PRIVATMEGLEREN

NEDRE JULSVANG 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Nedre Julsvang 2 , 6445 MALMEFJORDEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 63, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25085 **Referansenummer:** OE8093

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

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.

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

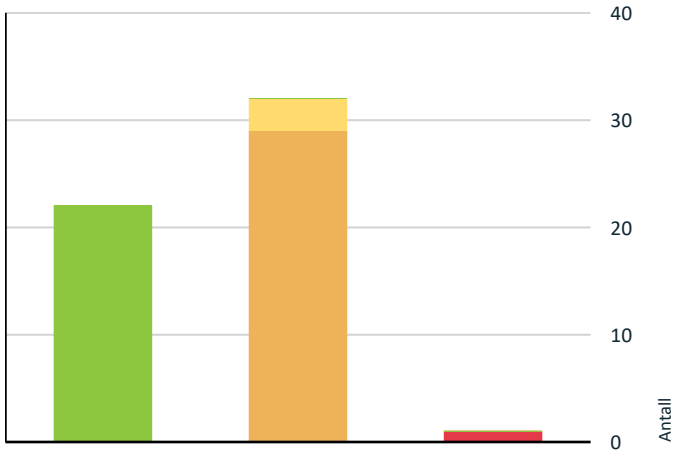
Enebolig m/hybel/sokkelleil.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom originale tegninger og dagens bruk: Det er fjernet lettvegger mellom kjøkken og stue, samt vindfang og gang. Bad og wc er sammenslått.
I underetasje er det bl.a. flyttet/endret vaskerom til utleiedel, og annen inndeling av boder. Vegg mellom vaskerom og stue øst er fjernet. Så langt det er mulig å se på tegning er dette en bærevegg som det betinger søknad og godkjenning for å fjerne, da med ny beregnet bæring. Dette er forhold ny eier overtar ansvar for

Sammendrag av boligens tilstand

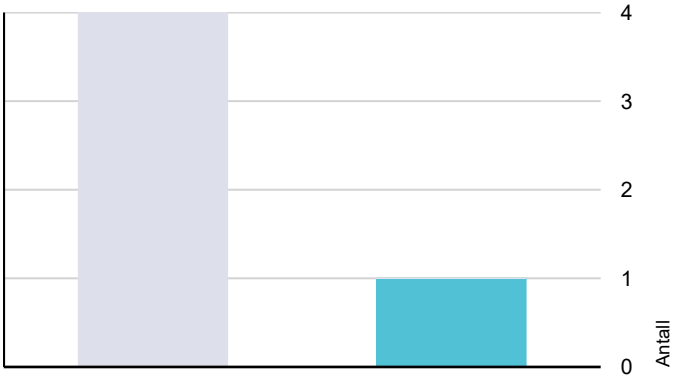
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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/hybel/sokkelleil.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Eldre og originale vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank for utleidel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** 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 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hovedboenhet > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hovedboenhet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hovedboenhet > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleidel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleidel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleidel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleidel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleidel > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
1975

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra stålpanner på lekter over undertak med sannsynligvis undertaksmembran - som er normal byggeskikk men ikke synlig for kontroll

Det er en del mose på tak. Bør fjernes da mose holder på fukt/vann, og det eskalerer fort når det først er etablert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Mose bør fjernes



Mose bør fjernes

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med øvrige beslag over tak som luftelyre, pipebeslag og feiestige av lakkert/plastisol belagt. Alt sannsynligvis skiftet da taktekking ble skiftet

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte i skjøter på liggende kledning på sør/vestvegg, i nedre del av en del bord på nord/vestvegg til vesntre for verandadør når man kommer ut fra stue, samt i nedre del av hjørnebord på hjørne sør/øst. Det mangler musesperre. Manglende musepserre medfører at det kan ha vært mus i skjult konstruksjon i vegg/bjelkelag/takkonstruskjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skifte kledning med råte og montere musebånd anbefales.



Eksempel på råte i skjøter av bordene på gavl vegg sør

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i skjøter av bordene på gavl vegg sør



Råte i hjørnebord sør/øst



Råte i nedre del av trepanel på nordvegg litt nedenfor verandadør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med plassbygde takstoler og bærende undertak. Kaldt luftet loftrom med spalter langs raft for ventilering av konstruksjon. Adkomst via luke og stige i gang 1 etg. Lagt noe plater på midtre del innenfor luke. Ellers ikke gulv i kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke sett avvik eller mangler av større betydning utvendig eller innvendig i kryploft, men det er enkelte luftespalter langs raft som er delvis tette grunnet at isolasjon er presset ut og opp i spalte. For de spalter og områder dette gjelder blir det lite ventilasjon.

Takluke i gang er ikke lufttett og slipper derfor en del varm luft opp i kald konstruksjon. Uheldig løsning som kan medføre kondens.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør overgås å justere isolasjon og ta bort det som presses opp mot spalte slik at spalte langs raft får tiltenkt åpning på 50 mm.

Det anbefales å montere pakning og låseløsning som kan klemme luke slik at den blir lufttett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på tett spalte ved raft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. I stue vest og i ett soverom i 1 etg, og i stue og kjøkken vest i under etg er det vinduer fra 2011, 2012 og 2013

TG 2 Eldre og originale vinduer

I kjøkken nord/øst og i ett soverom vest er det vinduer fra byggeår/1975. I ett soverom sør er det vindu fra 1999
Videre er det vindu i vaskerom sør/tilhørende hovedboenhet, i soverom og i stue nord fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke sett direkte skader, eller symptom på punkteringer, men ved banking på glassene på de eldste vinduene er det lite motstand som likevel kan indikere at det er punktert.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malte ytterdører og balkongdører av tre. Dører med glassfelt har 2-lags glass.

Dører - med unntak av dør til utvendig bod er skiftet etter byggeår, og noen er skiftet så sent som i 2013. Blant annet balkongdør i soverom i 1 etg. Ellers ukjent alder på dører

I og med man ikke vet alder er det ikke mulig å vurdere/gi TG som følge av alder, og det legges derav til grunn utelukkende det som er av synlige forhold.

Normal elde og slitasje. Balkongdør i stue nord har behov for utvendig rengjøring/delvis skraping/sliping av slitte malte områder og ny overflatebehandling

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre mot nord. Det ble i 2020 oppført "utestue" på del av terrasse. Denne er åpen i front
Luftebalkong utenfor hovedsoverom. Tett glasfiberdekke.Rekkverk av tre både på veranda og balkong

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Glassfibertekking på lufteveranda foran soverom må antas å være fra byggeår, da dette var en normal måte å tekke denne type dekker på på 70 tallet. Senere gått bort fra denne type tekking da den er stiv og sårbar for sprekkdannelser med risiko for at det trekker fukt ned i skjult trekonstruksjon med påfølgende fukt/råteskader som resultat. Det er en sprekk langs etter midtre del, men om den er gjennomgående er vanskelig å kontrollere

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

Glassfibertekking kan påregnes kortere gjenværende brukstid.



Sprekk i overflate/gelcoat på glassfibertekking

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig hovedinngangs trapp og trapp til bod av betong - pålimt skiferflis i 2018 - står oppført i tidligere tilstandsrapport. Rekkverk av metall.

Andre utvendige forhold

Zip Screening fra Fasadeprodukter på stuevinduer

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg og malt betong, samt flis

Vegger: Tapet, malte flater, malte panelplater i hovedsak. Våtromsplater i bad i 1 etg

Himling: Malte plater og malt panel.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller og i henhold til normal byggeskikk den gang legges til grunn isolert betong gulv under etg

Det foreligger ingen opplysninger om isolering i forhold til lyd og brannskille i etasjeskiller av tre. Det er ingen mulighet for å kontrollere dette ved visuell kontroll av overflater

Målt planhet i stue og kjøkken i begge plan

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avviket er i stue i 1 etg der det fra verandadør nord og i retning sør er en svanke omlag midt i stue der det på det meste er 22 mm avvik. Ellers er det kuler og svanker på inntil 6-7 mm i andre retninger og andre områder

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

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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe. Pusset og malt. Sotluke i under etg. Stålbeslag over tak. Peis ovn i stue

Pipebeslag over tak - nytt i 2013.

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

De tidligste generasjoner av elementpiper fra slutten av 60 tallet og opp til midt på 80 tallet har erfaringsmessig tekniske kvaliteter på blant annet røykrør som over tid kan bli svekket, og som kan medføre lekkasjer/bli utette.
Som følge av dette kan det bli redusert trekk og sot og bekdannelse. I noen kjente tilfeller har det vært nødvendig med rehabilitering av røykrør i denne type pipe.

Det er ikke ubrennbart materiale på gulv foran sotluke

Det er sprekker i stein i brennkammer i ovn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke kjente og oppløyste forhold som indikerer behov for tiltak med pipe på kortere sikt



Sprekk i stein i brennkammer av ovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stue nord/øst, og i soverom sør/vest. Ellers vegger av mur mot øst og der det er rom under terreng

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I stue mot nord/øst er det 17,4 prosent fukt i bunnsvill. Grense for om fukt kan medfører sopp og råte går ved 17 %. Over kan gi sopp/råte. Det var så vindt antydning til mugglukt, men svakt, og det var ikke synlige forhold på treverk like innenfor borehull som tilsier skader i nærområdet til borehull. I soverom sør var det 14,2 % som anses som normalt.

I boder med murgulv og mur vegger ble det gjort indikator søk på overflater. Det er høyt utslag på vegger og i gulv i bod sør/øst ved vaskerom. En del saltutslag på vegg øst som følge av dette. Ellers varierende men mer moderat fukt i andre områder
Det er plast diffusjonssperre på vegger i rom under terreng her. Dette var normal byggeskikk til på på 90 tallet, men ble deretter ansett som byggefeil som kunne medføre at mindre grunnfukt fra grunnmur/gulv hindres i å diffusere ut via konstruksjon. Dette temaet er fortsatt under diskusjon og med alle varianter av type mur/fuktsikring/fukt/ikke fukt så er det vanskelig å være bastant, men en dampbrems som er noe diffusjonsåpen kan nok være en god løsning i eldre konstruksjoner.

Det er svært begrenset ventilasjon i kjeller, og det vil nok tidvis være ett kondens problem i denne etasjen. I stue nord og i soveromsvindu er det svertesopp i ramme av vindu. Dette tyder på tidvis høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må man overvåke tilstand jevnlig og gjøre tiltak hvis det skjer endringer. men som tiltak på kort sikt anbefales det å montere kontinuerlig avtrekk fra kjøkken og bad, med tilluftspalter under alle dører i hele boenheten, samt at ventiler i vinduer og vegger må brukes aktivt mot avsugsanlegg. Slik kan man oppnå bedre klima på kort sikt, det kan også påvirke konstruksjoner av tre sitt opptak av fukt fra inneluften.



Fullt/høyt utslag på fukt i vegg i gulv i bod sør/øst. Saltutfelling på vegg i samme rom



Fullt/høyt utslag på fukt i gulv i bod sør/øst

Tilstandsrapport



17,4 % i stue nord/øst



14,2 % i vegg sør i soverom

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til under etg. Bratt trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er 68 cm bred. Interntrapp skal vøre 80 cm. Det mangler handrekke på en side. Frihøyde i nedre del av trapp er 1,88 m på det laveste. Frihøyde i trapp skal være 2,1 m. For store åpninger i rekkverk, men det er kun en mindre del av rekkverk der man kan komme inn mellom spiler - og det er i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen er ikke kommunikasjon mellom boligrom, og som bruk til vaskerom og bod er det begrenset bruk og avvikene kan men leve med for en slik trapp, men i og med den er så bratt så bør det monteres en eller annen form for handrekke også på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører i 1 etg

Furu trefyllingsdører med natur overflate i utleidel. Ellers malte glatte dører i under etg

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad overflate oppusset og utvidet en eller annen gang i tiden fra 2007 og utover, men eksakt alder på dette er ikke gjort kjent for takstmannen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

Alder på våtromsplater kan anslagvis være 15 år eller mer

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

Vindu er plassert innenfor våtsone for dusj.
Det er ikke fuget mellom plate og rør i servantskap. Det medfører at eventuelt vann på vegg ned mellom innredning og vegg kan trekk inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I dette tilfellet med våtromsplater på vegg og dusjing i tett kabinett medfører dette begrenset problem/skadepotensiale, og tiltak på kortere sikt anses ikke nødvendig. Det bør fuges rundt rørgjennomføringer i vegg i servantskap.



Vindu innenfor våtsone.

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget rundt rør i servantskap

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt flis på gulv. Det er blå flis opprinnelig. Varmekabler i gulv

Alder på flis kan anslagvis være 15-20 år eller mer. Alder på kabler ikke kjent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er hul lyd i 2-3 flis foran toalett. Flisene er ikke synlig løse.

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

Det er omlag 25 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved sluk og topp slukrist, og derav til kravet.

Ellers er det lokalt fall på 7 mm fra nord og 11 mm fra vest. Kravet er 16 mm.

Så er det en kul omlag midt på gulvet der det er fall på 10 mm i retning toalett - altså feil veg. Så er det omlag tilsvarende eller mer i retning slik fra samme målepunkt.

Det er derav en del avvik på fall i gulv og eventuelt vannsøl på gulv vil fra midt på gulv delvis trekke mot toalett og delvis mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dusjkabinett fungerer gulv med dette avviket, men man bør unngå større vannsøl på gulv grunnet deler av gulv med fall feil veg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ligger under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for kontroll, men oppføringsår 1975 tilsier at det kan være plast sluk. Men dette kan ikke garanteres
Ukjente forhold vedr membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er lagt en støtte for ett av beina på dusjkabinett over sluk som medfører at sluk verken kan kontrolleres eller rengjøres på normal måte uten å flytte kabinett. Kabinett er satt opp på delvis flis klosser, og dette ble valgt å ikke flytte da man vil få problmer med å få ting satt opp og stå riktig i etter flytting, samt fare for å skade rør/slanger som må strekkes/flyttes i forbindelse med flytting av kabinett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det kan vanskelig settes kostnadsestimat på dette, da det her er snakk om å etablere en enklere løsning for flytting av kabinett, og det behøver ikke å medføre noen større kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning av tre med mørkbeisede overflater og heldekkende servantplate i hvitt formstøpt materiale. Speilskap over servant. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i himling med avkast opp til lyre over tak, samt ett naturlig avtrekk til lyre over tak. Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt i målepunkt på befaringsdag.

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

Tilstandsrapport



Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

Generell

Eldre/originalt rom - med malte overflater



UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur på vegg og malt panel i himling

Originalt rom rent teknisk, men overflater er malte etter oppføring.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner
Malte overflater i våtrom er ikke godkjent som membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet har vært i bruk, og med tilsvarende bruk i fremtiden så fungerer dette greit slik det er, og det er begrenset skadepotensiale. Men man bør ikke utsette malte overflater for større vannpåkjenning over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

TG 1 Overflater Gulv

Epoxy malt murgulv. Plast sluk

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Malt murgulv

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er uegnede materialer i våtsoner
Malte muroverflater er ikke godkjent som membran i våtrom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet har vært i bruk, og med tilsvarende bruk i fremtiden så fungerer dette greit slik det er, og det er begrenset skadepotensiale. Men man bør ikke utsette malte overflater for større vannpåkjenning over tid.
Alder tilsier at både sluk og tettesjikt på gulv bør påregnes behov for fornyelse i tiden fremover.

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plast skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Et underskap med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak, med tilluftspalte i yttervegg

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Normal ventilasjon for referansenivå, men etter dagens normal krav må våtrom har mekanisk ventilasjon og tilluft tilførsel via dørspalte innvendig

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Tilluftspalte under dør bør også etableres

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDBOENHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger mur i hele rommet og derav ikke mulig å gjøre hulltaking

Det ble gjort fuktsøk på overflater som stikkprøver i ulike områder.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Generell

Ukjent alder
Bad overflate oppusset og utvidet en eller annen gang i tiden fra 2007 og utover, men eksakt alder på dette er ikke gjort kjent for takstmannen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsbelegg på vegg og malt panel i himling

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Her er det våtromsbelegg på vegg og dusjing med tette glassdører. Dette medfører begrenset problem/skadepotensiale, og tiltak på kortere sikt anses ikke nødvendig.



Vindu innenfor våtsone til dusj

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Varmekabler.
Ukjent alder på belegg og på kabler

Så lenge det er ukjent alder på kabler og vinylbelegg kan det ikke gjøres vurdering mot alder.
Da er det kun synlig forhold og funksjon som legges til grunn. Det er ikke synlig, eller kjente og opplyst mangler med gulvbelegg eller kabler. Det er til kravet eller mer vedr fallforhold i gulv.

Derav valgt TG 1

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Vinylbelegg. Ukjent alder på belegg, men sluk er sannsynligvis fra byggeår

Vurdering av avvik:
• 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.

Ingen synlige eller på annen måte kjente forhold som tilsier behov for tiltak på kortere sikt.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvmontert wc. Veggdusj med innfellbare dusjvegger

Servantskap er av eldre type

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt er det påregnelig å skifte baderomsinnredning

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ett stort garderobeskap plassert på vegg mot dusjsone. Den andre veggen for dusjsone ligger mot yttervegg.
Det er derfor ikke mulig å gjøre hulltaking mot det området i badet som anses å ha noen relevans

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

Generell

Ukjent alder

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte panelplater, malt panel og malt mur på vegg og tak-ess plater i himling

Det opplyses i tilstandsrapport fra 2021 at vaskerom "be innredet for noe år tilbake". Andre opplysninger foreligger ikke

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Malte panelplater av MDF er ikke godkjent som membran, og de er ikke egnet i bruk i våtrom. Likeledes er verken malt panel eller malt mur godkjent som membran i våtrom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utvises forsiktighet med vann mot veggoverflater. I våtsoner anbefales det å skifte ut overflater med egnet og godkjent materiale.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Overflater Gulv

Epoxy malt murgulv

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

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

Her er det ca 11 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk.
Ellers lite fall, men 1:200 i enkelte områder. Det er smurt epoxy opp på terskel, men ikke noe spor av membran. Det er derav samlet noe avvik på fallforhold, men det er gjort tiltak ved terskel for å hindre vann å trekke ut under/ved terskel

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Som vaskerom med lite bruk av vann på vegger og gulv fungerer dette greit i praksis, men det kan med fordel gjøres bedre og mer varig tett løsning ved terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med malt murgulv

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt muroverflater er ikke godkjent som membran i våtrom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet har vært i bruk, og med tilsvarende bruk i fremtiden så fungerer dette greit slik det er, og det er begrenset skadepotensiale. Men man bør ikke utsette malte overflater for større vannpåkjenning over tid.
Alder tilsier at både sluk og tettesjikt på gulv bør påregnes behov for fornyelse i tiden fremover.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Stål skyllekar på vegg

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Ventilasjon

To ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Og i tillegg tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring gjort fra bod og mot våtsone. Det var 12,5 % i borehull. Dette er tørt tre.

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



12,5 % i målepunkt er tørt tre

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med malte profilerte fronter. Benkeplater med oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fronter er malt for noe år tilbake

Ikke opplyst alder på innredning



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte trefolierte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum. Flis mellom benk og skap.
Lagt opp før løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt uheldig plassering av oppvaskkum/blandebatteri og vindu. Innvendig karm i vindu er godt synlig fuktpåvirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte vinduskarm/utforing og listverk med fuktbestandige materialer i området med oppvaskkum.





Fuktpåvirket utføring på vindu

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber. Utvendig stoppekran ikke registret. Innvendig stoppekran, reduksjonsventil m/manometer i vaskerom. Kobber rør inn gjennom gulv.
Anlegget ser ut til å være fra byggeår

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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

Plast avløpsrør og sluker. Det meste av dette er skjult og beskrivelse er basert på normal byggeskikk/materialer på oppføringstidspunkt. Lufting på kloakk er ført med rør opp litt øst for bad som føres opp i 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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Det er el. avtrekksvifter i begge bad. I begge kjøkken er det ventilator. Alle el. avtrekk er periodiske. Ellers tilluftspalter i vinduer og enkelte vegg ventiler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kun periodiske avtrekksvifter i bad og kjøkken - som står det meste av døgnet gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav

I under etg er det registrert svertesopp i soveromsvindu og lite vindu i stue nord. I 1 etg er det fuktpåvirket vinduskarm i soverom sør. Dette indikerer at det er svakt luftskifte, og at den etablerte ventilasjonen muligens ikke brukes optimalt som den skal

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for om det blir behov for bedre luftskifte, men dette er forhold som må vurderes i forhold til fremtidig bruk. Den ventilasjonen som er i bygget må i alle tilfeller brukes i så stor grad som mulig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue i 1 etg.

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

TG 2 Varmtvannstank

200 l vv bereder for hovedboenhet i vaskerom tilhørende hovedboenhet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det drypper litt fra overløp og fukter opp gulv foran tank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes nærmere

TG 2 Varmtvannstank for utleidel

Det er en benkebereder i kjøkkenbenk med ukjent alder og ukjent kapasitet da den er innbygd. I vaskerom for utleiedel er det en bereder på 30 l på vegg fra 2014

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Begge beredere er tilkoblet el. anlegg via stikkontakt. Det er ikke tillatt med stikkontakt tilkobling etter 2010.
Det er ikke sluk eller annen kompenserende løsning i gulv i kjøkken ved vv berder

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales fast el. tilkobling, og i kjøkkenbenk anbefales det å montere lekkasje varsler ved tank

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmekilder

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i badegulv og diverse rom i sokkeletasje. Vedovn på stue. Luft/luft varmepumpe i stue i 1 etg. Ellers panel ovner der er oppvarming.

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

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

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.

Så langt det er mulig å se er det normalt og i hovedsak skjult elektrisk anlegg av normal type for oppførings år. Separate anlegg for hver boenhet. Hovedsaklig skrusikringer i begge fordeler skap

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.
   1975

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

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

   Dagens eier har hatt boligen i kun 4 år og har ingen opplysninger om dette forholdet, utover montering av varmepumpe. Samsvarserklæring på den er ikke forelagt taksmannen

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

11. 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 Eldre/originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Videre gjort enkelte ting med el. anlegg etter 1999 det ikke foreligger samsvarserklæring på.

Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulverapparat i begge boenheter. Røykvarslere montert

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?
Ukjent Står ikke alder på apparat, men det står på grønt på manometer. Det kan opplyses at hvis apparat er over 10 år så gis det automatisk TG 3. , men her vet man ikke alder og det kan ikke settes TG

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består sannsynligvis av fast leire. Tomtegrop kultet med drenerende steinmasser.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som kan stadfeste grunnforhold

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om eventuelt drensystem, og ingen deler av dette er synlig da det ligger under grunn. Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og eventuelle registrerte forhold i rom under terreng.
Det er synlig noe grunnmursplast i ett mindre område syd.
Eventuell fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon - og kan derfor ikke beskrives/vurderes nærmere/på annen måte enn som følge av alder

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

Maksimal brukstid for drenering er opp til 60 år. Med 50 års alder må det påregnes svekkelser i henhold til alder. Det var ikke synlig eller på annen måte registrerte forhold som indikere at drenssystem har større/vesentlig svikt på befaringstidspunktet.
Der det er synlig grunnmursplast så mangler den klemlist på topp. Dette medfører at vann og smuss trekker ned mellom plast og mur.

Det ble gjort både hulltaking i vegg i stue og soverom, samt overflate søk med indikator i område med bar mur. Noe varierende fukt i gulv og grunnmur med bar mur, og noe forhøyet fukt i vegg øst i stue. Dette har sammenheng med svekkelser i drenering/fuktsikring og datiden byggeskikk

Se pkt rom under terreng for de fuktmålinger som ble gjort

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det fjernes løsmasser på vegg syd og sjekker om det faktisk er grunnmursplast nedover og helt ned til eventuell drenering, og at det da settes på klemlist på topp av grunnmursplasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein av type trønderblokk. Utvendig pusset og malt i synlig områder. Innvendig påforet og platekledd i boligrom. .

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig sprekker og riss i murpuss på nordvegg, vest vegg og sør vegg. Noen av disse er av type setning - altså skråriss nedover mur. Noen er overmalt der det åpenbart ikke har vært noen bevegelse i senere tid, slik som på nordvegg, men ellers er det blant annet på vest og sør vegg sprekk der det vært bevegelse etter at det ble malt sist. Årsak til denne type sprekker er vanskelig å være kategorisk på, men sannsynligvis noe mangelfull komprimering av løsmasser eller type løsmasser som ble benyttet i tomtegrop. Det er ikke sprekker av format som tilsier at det oppstør mer eller større skader enn det som er synlig nå, slik grunnforholdene har vært inntil nå, men det kan ikke utelukkes at det oppstår mindre bevegelser som medfører sprekker på nytt ved feks reparasjon lokalt av overflater der dette er synlig.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det kan følges med over tid for å danne seg ett bilde av hvor og når det eventuelt er bevegelser. Dette kan gjøres med feks gipslås. Der det er stabilt over en noe lengre tid - altså gjennom årstidende ett par år, kan det tenkes at det er stabilt. I motsatt fall bør det vurderes å kle murer med feks steni plater eller annet hvis man ønsker å gjøre noe med dette forholdet. I den sammenheng kan det nevnes at grunnmur her med stor fordel burde isoleres utvendig, i og med det er isolert innvendig - og at man av den grunn kan ha noe kuldebro problematikk gjennom mur/betong og inn til nullpunkt i isolasjon. Dette anbefales å vurdere i en sammenheng rundt dette temaet.



Under soveromsvindu



Mot sør



Rundt hjørne sør/vest



Sør/øst

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betongstein mot plen vest, sør og nord. Murere er noe "grovt oppsatt" men det er ikke større sprekker eller helningsavvik utover dette.

TG 2 Terrengforhold

Stort sett bra terrengforhold rundt grunnmur, men på øst siden er det noe svakt fall på terreng inn mor bygning, men det er grus og hagesingel på grunn som medfører at det sannsynligvis ikke føres noe større vannmengde mot grunnmur

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde på alle sider av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Her kan man vurdere forhold over tid. Fungere det greit i praksis så er det ikke behov fot tiltak på kortere sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke kjente typer utvendige vann og avløpsrør, men tiden for oppføring tilsier plast for begge deler som normal byggeskikk på denne tiden, men det presiseres at det kan ikke utelukkes at det er feks betong avløpsrør og kobber vannrør

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.

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

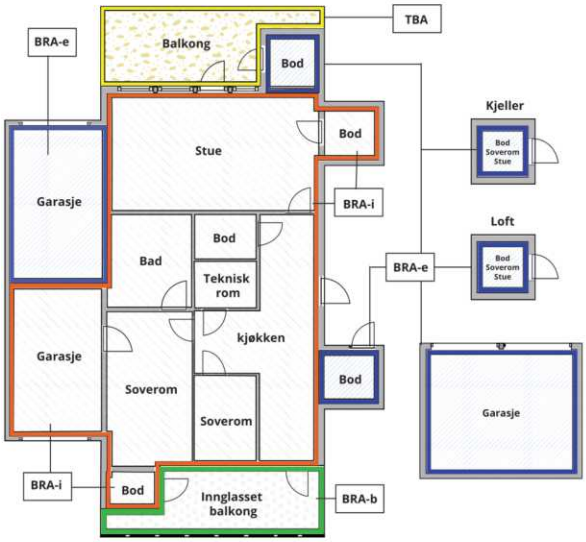
Hva er måleverdig areal?

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/hybel/sokkelleil.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97	5		102	33
Underetasje	93			93	
SUM	**190**	**5**			**33**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom	Utebod	
Underetasje	Trapperom m/gang hovedboenhet, Vaskerom hovedboenhet, Kott under trapp hovedboenhet, Vindfang utleidel, Kjøkken utleidel, Stue utleidel, Soverom utleidel, Bad utleidel, Vaskerom utleidel, Bod utleidel, Bod hoveddel		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik mellom originale tegninger og dagens bruk: Det er fjernet lettvegger mellom kjøkken og stue, samt vindfang og gang. Bad og wc er sammenslått.
I underetasje er det bl.a. flyttet/endret vaskerom til utleiedel, og annen inndeling av boder. Vegg mellom vaskerom og stue øst er fjernet. Så langt det er mulig å se på tegning er dette en bærevegg som det betinger søknad og godkjenning for å fjerne, da med ny beregnet bæring. Dette er forhold ny eier overtar ansvar for

Brannceller

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

Kommentar: Det er ingen branncelleinndeling mellom boligene i under etg. Det er kun enkle letteveger av tre der det ikke er mur, og dør mellom gang til utleiedel og gang med trapp til hoveddel er en ordinær enkel tredør.

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: Det er 2,34 m takhøyde for boenhet i under etg. Ellers over 2,4 m takhøyde i den delen av under etg som tilhører hoveddel.

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/hybel/sokkelleil.	180	15

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	82		0	1984 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Julsvang 2

Hjemmelshaver
Mortensen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert boligfelt i Malmefjoreden i Hustadvika kommune. Kort veg til matbutikk og busstopp med busser til Elnesvågen, eide etc samt til Molde like ved

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Stor tomt opparbeidet med plen og hage og beplantning

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/OE8093

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.
45251088

Selger 1 navn
Roger Mortensen

Gateadresse
Nedre Julsvang 2

Poststed	Postnr
MALMEFJORDEN	6445

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

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: 45251088

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny varmtvannsbereder i 2021.
Arbeid utført av	Rørlegger1 AS, Molde

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Sprekker i stein i ovn, fremkommer av tilstandensrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Normal slitasje på mur/maling. Enkelt murpuss kan påberegnes etterhvert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Normal tilstand på kledning, men enkelte plasser med råte på kledningsbord.

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	Montert ny varmepumpe i 2021
Arbeid utført av	IELEKTRO AS, MOLDE

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

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

Document reference: 45251088

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert Zip Skreens solskjerming på stuevinduene i 2021.
Arbeid utført av	Fasadeprodukter AS, Molde

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleie leilighet i sokkel. På tidspunkt utleid til stabil og punktlig leieboer.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkel og Hovedetasje er Registrert som to boenheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251088

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: 45251088

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Mortensen	6161b68bc7d8e7031daed75b0acfc1cea7b41bcf	06.05.2025 22:32:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251088

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 63/82//

Beste



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


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


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


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


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


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


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


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2007
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1985
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2025 09:21

Eiendom 1579-63/82 Costa del sol

Bruksnavn	Costa del sol				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.10.1970	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	1625 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	63	Beregnet areal	1984	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	82	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Julsvang 2	6445 Malmefjorden	Malme	Sylte/Malme	Vågøy og Myrbostad

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.10.1970	Skylddeling	1579-63/29	Avgiver	-1625
		1579-63/82	Mottaker	1625
01.01.2020	Omnummerering	1579-63/82	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	13544344			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	192/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.07.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	192/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	64	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

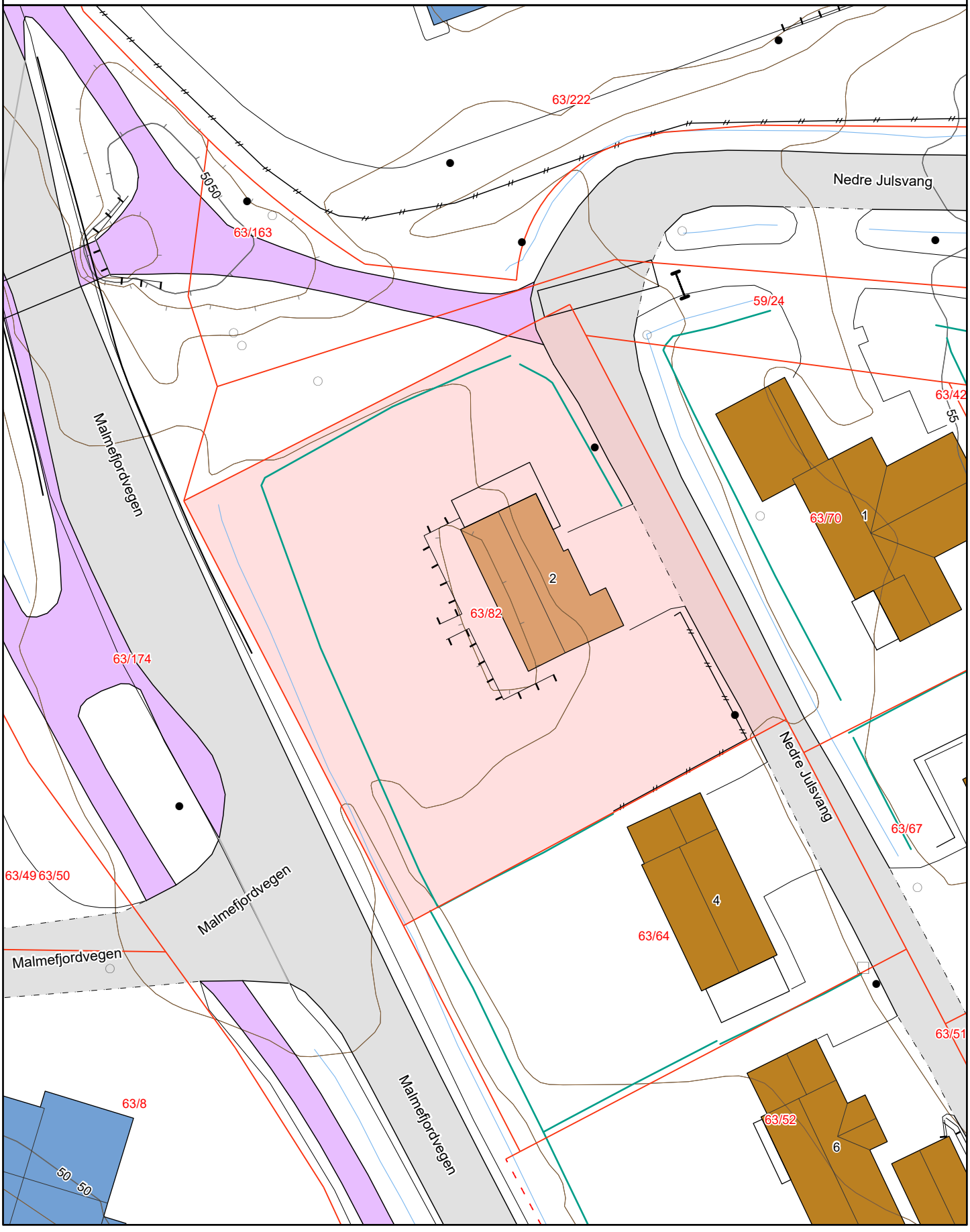
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	102/0	0/0	102/0
U01	Underetasje	1	90/0	0/0	90/0

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Julsvang 2, 6445 Malmefjorden**
Gnr/Bnr: **1579/63/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1984 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.04.2025

N



Matrikkelkart

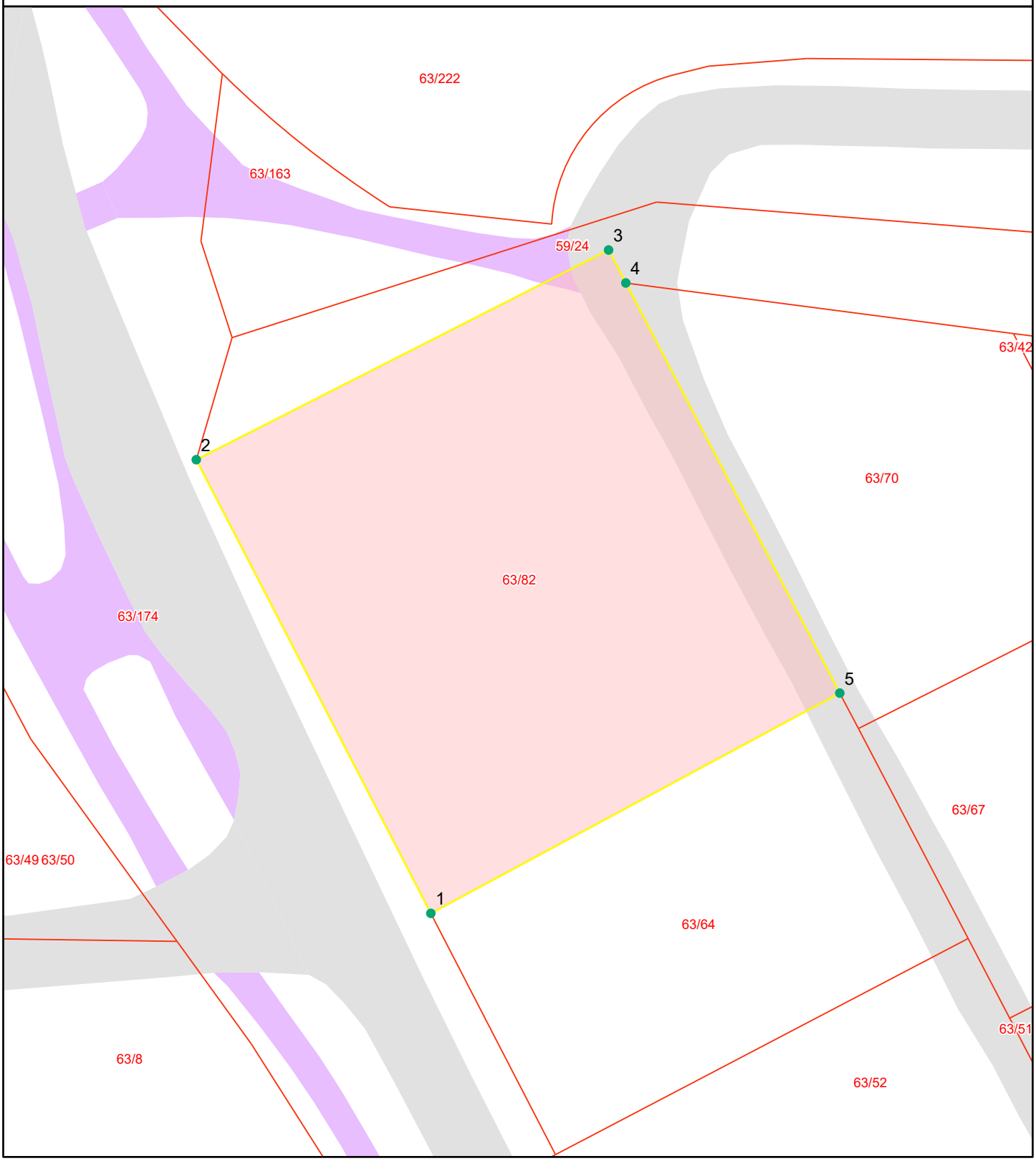
Adresse: **Nedre Julsvang 2, 6445 Malmefjorden**
Gnr/bnr: **1579/63/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1984 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.04.2025

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.



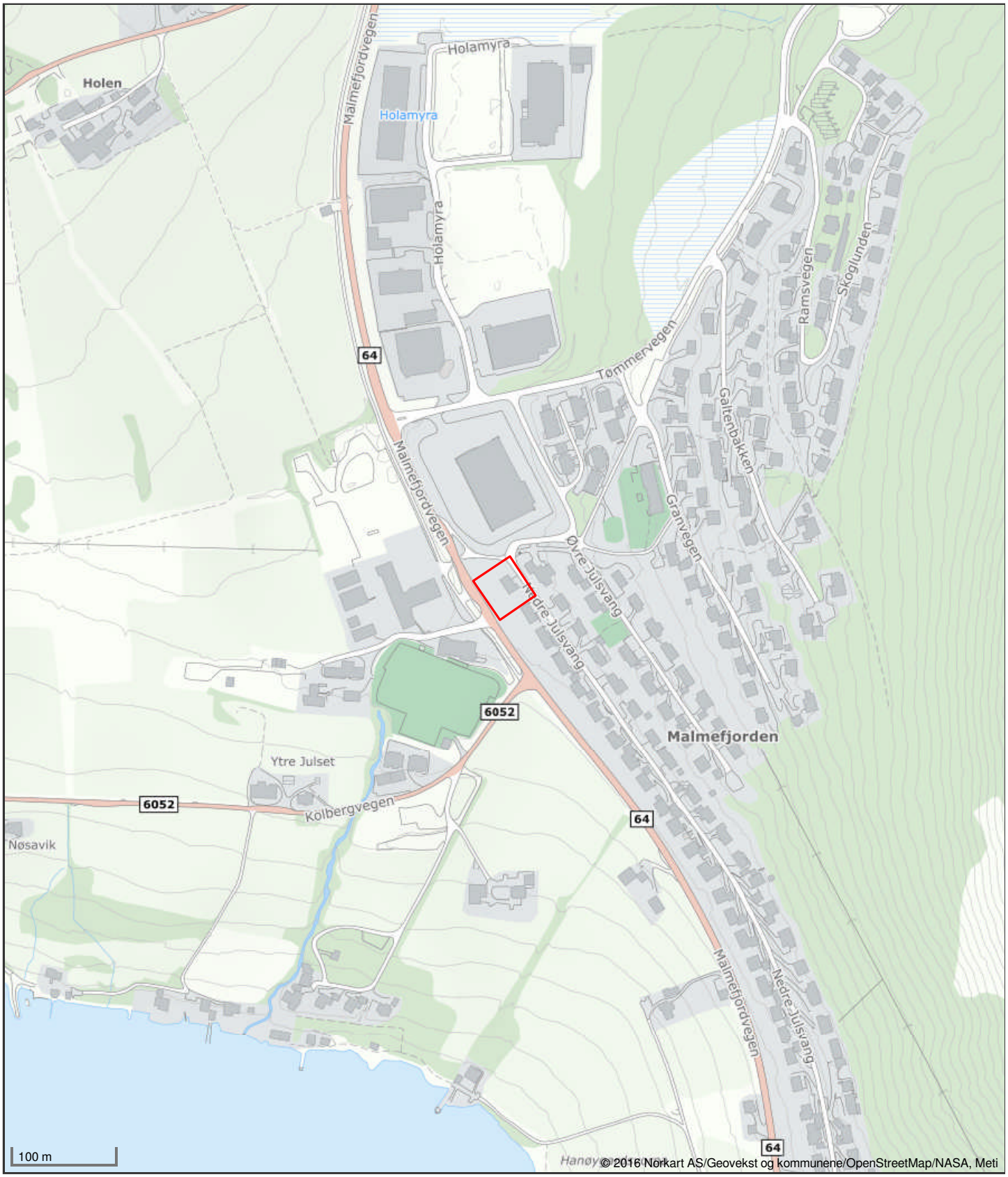
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1984 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6988942.09	105176.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	47.07	0
2	6988983.89	105154.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	42.67	0
3	6989003.21	105192.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.43	0
4	6989000.17	105194.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	42.64	0
5	6988962.38	105213.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	42.85	0

Utskriftsdato: 23.04.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 63/82//



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

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 63/82
Adresse: Nedre Julsvang 2
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Skjema

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6445 MALMEFJORDEN				63	/ 82	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak			
NYBYGG	BOLIGBYGG	18.12.73	dato 14.2.74	sak 61/74		
Byggherrens navn		Adresse				Telefon
JAN MALME		6445 MALMEFJORDEN				
Anmelderens navn		Adresse				Telefon
DALE BRUK		6440 ELNESVÅGEN				61549
Ansvarshavendes navn		Adresse				Telefon
HARALD DALE		—" —				—" —

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

REKKVERK ING. TRAPP,
BELEGG PÅ VERANDA,
INNVENDIG KLEDNING AV SPORTSBOD,
VEKKJØRING MASSER TIL 2METER FRAMFOR SOKKELENS
HOVEDVINDUSVEGG.

Dette arbeid må være fullført innen

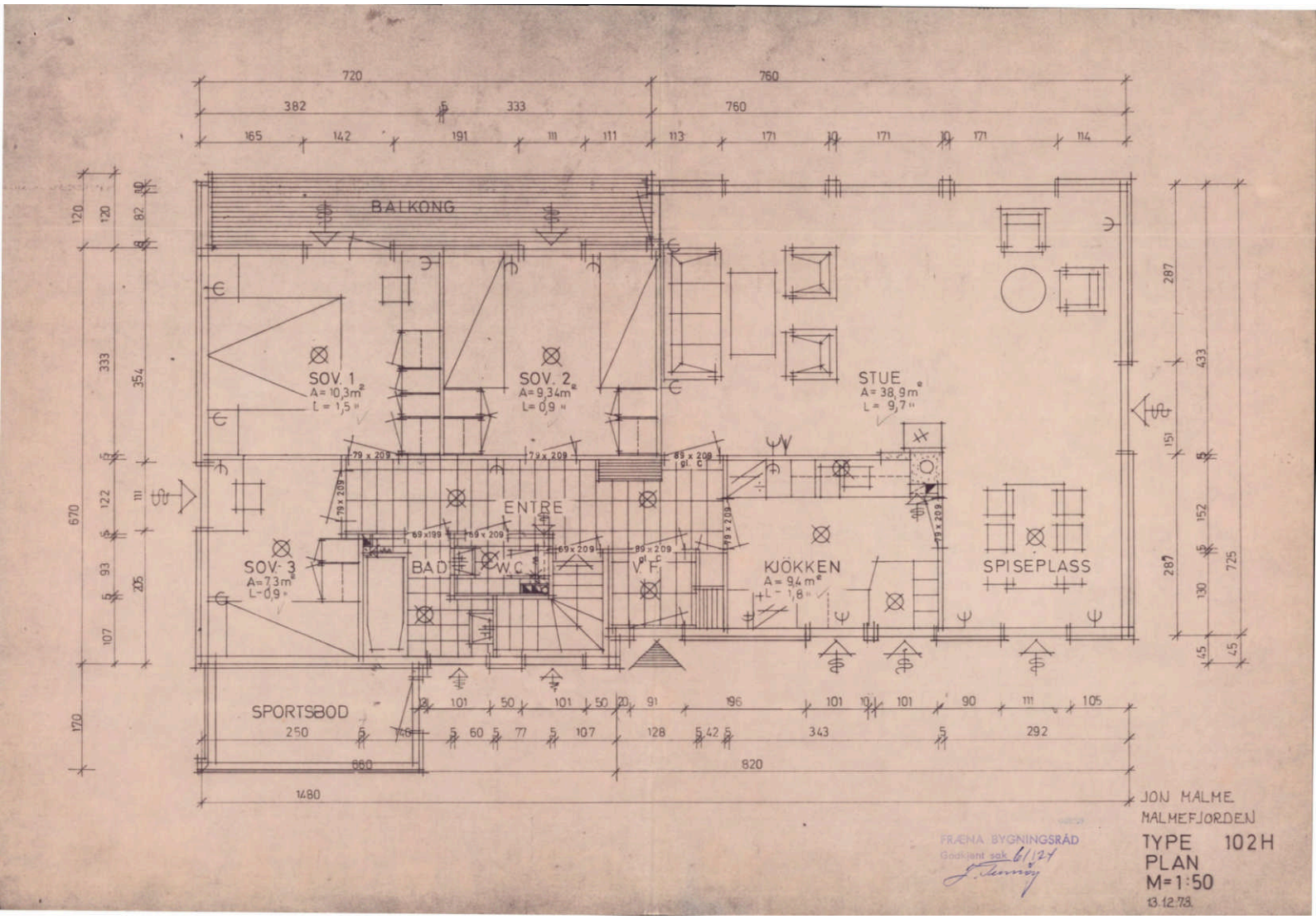
ELNESVÅGEN den 17.7.75

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Frænа kommune
Bygningskontrollen
Sveinung Valderhaug.
for bygningssjef

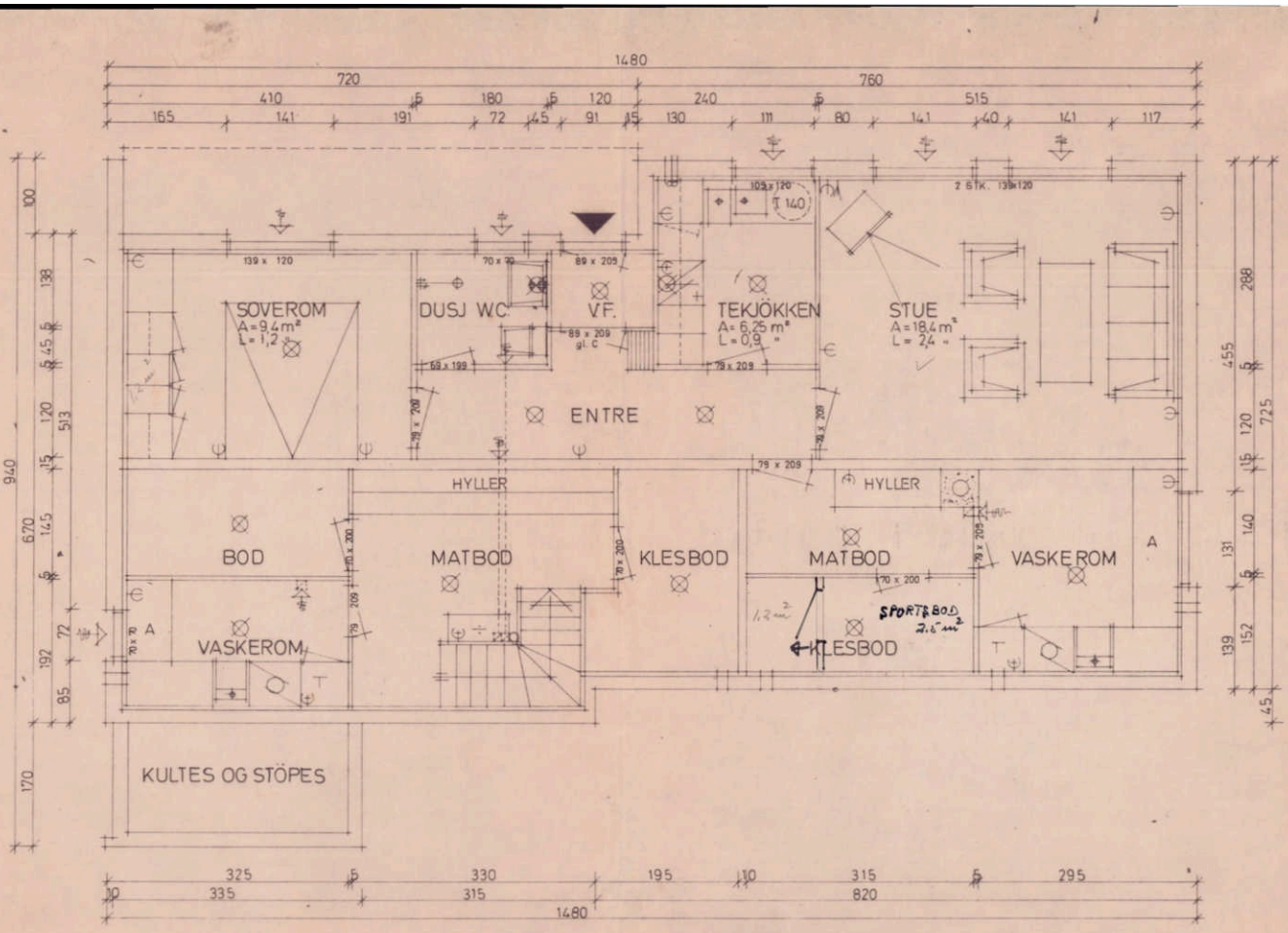
Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.



JON MALME
MALMEFJORDEN

TYPE 102H
PLAN
M=1:50
13.12.78.

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 61/74

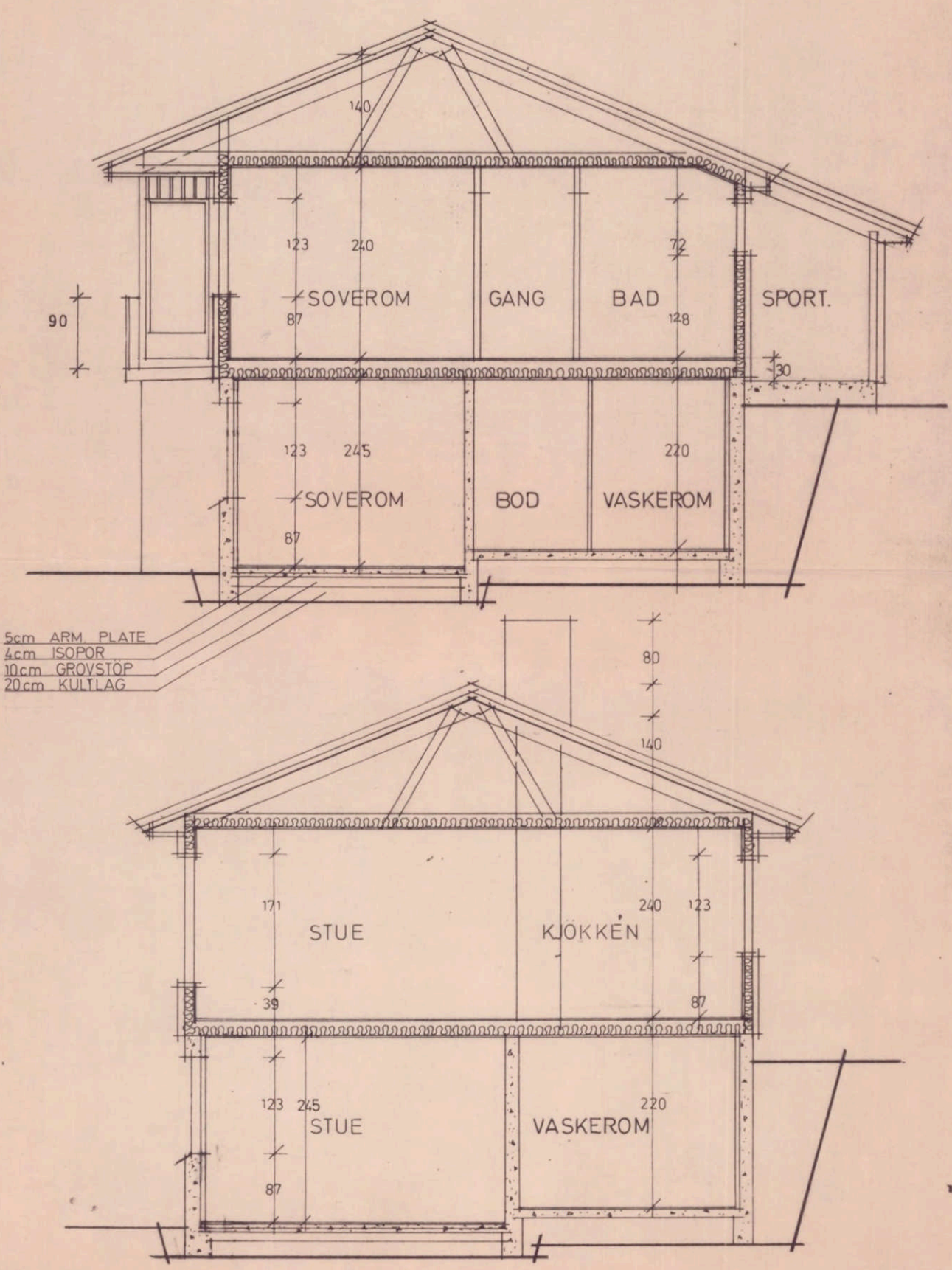


BRUVIKHUS
TYPE 102 H

JON MALME

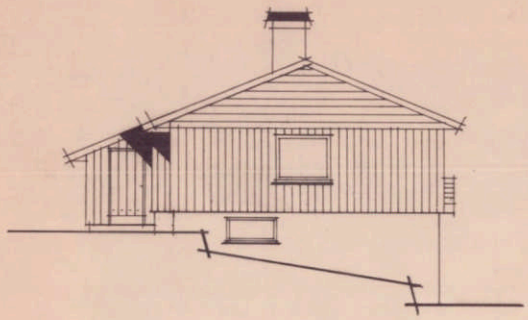
KJELLERPLAN
M = 1:50

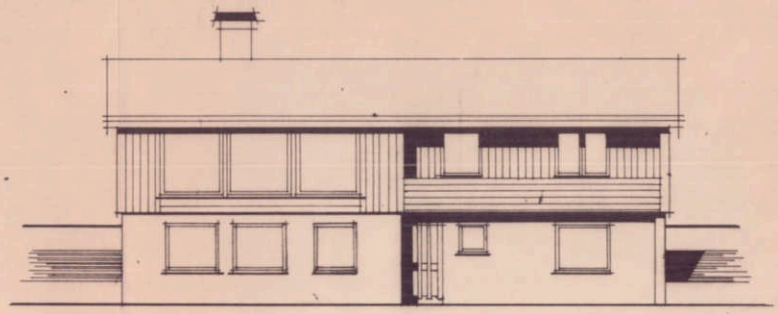
Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

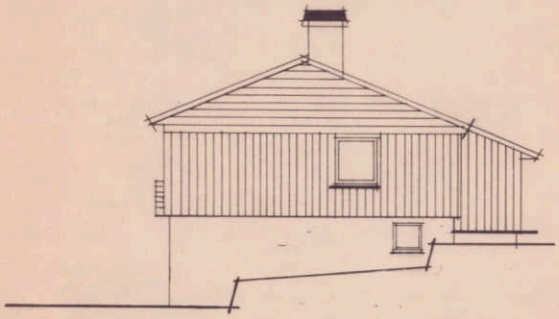


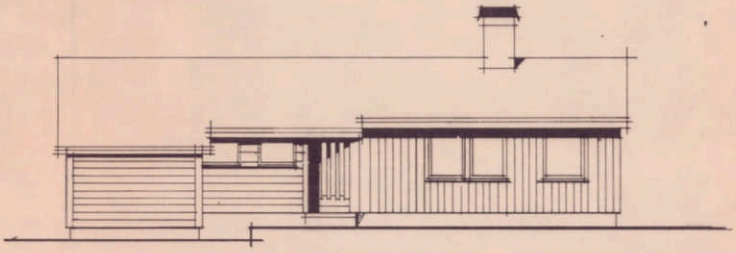
JON MALME

TYPE 102 H
SNITT
M=1:50









JON HALME
TYPE 102 H
FASADER
M=1:100

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 273 m^2 **KPHensynsonenavn** rp88065 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 710 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B220
	Delareal 2 m^2 **KPHensynsonenavn** rp06004 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	274 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	88065
Navn	MALMEFJORDEN SENTEROMRÅDE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/618/88065.pdf
Delarealer	**Delareal** 147 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 66 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 49 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 224 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 77 m^2 **Formål** Park

Id	06004
Navn	HOLAMYRA NÆRINGSPARK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3580/06004.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn

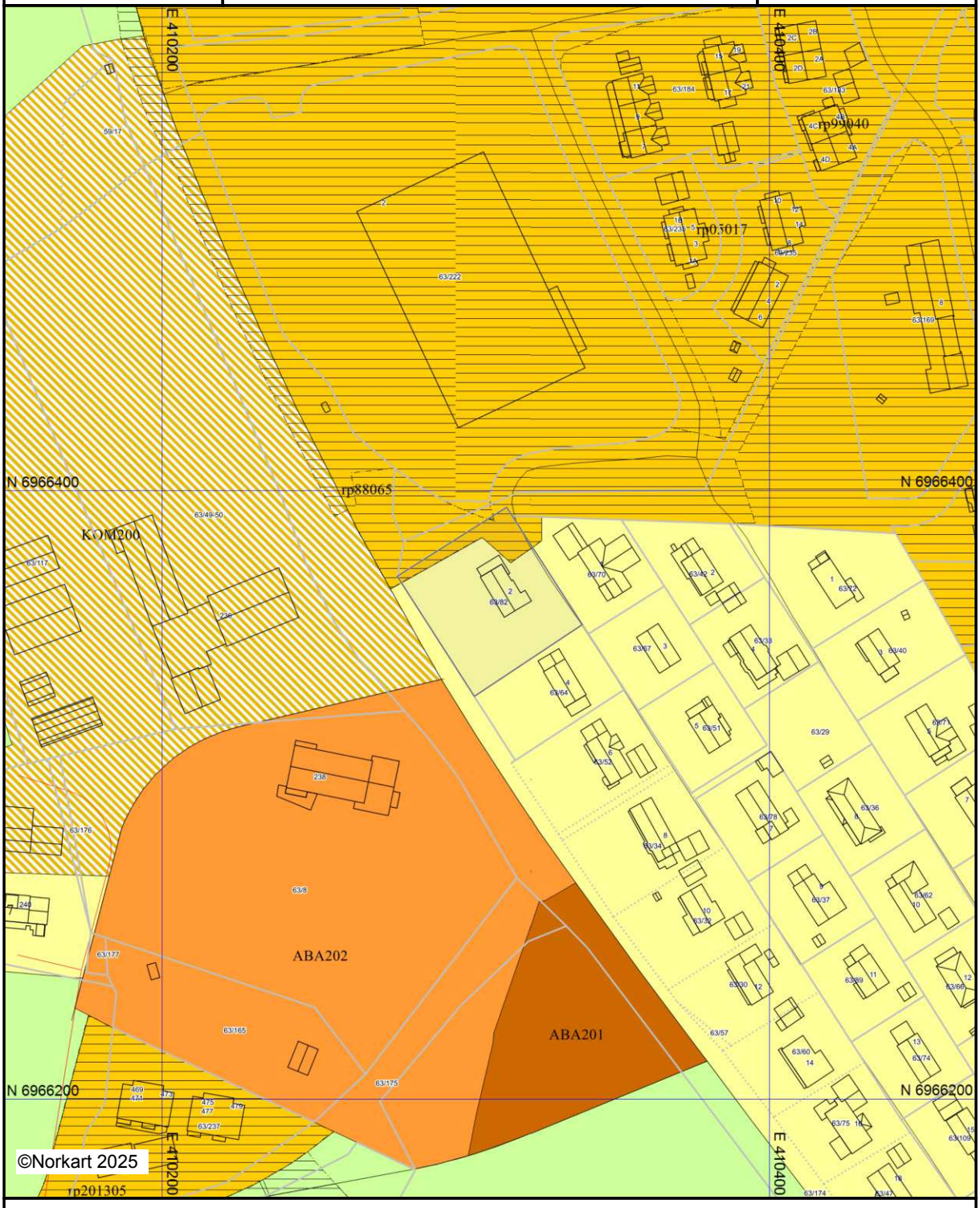
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/82
Adresse: Nedre Julsvang 2
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

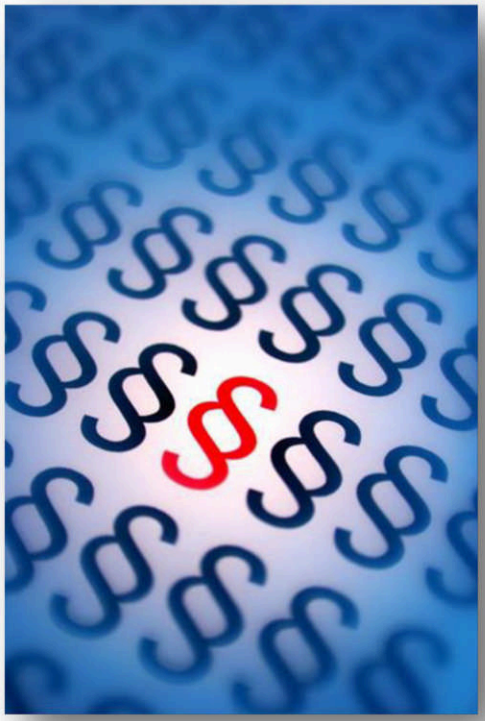
Tegnforklaring



Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



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

Innholdsfortegnelse

INNLEIING **5**

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER **6**

§ 1 PLANKRAV **6**

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR **6**

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

§ 4 RAMMEFØRESEGNER **7**

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

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

§ 5 UTBYGGING **9**

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

§ 6 MILJØKVALITET **13**

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING **14**

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **14**

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER **15**

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER **15**

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

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

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

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

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

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

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

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

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

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

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

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

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

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

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

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

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

§ 1.1 Byggeområde

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

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

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

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

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

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 Naustområde

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

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

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

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

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

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.7 Parkering

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

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

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

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

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

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

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

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

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

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

§ 9.4 Kombinert formål

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

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

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

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

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

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

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

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

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

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

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

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

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

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

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

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

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

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

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

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

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

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

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

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

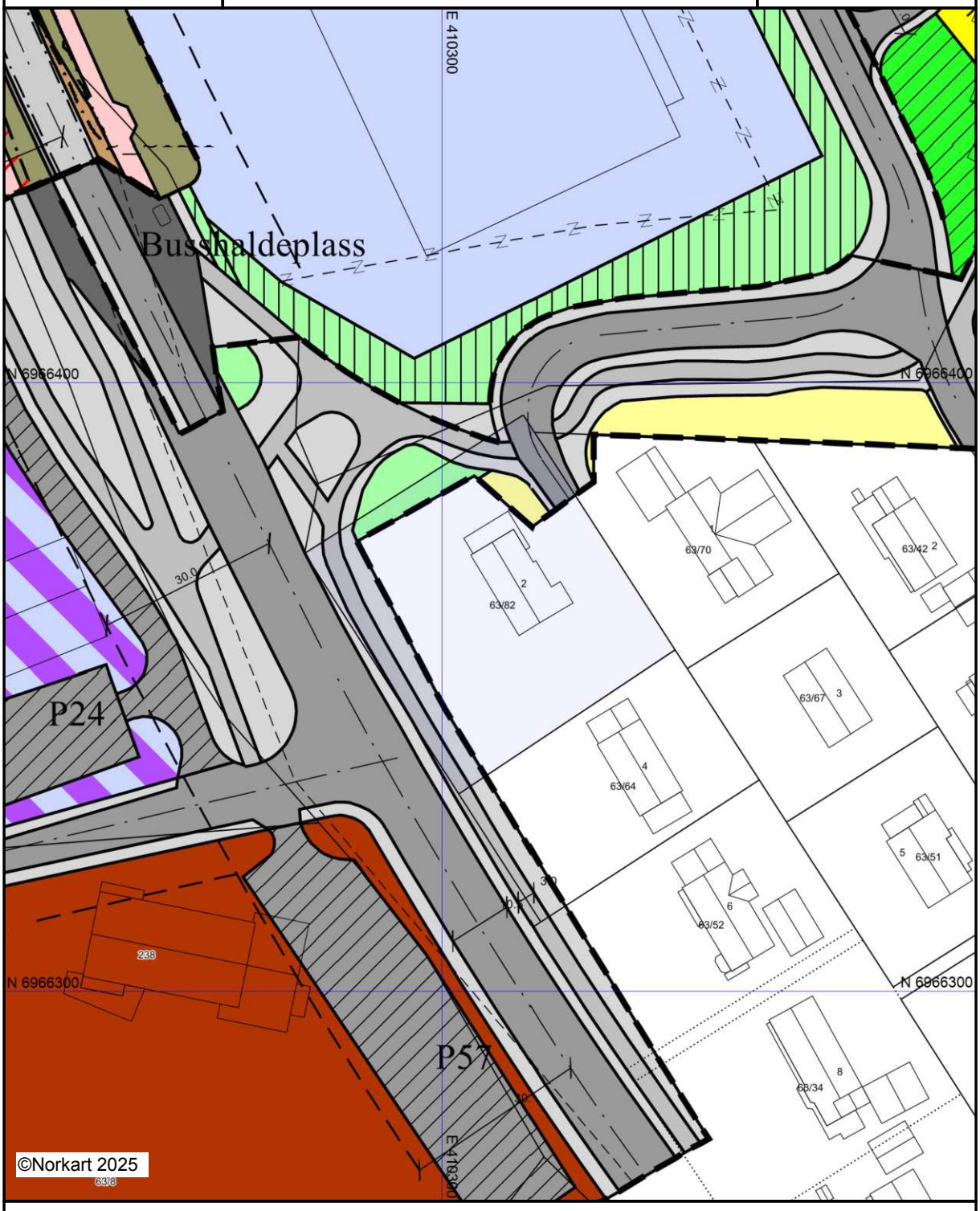
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/82
Adresse: Nedre Julsvang 2
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Planident	: 88065
Datert	: 25.11.86
Siste revisjon	:
Vedteke	: 29.02.88

F R Æ N A K O M M U N E

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

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

M A L M E F J O R D E N S E N T E R O M R Å D E

§ 01 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 02 Området vert regulert til følgjande formål:

l. Byggeområde
- Bustader
- Forretningar
- Industri
- Område for forretning/industri
- Almennyttig formål

2. Landbruksområde

3. Offentleg trafikkområde

4. Friområde

5. Spesialområde

6. Fellesområde for fleire eigedomar.

§ 03 BYGGEOMRÅDE

3.1 Bustader

3.1.1 I området kan det førast opp bustadhus i inntil 2 etasjar med tilhøyrande garasjar.

3.1.2 Takforma på husa skal vere sal- eller valmtak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3.1.3 Samla grunnflate for bygningane på ei tomt, inklusive garasje, må ikkje overstige 20% av tomtearealet.

3.2 Fellesføresegner for område for forretning, industri og forretning/industri.

3.2.1 Før bygningsrådet kan ta stilling til frådeling eller nybygg innafor områda Fl, F2, F3, I1 og I2, skal det ligge føre ein utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet som skal vise:

- Plassering, etasjetal, høgde og takform på bygningane
- Parkeringsplassar
- Interne køyrevegar, gangvegar og eventuelt torgareal
- Område for parkmessig opparbeiding.

For områda Fl og F2 er det laga to illustrasjonsplanar, merka Teknisk etat Fræna kommune 25.11.86, alt. 1 og alt. 2. Bygningsrådet kan krevje at hovudtrekka i desse blir lagt til grunn for utbyggingsplanane.

3.2.2 Samstundes med utbygginga av områda Fl, F2, F3, Il og I2 skal det opparbeidast parkeringsplassar. Det skal opparbeidast minst 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 butikk- eller kontorareal, og 1 plass pr. 100 m^2 verkstad-, lager- eller industriareal.

3.2.3 Maksimal utnyttingsgrad for områda Fl, F2, F3, Il og I2 er 0,35.

3.3 Forretningar

3.3.1 Innafor det regulerte forretningsområdet kan det førast opp forretningsbygg.

I den utstrekning det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgivnadene kan det tillatast innreiing av mindre verkstader og liknande.

3.3.2 Takforma skal vere sal- valm- eller pulttak. Takvinkelen skal vere mellom 22 og 45 grader. Bygningsrådet kan krevje at bygningar i same gruppe skal ha same møneretning eller same takvinkel.

3.3.3 Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at dei ulike bygningane blir tilpassa kvarandre, og at dei får ei god form- og materialutføring.

3.3.4 Område Fl skal i hovudsak utbyggast ferdig før utbygginga av område F2 tek til. Bygningsrådet kan godkjenne endringar i utbyggingsrekkjefølgja dersom det ligg føre særlege grunnar.

3.4 Industri

3.4.1 Innafor industriområda kan det førast opp industribygg. Bygningsrådet kan, innafor område I1, der forholda ligg tilrette for det med omsyn til tilkomst og parkering, tillate sal av kapitalvarer/lagersal, slik som til dømes bil- eller møbelforretning.

Bygningane kan førast opp i inntil 2 etasjar eller maksimum 9 m høgde.

3.5 Område for forretning/industri

3.5.1 Innafor område F3 kan det førast opp forretningsbygg, men det er ikkje tillatt med daglegvarehandel/kioskdrift.

I tillegg kan det førast opp bygg med bruk slik det går fram av punkt 3.4.1, for område Il.

3.5.2 Før vidare utbygging i område F3 må fotgjengarundergang under riksvegen vere bygd.

3.6 Almennyttig-formål

3.6.1 I området kan det førast opp forsamlingslokale for ungdomslaget, klubbhus for idrettslaget og idrettsbane med tilhøyrande anlegg.

Bygningane kan førast opp i inntil 1 etasje pluss sokkeletasje.

3.6.2 Takforma skal vere sal- eller valmtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3.6.3 Bygningsrådet kan setje krav om at parkeringsplassar blir opparbeidd slik som vist på planen, før vidare utbygging.

§ 04 LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 I området kan drivast vanleg jordbruksdrift.

§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 I trafikkområdet skal det opparbeidast køyrevegar, parkeringsareal, gang- og sykkelvegar og busshaldeplassar slik som vist på planen.

5.2 I samband med busshaldeplassane skal det vere tillatt å føre opp leskur.

5.3 Den regulerte-offentlege gangvegen langs bustadfeltet Malmefjorden II kan nyttast til avkøyrsel for dei tre eigedomane som er knytt til denne.

§ 06 FRIOMRÅDE

6.1 Dei regulerte friområda skal opparbeidast parkmessig, og dei kan ikkje nyttast til lagerplass eller liknande. Områda kan nyttast til snøopplag.

§ 07 SPESIALOMRÅDE

7.1 Område for pumpestasjon

Innafor området kan bygningsrådet tillate at det blir sett opp eit mindre bygg for tekniske installasjonar i samband med eit pumpeanlegg for kloakk.

§ 08 FELLESOMRÅDE FOR FLEIRE EIGEDOMAR

8.1 Felles trafikkområde

8.1.1 Felles avkøyrsler og anna felles køyreareal skal vere felles for dei eigedomane som grensar til fellesarealet,.

8.1.2 Felles parkeringsareal skal vere felles for område F3 og område for allmennyttig formål.

§ 09 GENERELLE FØRESEGNER

9.1 Avkøyrsel til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker.

I planen er vist minimumsgrense for fri sikt i kryss. Innafor desse må det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt blir hindra (over.0,5 m).

9.2 Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med reguleringsføresegnene.

9.3 Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet, innafor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtekter for Fræna kommune.

Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/82
Adresse: Nedre Julsvang 2
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Planident	: 06004
Datert	: 15.05.06
Siste revisjon	: 28.06.06
Vedteke i kommunestyret	: 23.10.06
Endra ved mre D 20/2015	: 07.12.15
Endra ved mre D 21/2015	: 09.12.15
Endra ved mre D 6/2016	: 23.05.16
Endra ved mre	: 30.10.24

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSVEDTEKTER FOR

REGULERINGSPLAN

HOLAMYRA NÆRINGSPARK

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringa er å legge til rette for storhandelsverksemd / verkstad.

§ 02 GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense på kartet. Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør PBL § 25:

1. Byggeområde
- Forretningsområde

2. Offentlege trafikkområde
- Vegar
- Anna vegareal
- Busslomme

3. Fareområde
- Høgspenningsanlegg

4. Spesialområde
- Parkbelte i industriområde
- Frisiktsoner

§ 03 FELLES VEDTEKTER

3.1 Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablera forhold som står i strid med desse føresegnene.

3.2 Det kan ikkje byggast andre avkjørsler frå riksveg 64 (veg 1) eller Tømmervegen (veg 2) enn dei som er vist i planen.

3.3 Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje, utan spesielt løyve, plasserast nærare offentleg veg enn 50 m frå senterlinja, målt vassrett. Skilt m.m som syner namn og/eller type verksemd, eller på annan måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygg som tilhøyrer verksemda (jamfør Veglova § 33). Reklamen må ikkje verka dominerande. Reklameskilt skal byggjemeldast i samsvar med plan- og bygningslova.

3.4 Byggjegrensa mot riksvegen (veg 1) er 25 meter målt frå senterlinja. For Tømmervegen (veg 2) og ny tilkomstveg i området (veg 3), er byggegrensa sett til 7 meter frå senterlinja.

3.5 For forretningsområde som grensar opp til regulert parkbelte vil føresegnene om kjøp og opparbeiding i § 67 a, 2. ledd i Plan- og bygningslova bli gjort gjeldande.

§ 04 BYGGEOMRÅDE

4.1 Forretningsområde

Det er tillate å oppføra nye bygg med maks mønehøgde på 8 meter over planert terreng i felt F1-F4.
BYA for tomt F3 skal ikkje overstige 50%.
BYA for tomt F4 skal ikkje overstige 55%
BYA for tomtene F1-2 skal ikkje overstige 35%.
Det er ikkje tillate å etablere leilegheiter eller andre bygg for varig opphald i området.
Maks tomtestørrelse for område F l og F 2 er 5 daa.
Forretningsverksemd som treng meir tomteareal enn 5 daa, skal leggast i felt F3. For dette feltet kan ein også ha verksemder som krev tomteareal mindre enn 5 daa. Nye bygningar skal harmonera med eksisterande bygningar. Hovudretninga på nye bygg skal vera aust/vest vendt.
Grøntområde skal vera minimum 10 % av tomtearealet. Dette inkluderer ikkje parkbeltet.

Parkering:
Det kan leggast til rette for parkering på inntil 50 % av arealet utanfor byggegrensa mot parkbelte P1 og P5. Før bygg vert tatt i bruk skal parkering og grøntareal opparbeidast.
Parkering for tilsette og besøkande skal ordnast innanfor den enkelte tomt.
Det er krav om minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m² forretningsareal, og 1 parkeringsplass pr.100 m² for produksjon/lager/serviceareal.

Støy:
Grensa for gul støysone går i tomtegrensa for forretningsområdet.

Krav til byggemelding:
- Plassering av bygningar med høgde og takform
- Eventuell utandørs lagringsplass
- Parkeringsareal
- Vegløysing, slik som inn- og utkjøring til feltet

- Løysing for terrengplanering
- Behandling av eksisterande vegetasjon
- Vise grøntområder
- Konsekvensar for naboeigedomar, der fare for auka støyinnfall og tap av utsikt skal vurderast spesielt.
- Drenering

§ 05 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Vegar

Føremålet omfattar også vegareal generelt som naturleg høyrer til vegen slik som grøft, skjæring og fylling. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget. På regulert veggrunn er det ikkje lov med andre anlegg eller innretningar enn dei som er naudsynte for drift og vedlikehald for veganlegga.

5.2 Drensforhold

Drensforhalda for både framtidige tomter og landbruksdrift skal sikrast. Eksisterande kanal skal flyttast og leggast i røyr langs den nye vegen. Tomteeigar har ansvar for at overvatnet til hovudavlaupet går via kum/slamutfellingsanordning. Kum/slamutfellingsanordningen bør plasserast i tomtelinja. Løysinga må godkjennast av kommunen. Dei tilgrensande forretningsfelta til eksisterande kanal i felt P3 har saman ansvar for vedlikehald av kanalen.

§ 06 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

Friluftsområdet skal bevarast slik det er i dag.

6.2 Parkbelte P1-P4, offentlig

Parkbelta P1 – P4 er kommunen sin eigedom. Det skal etablerast vegetasjonsbelte i område P1 – P4 som vist på planen. Parkbeltet P1 skal opparbeidast med både treplanting og undervegetasjon. I parkbelte P2, P3 og P4 skal eksisterande vegetasjon bevarast, tynnast og vidareutviklast. Opparbeiding av nye vegetasjonsbelte, P1 – P4, skal vera ferdigstilt samstundes med utbygging av tilgrensande forretningsfelt. Dei tilgrensande forretningsfelta har eit felles ansvar i å opparbeide og vedlikehalda beltet. Skjøtsel skal skje i samråd med kommunen. Parkbeltet skal ikkje byggjast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

6.3 Parkbelte P5-P6, privat

Parkbelta P5-P6 er privat. Det skal etablerast vegetasjonsbelte i områda som vist på planen. Parkbeltet P5 skal opparbeidast med både treplanting og undervegetasjon. Opparbeiding av vegetasjonsbelte, P5 – P6, skal vera ferdigstilt samstundes med utbygging av tilgrensande forretningsfelt. Forretningsfeltet har eit ansvar i å opparbeide og vedlikehalda beltet. Parkbeltet skal ikkje byggjast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

6.4 Frisiktsoner frå veg

Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

§ 07 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

7.1 Breiddeutvidinga i krysset mellom riksvegen (veg 1) og Tømmervegen (veg 2) skal vera opparbeida forskriftsmessig og i samsvar med normalane *før* utbygging av næringsparken tek til.

7.2 Opparbeiding av parkbelte som grensar til det einskilde forretningsfelt skal vera ferdigstilt samstundes med utbygging av forretningsfelt. Utbyggar har ansvar for dette.

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 63/82		
Utskriftsdato	23.04.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Roger Mortensen

Adresse: Nedre Julsvang 2

Postnr./sted: 6445 Malmefjorden

E-post: rogermortensen89@gmail.com

Tlf.nr.: 40088027 Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: Roy Sommernes

Adresse: Nedre Julsvang

Postnr./sted: 6445 Malmefjorden

E-post:

Tlf.nr.: 95124762 Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Nedre Julsvang 2

Gr.nr.: Br.nr: Seksjonsnr.: Sokkel Leilighetsnr.:

Kommune: Hustadvika

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☉ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 1 ☑ Bad ☑ Kjøkken Antall boder: Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

☐ Møblert ☉ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

1 stk parkeringsplass for egen bil.
Disponibel gjesteparkering.
Leietager har selv ansvar for snømåking på egen oppstillingsplass og til inngang.

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? ☉ Nei ☐ Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

! *Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.*

Har boligen en energiattest? ☐ Nei ☉ Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 8100

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01

Leien betales til dette kontonummeret: 7435 10 42382

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: 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.

Forskudd per måned er kr: .....

☉ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

☉ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☑ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☉ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): .....

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

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn.*
Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ A: Depositum

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ● Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ● Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *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.*

9. Særskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☑ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Leieboer bor allerede i leiligheten når utleier overtar huset. Har dermed god kjennskap til boligen. Leieager har Ingen depositum, men skal dekke skader som fororsakes.

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer **2** Antall vedlegg:

11. Underskrifter

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: **Hustadvika** Dato: **01.01.2021**

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere):

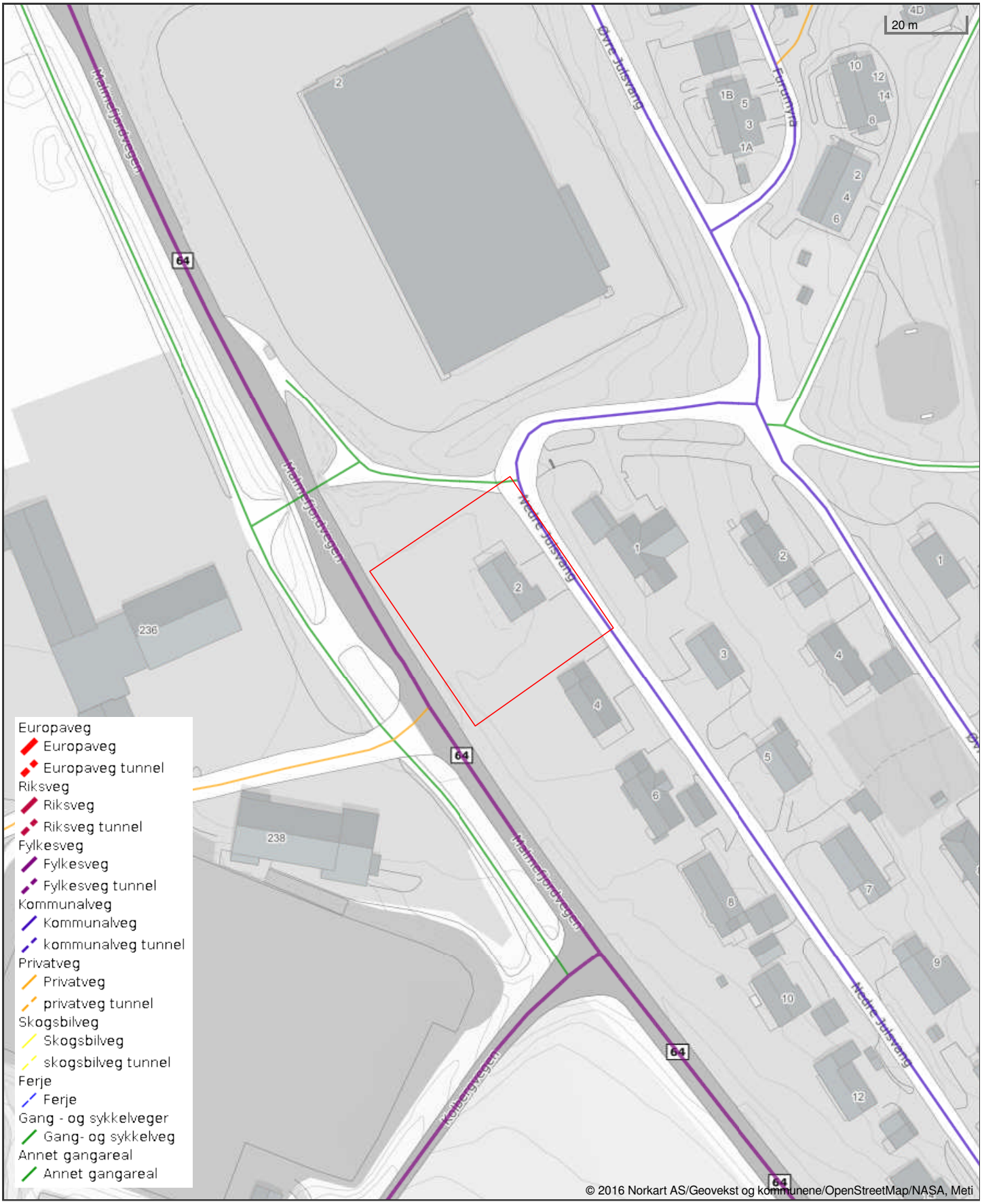
Leiers underskrift (hvis flere):

Roy Sommerno

Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 63/82//



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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato:
24.04.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**63**	Bnr:	**82**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN**						

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
23.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr 63 Bnr 82 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 635 497
Som sekundærbolig:	kr 2 541 988

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Roger Mortensen

Adresse: Nedre Julsvang 2

Postnr./sted: 6445 Malmefjorden

E-post: rogermortensen89@gmail.com

Tlf.nr.: 40088027 Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: Roy Sommernes

Adresse: Nedre Julsvang

Postnr./sted: 6445 Malmefjorden

E-post:

Tlf.nr.: 95124762 Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Nedre Julsvang 2

Gr.nr.: Br.nr: Seksjonsnr.: Sokkel Leilighetsnr.:

Kommune: Hustadvika

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☉ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 1 ☑ Bad ☑ Kjøkken Antall boder: Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

☐ Møblert ☉ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

1 stk parkeringsplass for egen bil.
Disponibel gjesteparkering.
Leietager har selv ansvar for snømåking på egen oppstillingsplass og til inngang.

Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.

Er det målt radon? ☉ Nei ☐ Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.

Har boligen en energiattest? ☐ Nei ☉ Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 8100

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01

Leien betales til dette kontonummeret: 7435 10 42382

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: 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.

Forskudd per måned er kr: .....

☉ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

☉ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☑ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☉ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): .....

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

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn.*
Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ A: Depositum

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ● Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ● Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *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.*

9. Særskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☑ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Leieboer bor allerede i leiligheten når utleier overtar huset. Har dermed god kjennskap til boligen. Leieager har Ingen depositum, men skal dekke skader som fororsakes.

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer **2** Antall vedlegg:

11. Underskrifter

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: **Hustadvika** Dato: **01.01.2021**

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

Roy Sommerno

Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	10 108,92 kr
Eiendomsskatt	4 978,62 kr
Feiing	338,77 kr
Renovasjon	8 423,64 kr
Vann	8 099,88 kr
Sum	**31 949,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonn.avg.vann, bolig- og fritidseiendom	2 stk	2 800,00 kr	1/1	0 %	5 600,00 kr	1 866,65 kr
Vann - forbruksgebyr	192 kbm	17,89 kr	1/1	0 %	3 434,40 kr	1 144,80 kr
Abonn.avg. kloakk, bolig- og fritidsboliger	2 stk	3 198,75 kr	1/1	0 %	6 397,50 kr	2 132,50 kr
kloakk - forbruksgebyr	192 kbm	23,05 kr	1/1	0 %	4 425,60 kr	1 475,20 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	2 stk	3 228,75 kr	1/1	0 %	6 457,50 kr	2 152,50 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	1 stk	1 376,25 kr	1/1	0 %	1 376,25 kr	458,75 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	1 stk	1 302,50 kr	1/1	0 %	1 302,50 kr	434,15 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Branntilsyn	1 stk	339,00 kr	1/1	0 %	339,00 kr	113,00 kr
Eiendomsskatt - boliger	1378700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	5 515,00 kr	1 819,12 kr
				Sum	**34 847,75 kr**	**11 596,67 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251088
Vår referanse: 3733155/26236625
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 141

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5767	60	31.7.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	63	82	0	0

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/5767/60
Uthentet 2025-04-24 10:40

31.07.1974

Møre og Romsdal Vegkontor
6400 Molde

Dagbok nr. 5767 dbf.
Romsdal Sorenskrivarembete

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 5. juli 1974
fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 63 bnr. 82
i Fræna kommune med mindre minste avstand til offentleg veg enn
fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og
brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen/tilbygget ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygningen/tilbygget og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen/tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen/tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Erklæringen gjelder:

   Bygging av bolighus.

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

Malmefjorden 13/7-74.
sted dato

Jan Malme
underskrift

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251088
Vår referanse: 3733154/26236620
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 144

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5306	60	2.10.1970	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	63	29	0	0

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/5306/60
Uthentet 2025-04-24 10:41

Dagbok nr. 5306 dbf. -2 OKT. 1970
Romsdal Sorenskrivarembete

Prt.koll 38
J. nr. 12
L. nr.

side

.....Frøna..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Julset I" (eiend. navn), gr. nr. 63 br. nr. 29

Parsellen er gitt br. nr. 82 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Costa del Sol. gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1970 den 24/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av Julset I gnr.63 bnr. 29 i Malmefjorden i Frøna komm.

Forretningen er forlangt av Frøna Tomteselskap a/s.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen.

i nærvær av kartvitne Gunnar Breimo

4000. 13651/67. R.A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

Eier: for Fræna Tomt selskap a/s møtte Gunnar Breimo.
Kjøper: Jan Malme møtte ikke.
Naboer: Ingen.

Parsellen grenser i nord - vest mot Hovedbruket,
i nord - øst mot Boligveg,
i syd - øst mot "Fjordheim" 63/64,
i syd - vest mot Riksveg 67.

Parsellen ble utstukket i henhold til godkjent tomtedelingsplan og avmerket i marka med nedslåtte jernrør.

Arealet ble beregnet til: 1625 m^2.

Gunnar Breimo
Kartvitne.

Forretningen sluttet.

Per Harald Myhre

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

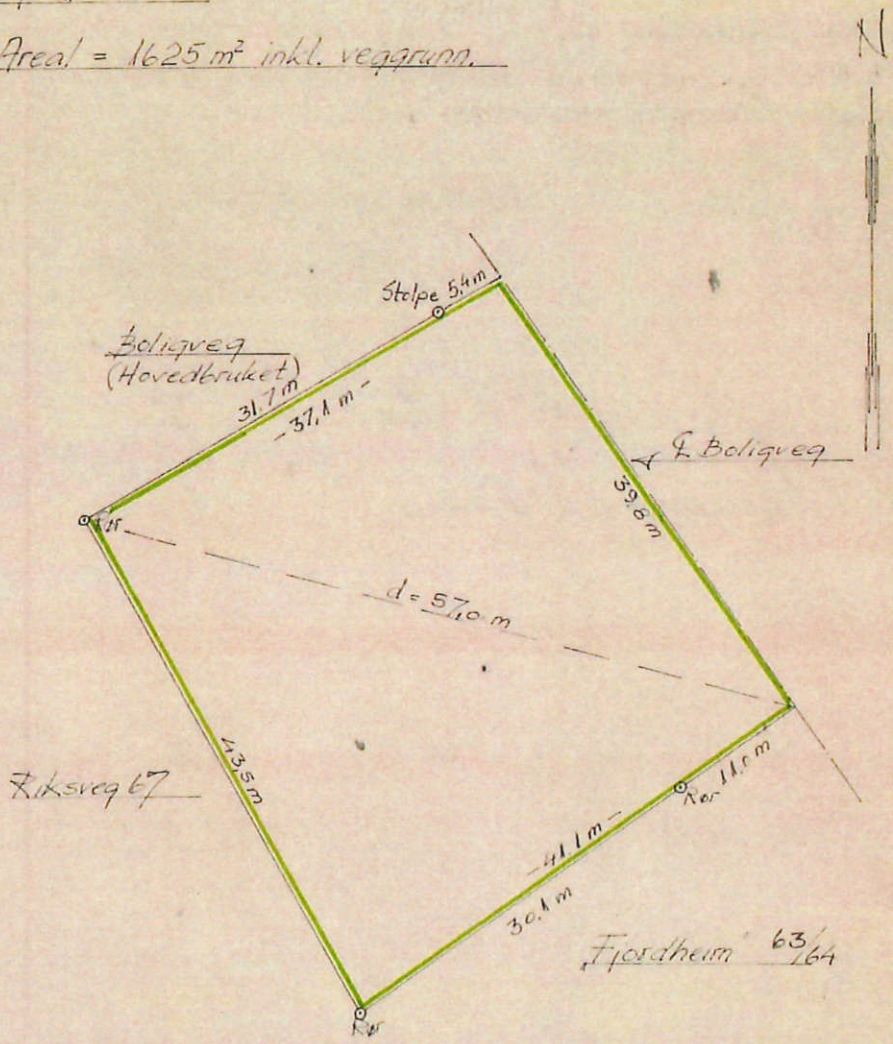
For inntegning eller innliming av kart.

Kart

over „Costa del Sol", parsell av „Julset I" gnr. 63 bnr. 29 i Malmefjorden i Frøna kommune.

M = 1:500

Areal = 1625 m² inkl. veggrunn.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Costa del Sol.

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet.

Per Haukdal Nybrog

Påtegninger: [3])

Anders Ødegård

Gunnar Ulvan

---

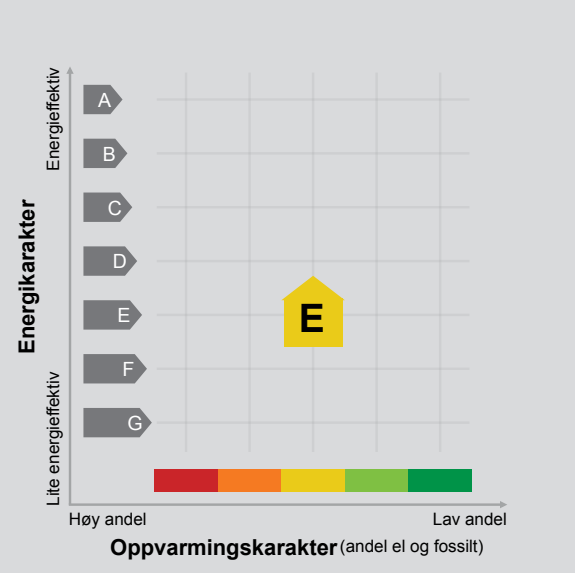
[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Julsvang 2
Postnummer	6445
Sted	MALMEFJORDEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13544344
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115940
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 940 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:

5 939 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

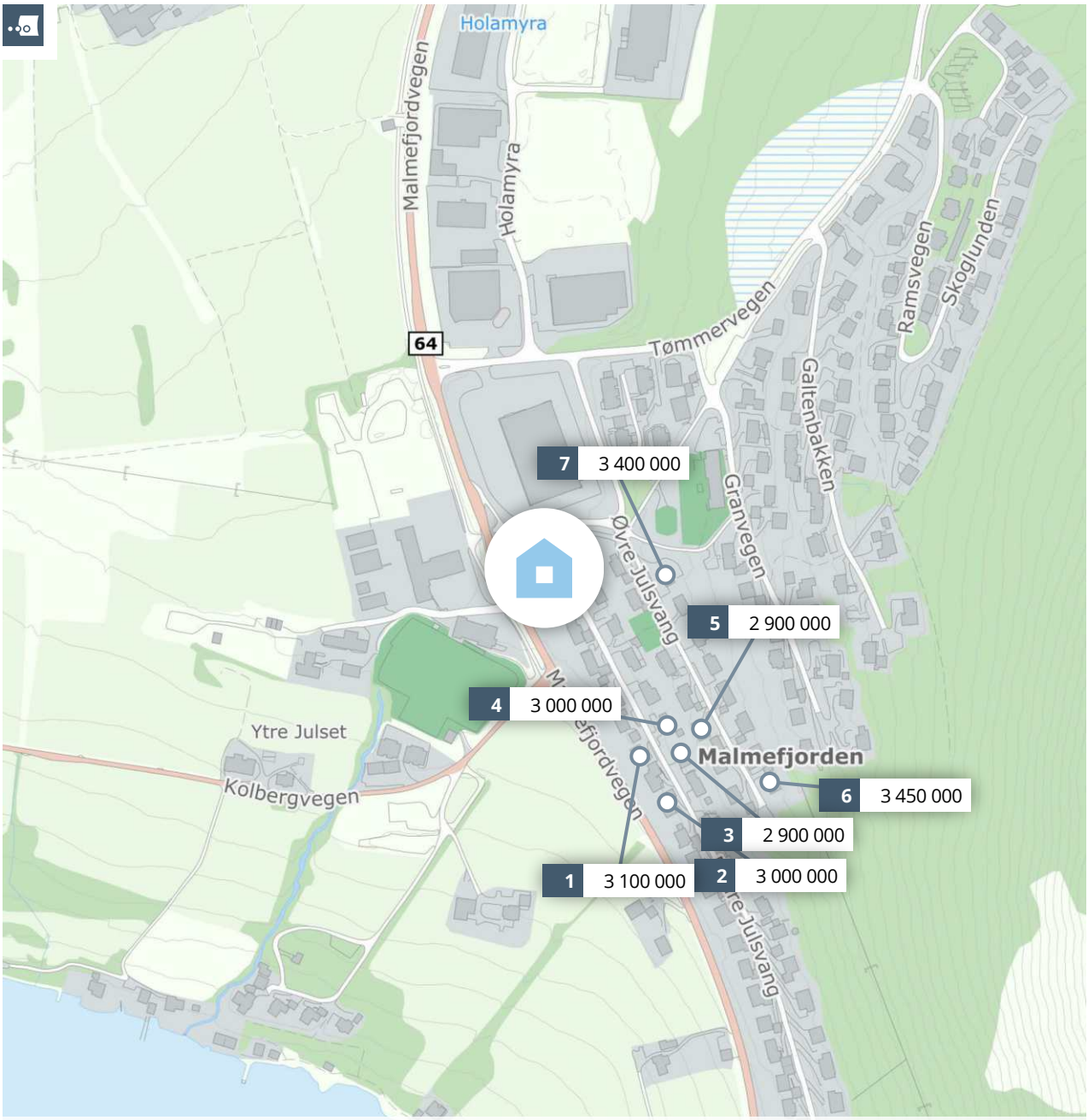
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: 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 24: 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.



Meglers verdivurdering

NEDRE JULSVANG 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 12.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Julsvang 2, 6445 MALMEFJORDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 63 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS MALME

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	18 947
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 984 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

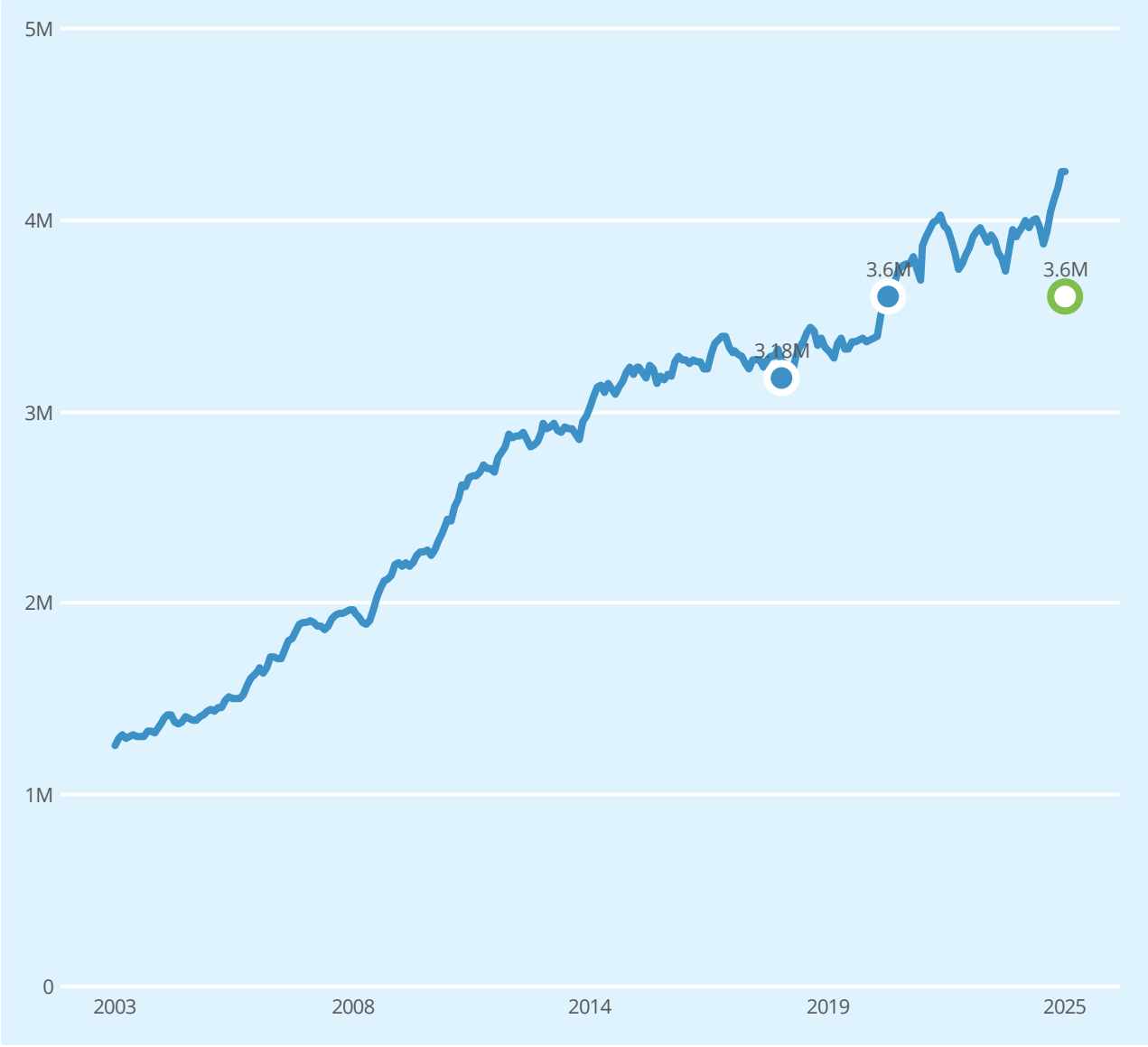
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nedre Julsvang 14 167 m² 1969 1 015 m² 5 sov	17.11.2023	3 300 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**18 563**
2 Nedre Julsvang 18 176 m² 1972 1 033 m² 4 sov	29.02.2024	3 500 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**17 045**
3 Nedre Julsvang 13 150 m² 1970 863 m² 3 sov	29.01.2025	3 000 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**19 333**
4 Nedre Julsvang 11 129 m² 1972 871 m² 3 sov	01.04.2025	2 900 000	**3 000 000**	-	3 000 000	**23 256**
5 Øvre Julsvang 12 168 m² 1982 973 m² 4 sov	23.11.2022	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**17 262**
6 Øvre Julsvang 15 192 m² 1970 991 m² 3 sov	20.03.2025	3 200 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**17 969**
7 Øvre Julsvang 1 143 m² 1970 1 474 m² 4 sov	01.03.2022	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**23 776**

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet over 2 etasjer som inneholder:
Underetasje: Trapperom m/gang hovedboenhet, vaskerom hovedboenhet, kott under trapp hovedboenhet, vindfang utleidel, kjøkken utleidel, stue utleidel, soverom utleidel, bad utleidel, vaskerom utleidel, bod utleidel og bod hoveddel
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, trapperom og utebod.

Se salgsoppgaven for flere detaljer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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

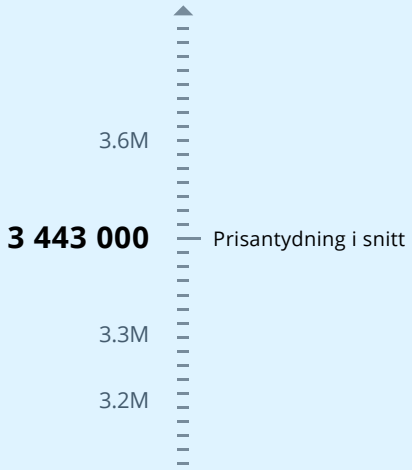
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.02.2021	11.03.2021	07.06.2021	3 650 000	3 600 000	0	3 600 000	2
14.09.2018	28.09.2018	28.11.2018	3 200 000	3 180 000	0	3 180 000	
19.04.2012		19.04.2012	-	1 360 000	-	1 360 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen var solgt til en høy pris sist.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HUSTADVIKA kommune nå

16
eneboliger til salgs

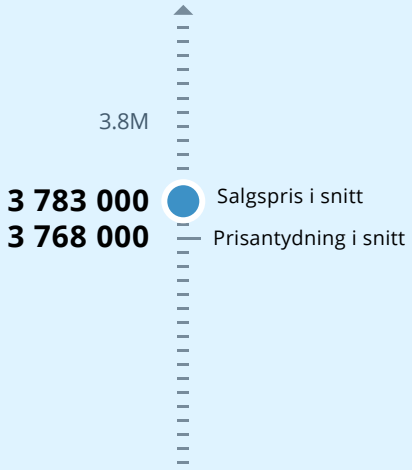


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i HUSTADVIKA kommune siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

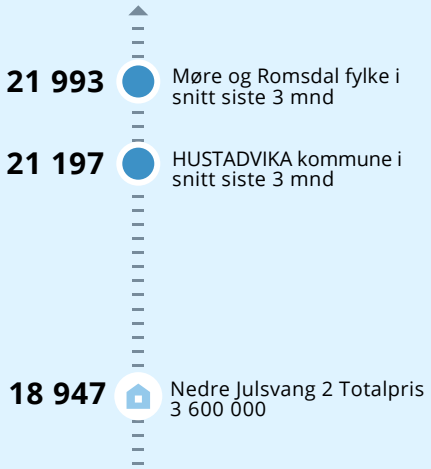


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.6% 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:
Nedre Julsvang 2, 6445 Malmefjorden
Gnr. 63, Bnr. 82, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251088

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.
