnr. 260). Det ble opprettet klagesak vedr. forholdet og det foreligger en tinglyst avtale vedr. oppføring av mur til skjerming av støy (Se vedlagt avtale tinglyst 11.11.2011). Tegning og ferdigmelding vedr. vedtaket om oppføring av støttemur stemplet 02.02.2012 er vedlagt i salgsoppgaven.
*Bygningssakkyndig har følgende kommentar vedr. avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtekniske forskrift:
" Garasje er over 50 m2 og utløser derfor EI 60 brannkrav. Bygningen er av betong, og det er derfor i hovedsak port og vindu i vegg mot boligen som må tilfredsstille kravene, da betong holder kravet. Deles garasjerom opp med en bod i framkant av garasje så kan kravene endres. Port har åpen brennbar isolasjon lignende styropor på innsiden. Dette bør i alle tilfeller dekkes med brannhemmende materiale."

Bygningssakkyndig i tilstandsrapport fra 2023 har følgende kommentar vedr. avvik i rømningsvei og takhøyde iht. dagens krav til rom til varig opphold:
"I loftetasje er det 2,07 takhøyde til himling. Takhøyde skal være minimum 2,2 m, ved feks søknad om godkjening av innredning av tilleggsdeler til hoveddeler av bygning oppført før 2011. Det er ikke alternativ rømningsveg fra loft da det via veranda og ut på sørsiden er over 5 m, og det er hardt underlag. På nordsiden er vinduene for små."

Sør på tomten er det oppført støttemur mot gate. Det antas at at dette tiltaket er søknadspliktig. Det foreligger ikke søknader eller godkjenninger vedrørende dette tiltaket. I følge opplysninger fra selger ble tiltaket diskutert m.h.t. byggehøyde, avstand til vei og byggemåte med daværende teknisk sjef, Asbjørn Engum. Det ble ikke fremmet krav om byggesøknad fra teknisk etats side

Meglers forbehold:
Det er ikke foretatt en ny tilstandsrapport i forbindelse med denne e-taksten.

PrivatMegleren Molde 05.02.2025

Leilighet i sokkel ble ikke befart på befaringstidspunktet. Det forutsettes at leiligheten er i tilsvarende stand som beskrevet i salgsoppgaven fra 2023.

Kilder:
Opplysninger gitt på befaring.
Salgsoppgave fra 2023 med tilhørende vedlegg.
Egenerklæring i oppdragsavtale datert 05.02.24
Grunnbok
Tillatelse til bruksendring av loft (2024)
Ferigattest til bruksendring av loft (2024)

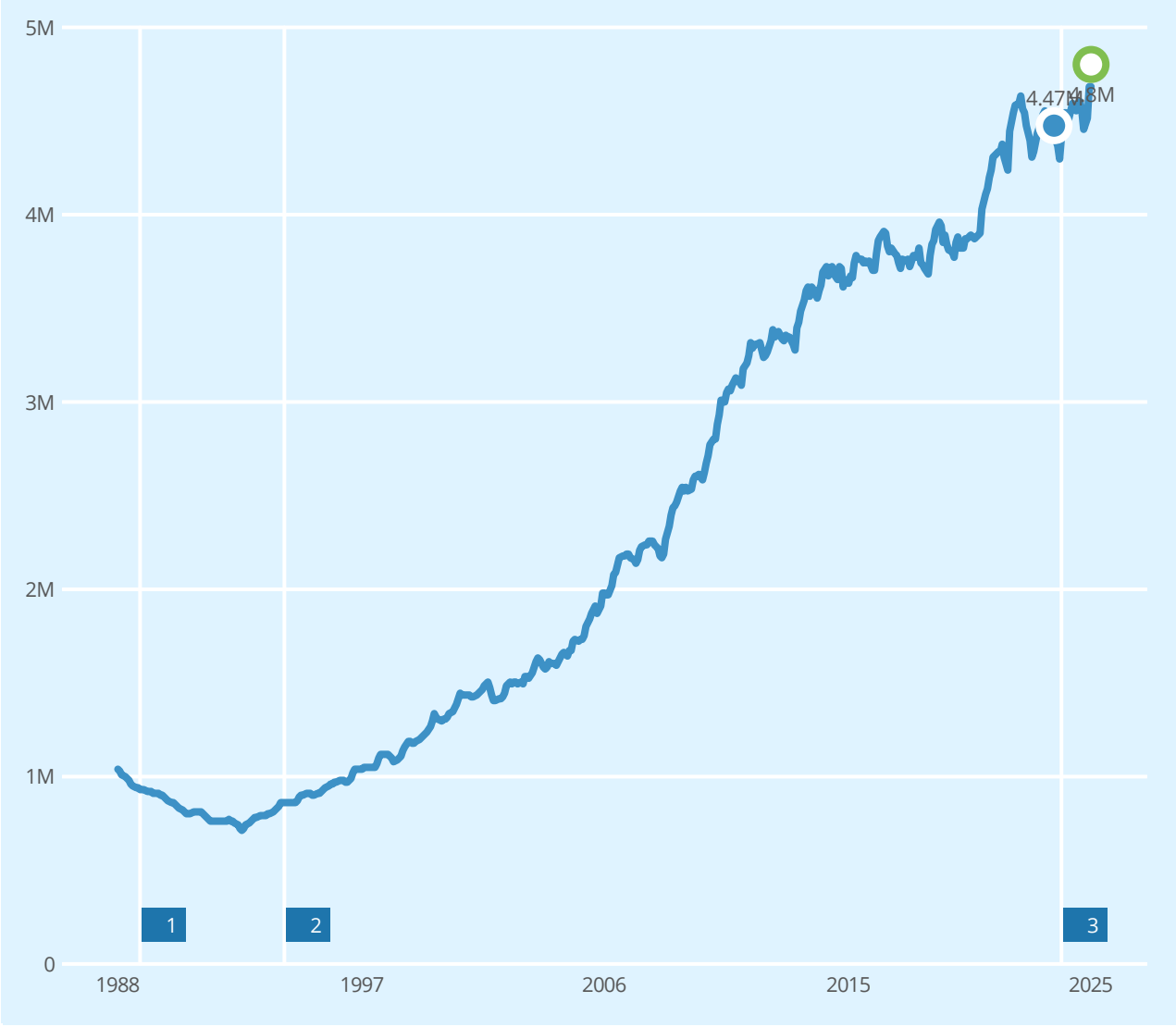
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Tilbygg enebolig m/hybel

3 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.03.2023	08.09.2023	29.09.2023	4 600 000	4 475 000	0	4 475 000	4
26.04.1989		26.04.1989	-	63 819	-	63 819	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Loftet har blitt bruksendret og pusset opp siden kjøpstidspunkt.

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

Eneboliger til salgs i HAUKÅS grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

124
dager

Eneboliger solgt i HAUKÅS grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

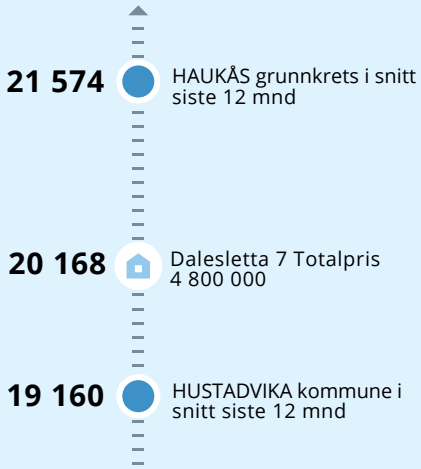


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalesletta 7, 6440 Elnesvågen
Gnr. 47, Bnr. 261, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251145

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.
