PRIVATMEGLEREN

BANKVEGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oddvin Brubæk Gagnat	Brit Aabak Angvik

Gateadresse
Bankvegen 15

Poststed	Postnr
BUD	6430

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

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: 45251060

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av servant, toalett og dusjkabinett på bad nede høsten 2024.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte til automatsikringer og overspenningsvern i hovedskap. Arbeidet ble utført i 2019.
Arbeid utført av	Angvik elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251060

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte pipe med underslag.
Arbeid utført av	Rørpartner Com AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 45251060

Tilleggskommentar

Vindu på vestveggen blir bytten til 3-lags PVC-vindu våren 2025. Bordkledning på sørvendt vegg ble skiftet sommeren 2024. Huset og garasjene ble malt i 2021. Varmvannsbereder i kjelleren ble byttet i 2024. Ny verandadør ble satt inn sommeren 2023.

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: 45251060

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvin Brubæk Gagnat	13bb27b6eb87cba9a00b55 9eea7d46b660adafad	08.04.2025 20:28:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Aabak Angvik	0cca045a27b204363f10b50 57f663f9b35399395	08.04.2025 20:29:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251060

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bankvegen 15 , 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 112, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25060 **Referansenummer:** DZ1384

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger av boligen, og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

Dobbel garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

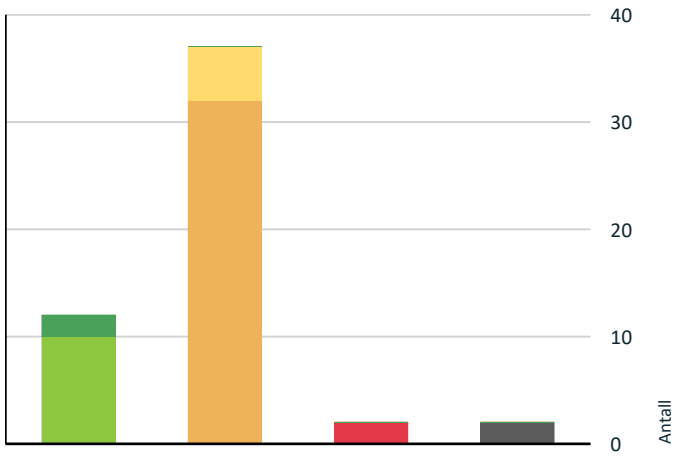
Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av bygget og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

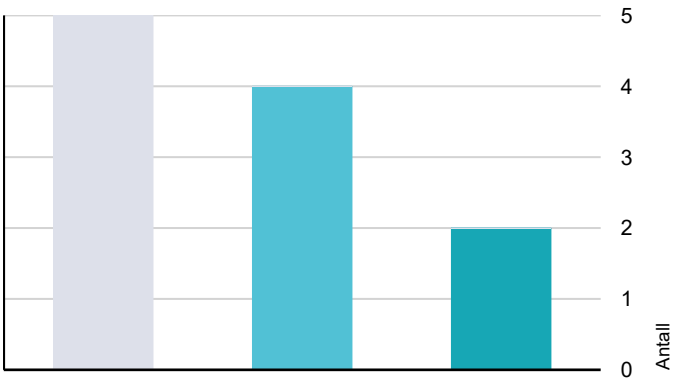
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Eldre kjellertrapp**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > 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 > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > VV bereder i kjeller 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 > Andre tomteforhold Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Oppgitt av tidligere eier i boligsalgsrapport fra 2013

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1991	Ombygging	Ombygd fra to-manns bolig til enebolig i 1991. Samtidig noe mindre tilbygd og oppusset innvendig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongpanner på lekter over bærende undertak. Det er ikke mulig å se/fastslå eventuell undertaksmembran.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av aluminium. Pipebeslag av lakkert metall. Feietige av metall på nordsiden.

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

Det er krav om snøfangere på takvinkel fra 14/27 grader for glatt/ru over flate. Her er takvinkel over 27 grader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er krav om snøfangere på takvinkel fra 14/27 grader for glatt/ru over flate. Forholdet til snøfangere kan vurderes mot faktisk behov, men skal avviket lukkes så må det monteres snøfangere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk (det kan være annen type trekonstruksjon) med antatt innvendig og utvendig rupanel. Utvendig vindsperre og liggende trepanel. Innvendig platekledd.

Utvendig overflatebehandlet/malt.

Skiftet kledning på vegg vet i øst i 2013. Skiftet kledning på tilbygg nord i 2024. Det ble da satt på asfalt vindtett plater på eldre kledning og derover vindtett duk. Det ble lagt kun sløyfelekter som lufting.

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

Yttervegger ble besiktiget fra bakkenivå og enkelte stikktagninger ble utført på utsatte steder. Trekledning øst ligger an til betongtrapp og får derav utilsiktet fuktopptak og det kan påregnes råte på sikt. Det meste av ytterkledningen har tilnærmet ingen lufting grunnet tett konstruksjon i nerkant. Kledningen blir derav fukt/råteutsatt.
Ikke større synlige råteskader eller andre vesentlige negative forhold på befaringsdag - med unntak av ett hjørne bord på hjørne nord/vest og nedre panelbord på hjørne sør/øst(vegg mot gate) som har noe mykt tre/råte, og ett av vindusgeriktene på sør vegg. De trebordene som ble avdekt med råte vil eier skifte før salg. Veggkonstruksjon uten isolasjon har lav isolasjonsverdi vurdert mot dagens normalkrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lufting av kledning med spalte i nerkant, men hvis kledningen ligger på sløyfelekte med kun 10 mm lufting vil det uansett bli lite lufting, og dette forholdet bør derfor vurderes mot andre tiltak som feks etterisolering av yttervegger i tiden fremover. Dette bør da gjøres fra utside, og eventuell innblåsing av isolasjon bør ikke vurderes med så lite lufting av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med sperrekonstruksjon, bordtro, antatt undertaks membran/papp og lekter for taktekking. Vindskier av trebord. Kald/uisolert uluftet konstruksjon. Det er mulig å se opp i sperrerom fra raftekott, men kun en begrenset del av nerkant av tak er mulig å se.

Det er feiestige på tak, men det er vanskelig å se om dette er fastmontert typ , men eier opplyser at feier ikke har anmerket noe rundt forholdet.

Takrenner og nedløp samt beslag/pipebeslag skiftet ifm med bytte av taktekking i 1991.

Nye vindskier vest monteres i april/mai 2025

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er tørre fuktmerker/spor som tilsier at det har vært fukt i undertak i raftekott på begge sider, og det er spor etter fukt/lekkasje på vestre hjørne av pipe i kott i loftgang. Det var ikke fuktig treverk i noen av disse områdene på befaringsdag, og eier opplyser at etter at det ble satt på nytt pipebeslag har det ikke vært registret fukt rundt pipe. Eller er det sannsynligvis eldre eller periodiske forhold. Kald uisolert konstruksjon gir redusert standard/komfort vurdert mot dagens normal krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ellers ikke forhold om tilsier behov for tiltak utover å følge med over tid i de områdene det er tørre fuktmerker for å registrere om det er tørt der året gjennom. Eventuelle andre tiltak vurderes mot bruk av loft og krav til isolering/komfort, og da dette vurdert sammen med behov for lufting. Det anbefales å lukke loftetasje fysisk - da åpen trappeløsning opp medfører stort varmetap opp til loft.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra tidlig 90 tallet. Noen originale vinduer med enkle glass i kjeller.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er i stor grad avviket i dette tilfellet. Alle vindusgerikter står ned på sålebenk. Dette medfører råterisiko grunnet sug av fukt opp fra sålebenk. Råte i nerkant av en gerikt på vindu sør/vest i stue. Dette vil eier skifte før salg. Kan ikke utelukkes tilsvarende på andre vinduer ved detaljert kontroll.

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. Originale vinduer med enkle glass i kjeller er å anse som utlevd. Disse har tilnærmet ingen isolasjons effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stikkprøver for funksjon og stikktagning i enkelte vinduer viser ingen større skader eller mangler på befaringsdag, men i tiden fremover kan det av naturlige grunner bli behov for utskifting av enkelte vinduer.

TG 0 PVC vinduer vestvegg

PVC vinduer med 3-lags glass. Nye vinduer monteres i april/mail 2025. (altså etter befaring, og ingen forhold rundt dette er sett/kontrollert av takstmannen)

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er av teakfinert tre med to-lags isolerglass.

Balkongdør i 2 etg av tre med 2-lags isolerglass. Balkongdører kan være fra tidlig 90 tallet

Kjellerdør og utvendig boddør er enkle malte tredører. Eldre originale dører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør og boddør er eldre enkle og uisolerte/utidsmessige dører. Isolerglass har normal brukstid på 20 -25 år før punktering kan skje. Glass i balkongdører har passert denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av eldre/originale enkle dører i kjeller/bod i tiden fremover.

TG 1 Balkongdør i stue

Hvit fabrikkmalt balkongdør av tre med 2-lags glass i stue.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre mot sør. Står på tresøyler i betong fundament i front og opplagt på yttervegg i bakkant. Tredekke av terrassebord og rekkverk av tre. Trapp til hage.

Over inngangsparti er det lufte balkong med tett tredekke som er tekket med asfalt papp. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det mangler rekkverk på trapp fra veranda og til hage. Rekkverk er 90 cm og i henhold til krav da veranda/balkong ble etablert. Dagens krav som dette kontrolleres etter - er 100 cm

Tette tredekker som over inngangsparti/balkongdekke er sårbar for byggefeil, og er generelt å anse som risikokonstruksjon i forhold til skjult fukt/råte.
Det var ikke synlige forhold på overflater verken innvendig på himling eller utvendig som tilsier skader her, men hele konstruksjonen er lukket og derav ikke mulig å kontrollere i skjulte deler av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på trapp fra veranda må monteres hvis avviket skal lukkes. Forholdet til tettkledd isolert dekke på luftebalkong følges med i forhold til om det skulle dukke opp indikasjon på endring.

TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp og kjellertrapp av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på hovedinngangs trapp er lavere enn 90 cm(78 cm). Det mangler handrekke på en side i hovedinngangs trapp og nedre deler kjellertrapp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekker det mangler og heve rekkverk på hovdinngangstrapp.


Mangler handrekke på en side


Mangler handrekker

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Beiset/lakkert tregulv i stue. Ellers vinylbelegg, parkett, laminat og vegg til vegg teppe i gangareal, soverom og kjellerstue. Begge bad og vaskerom har flis på betong.

Vegger: Tapet, malt tapet, malte plater og malt panel. Våtromsplater, våtromstapet og flis i bad. Malt mur i vaskerom.

Himling: Tak-ess plater, malte plater og panel. Malt murpuss på netting i vaskerom

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i tre plan i henhold til datidens byggeskikk og krav.
I tilstandsrapport fra 2013 opplyses det av tidligere eier å være en del etterisolering mot kjeller, men grad og utførelse av dette er ikke videre opplyst.
Ellers antatt uisolerte eller begrenset isolerte bjelkelag.

Målt planhet i stue og kjøkken i 1 etg og gang og soverom syd/vest i 2 etg og to soverom i loft.

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.

I loftetasje vest er det 23 mm fra dør i retning vest i soverom vest. I soverom øst er det 17 mm fra dør og til vegg øst. i soverom i 2 etg er det ca 10 mm tvers over rommet, men i gang er det en kul og svank som medfører noe over 10 mm tvers over rommet. i 1 etg er det noen kuler og svanker som gir avvik på 7-8 mm tvers over rommene

Lydisolerende egenskaper, samt planhet og stivhet er ikke vurdert spesifikt, men på generelt grunnlag er datidens løsninger mindre tilfredsstillende vurdert mot dagens normal krav.

Vedr planavvik utover toleransekrav må påregnes at slikt kan finnes i varierende grad i eldre boliger, og det kan være andre avvik i andre områder enn det som ble avdekt i de valgte målepunktene her.

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 Gulv mot grunn

Betonggulv på grunn i alle rom unntatt kjellerstue mot syd har gulv av tre med ukjent oppbygging.
Oppbygging av kjellergulv av betong og eventuell fuktsikring mot grunn er ikke kjent, men forutsatt at det er originalt gulv av betong så er det ingen isolasjon eller fuktsikring mot grunn - slik normal byggemåte var den gang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv av tre som i kjellerstue er generelt å anse som risikokonstruksjon, med relativt høy skadefrekvens i eldre boliger, og der kan det ikke utelukkes skjult fukt og råte problematikk. I hjørne syd/øst under trapp ble det registrert noe lyst belegg på sponplate under vegg til vegg teppe som kan være spor av kondens/muggsopp, men det var ikke unormal fukt i gulvplate der på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet til gulv av tre i kjeller må vurderes mot utvendig fuktsikring/drenering - men med tanke på mulig alder og den gang normalkonstruksjon - anbefales det å vurdere å erstatte gulv med isolert betonggulv med dampsperre mot grunn - for å oppnå en sikker og varig løsning mot eventuelle fuktskader.

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe av tegl med luftepipe. Glattpusset og malt. Stålbeslag over tak. Sotluke i kjellergang. Vedovn i stue og kjellerstue.

Nyere heldekkende pipebeslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppstillingsvilkår for tegl piper er som følger:
Alle 4 sider skal være fri slik at man kan se/kontrollere hele røykstokk.
Brennbart materiale som for eksempel treverk kan ikke kles nærmere pipe enn 10 cm. Dette gjelder også i etasje/takgjennomføringer.
Det er ikke tillatt å lime tapeter eller belegg på pipestokk som ikke sprekker i tilfelle puss/murverk sprekker. Det er med andre ord kunne tynne papirtapet som kan tillates.

Det er kledd listverk og gulvdekker inntil pipe i etasjegjennomføringer i alle plan, og i kjøkken er det kjøkkeninnredning mot pipestokk, og i kjellerstue er det treverk kledd på øvre del av pipe. I 2 etg og loft er det garderobeskap/kott med treverk inntil pipe. .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder alene tilsier at det kan bli behov for oppgradering av røykrør i pipe i tiden fremover, men øvrige ovennevnte forhold vil normalt bli påpekt som mangler med krav om retting ved stedlig kontroll av feier/branntilsyn.

Estimat er satt for å avdekke/fjerne det som dekker pipe av brennbart materiale.

Eventuell rehab av pipe kan antas å koste rundt kr 50000,- - eller mer. men rehab av pipe/røykrør kan tilsidesette en del av de avstands kravene som er beskrevet over.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjellerstue er det gjort hulltaking i området hvor det er taknedløp og der terrenget har noe fall ned mot dette området langs grunnmur fra øst. Altså ikke fall mot grunnmur, men fall langs grunnmur. Så ble det valgt område under trapp nord og i bod og gang vest.

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

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

I kjellerstue er det 17,2 % i målepunkt. I gang nord var det 21,5 % og i bod nord/vest ble det valgt å måle i gulvlist da konstruksjonen her er uten isolasjon - altså en åpen konstruksjon der man får godt resultat i det området som ble valgt. Videre og på samme måte var det 22 % i gulvlist i gang. Ved 21,5 og 22 % i gulvlist er det sannsynligvis noe mer i veggkonstruksjon, men trolig ikke vesentlig mer.
Annen årstid med varmere klima vil naturligvis kunne gi mer kondens problematikk som vil gi høyere fuktverdier i de områder som er i de rommene med lavest innetemperatur. Så en måling i julig/august kan vise en del mer fukt enn det som ble registrert i dag.

Fuktverdier over 17 % kan gi sopp og råte.

Generelt er denne type konstruksjon med betong mur som er innvendig påført og isolert - med mulighet for feks kuldebro inn til påført vegg - å anse som risikokonstruksjon i forhold til fukt og råte.

Det ble ikke registrert skader i vegg i de områdene det ble gjort hulltaking.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør jevnlig overvåkes tilstand i påforede vegger i kjeller. Avdekkes endringer bør det gjøres tiltak. God ventilasjon i kjeller bør etableres som tiltak for å bedre forholdene.



Lyst belegg på gulvpplater under teppe som kan være spor av muggsopp, men det var 16,4 % i gulvplate på befaringsdag. Dette er nivås om normalt ikke skal gi s\opp, men det kan naturligvis har vært andre fuktverdier i andre årstider



17,2 % i bunssvill i hjørne syd/vest i kjellerstue



21,5 % i bunnsvill i vegg nord under trapp i gang



22 % i gulvlist i bod nord/vest

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av tre med malt overflate mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper skal ha håndrekke på begge sider. Her er det kun på en side i to av trappene. Rekkverk skal være 90 cm. Frihøyde i trapp skal være 2,1 m. Fri bredde i trapper skal være 80 cm.
I trapp til 2 etg er det 1,77 m frihøyde i nedre del. Videre er rekkverk for lavt i trapp til 2 etg. og trapp til loft. Videre er trappen til loft bratt og ugunstig å gå i. Trapp til kjellerstue har fribredde på 73 cm. og trapp til loft har fri bredde på 72 cm.

Det mangler handrekker på en side i alle trapper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hvis avvik skal lukkes må alle registrerte avvik endres. Frihøyde og fri bredde er det vanskelig å få gjort noe med. Andre avvik kan være mulig å rette, men trapp til loft etg må skiftes hvis man skal kunne oppnå bedre opp/nedstigning og sikkerhet i form av handrekker etc.



Mangler handrekke på en side

TG 3 Eldre kjellertrapp

Eldre kjellertrapp nord/øst er rett tretrapp med malt overflate

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

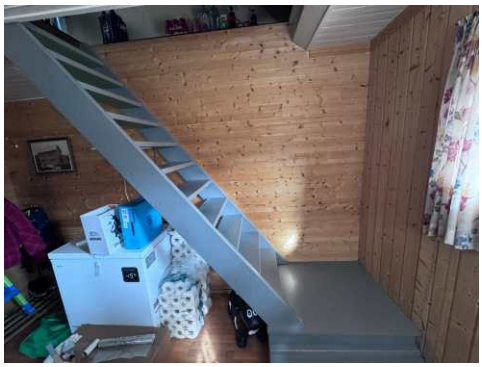
Trappen er nokså bratt og ugunstig å gå i. Det mangler rekkverk og handrekker. Det er over 10 cm åpning mellom trinn. Det er lavere enn 2,1 m frihøyde i nedre del av trapp. Fri bredde er ca 70 cm - mot krav som er 80 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skal avvik lukkes her må det monteres rekkverk, handrekker og redusere åpning mellom trinn. Stigningsforhold og frihøyde, samt bredde er det ikke uten videre noe enkel sak å løse. Enkleste og rimeligste løsning er å sette opp fysisk sperring i bunn og på topp av trapp slik at den ikke kan benyttes på en enkel måte

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler handrekker og rekkverk, og det er lav frihøyde samt at trapp er bratt

TG 1 Innvendige dører

Kjeller:
Malte tredører, og malte dører av finer/labank.

1 etg., 2 etg og loft etg.:
Malt trefyllingsdører og glatte finerdører.

Eldre/originale dører, men ikke større skader/avvik

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger i tilstandsrapport fra 2013 ble bad oppusset i 2010

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på oppbygging eller membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og tapet på vegg. Tak-ess plater i himling

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindu like over badekar, og da innenfor definert våtsone. Tapet er ikke egnet for bruk, eller godkjent i våtsoner. Her er det tapet på vegg ved siden av badersomsinnredning som er en våtsone.

Det er ikke fuget mellom veggplate og bunnlist av metall. Dette medfører at vann kan krype/føres i spor av list til ulike steder av rommet - og også mot feks dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke synlig forhold som gir indikasjon på skader som følge av ovennevnte avvik etter 15 års bruk, og det legges derav til grunn at skadepotensialet er begrenset - hvis man i fremtiden tar hensyn til forholdene ved bruk av badet. Vannsøl/bruk av vann mot vegg av tapet og mot vindu over badekar må unngås da dette kan medføre skader, men det må fuges i spalte i metallist under veggplate.



Mangler fuge mellom bunnlist og veggplate i bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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 ble målt fall i en retning - fra dør og mot sluk. Det var langt på veg tilfredsstillende fall/høydeforskjell i dette området. Fallet er lagt jevnt, men det er ikke 1:50 fall i nærområdet rundt sluk - fra den ene retningen som er mulig å måle - altså fra vest. Andre retninger ikke mulig å måle som følge av plassering av badekar.

Tilstøtende rom er å anse som del av våtrommet og da skal dette rommet har fri tilgang til sluk. Det er ikke sluk i dette rommet - men rommet må anses som en del av våtrommet, og det er ikke fri tilgang til sluken som ligger under badekar fra dette rommet.

Dette er derav vesentlig avvik fra gjeldende krav til tilgang til sluk for hele våtrommet, og det er noe avvik på fallforhold i det rommet hvor sluk er plassert. Det er bom/hul lyd under en del flis, og det er noe stort sprang/høydeforskjell mellom en del av flisene.

Det er løse/mangler flis over sokkel for rørgjenomføringer under servantskap

Fuktkontroll med protimeter fuktindikator på overflater på utsatte steder viser ingen unormal fukt.

Gulv er nær TG 3 slik dette er bygd opp i forhold til vanntetthet/sikkerhet, men som følge av at det ikke er registrert indikasjon på fuktskader velges det TG2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak slik at hele gulvet har fri tilgang til sluk, og at det er vanntett gulv til minimum 25 mm over sluk ved terskler. For å kunne oppnå dette må der påregnes avretting, ny membran og ny flis. Dette er en større kostnad som bør vurderes mot en større oppussing av rommet. Estimat er satt for avretting og ny membran med flis på gulv

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på oppbygging eller membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med trefolierte fronter og heldekkende servantplate med dobbel servant. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Badekar med hånd dusj. t emalje med frontplate. Hånd dusj med nyere ettgreps blandebatteri til badekar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk som ser ut til å gå over tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle våtsoner i bad samt vegger med røropplegg ligger mot yttervegg. Under badet er det bad i 1 etg , og bore hull i himling over dusjsone i bad i 1 etg vurderes som en løsning som medfører stor risiko for at vanndamp kan trekke inn i bjelkelag og det er derav ansett som en ikke egnet løsning.

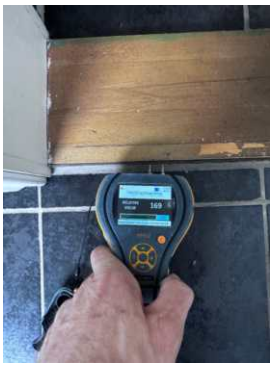
Det er benyttet indikator på overflater i bad - og dette viser ingen indikasjon på fukt i kontrollpunkt.


Ikke indikasjon på fukt

Tilstandsrapport



Ikke indikasjon på fukt



Ikke indikasjon på fukt



Ikke indikasjon på fukt

1. ETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger i BSR fra 2013 ble bad oppusset i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og malt strie på vegg. Tak-ess plater i himling

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 uegnede materialer i våtsoner

Det er dør innenfor det som er definert som våtsone. Malt strie på vegg delvis innenfor det som er derfinert som våtsone. Malt strie er ikke godkjent som memban/tettesjikt

Videre går vurderingen basert på alder. Det er nå ikke kjente symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det dusjes i tett kabinett som er en god løsning slik bad er innredet, og dusjkabinett må også benyttes i fortsettelsen. Alder på bad tilsier at det er begrenset teknisk restbrukstid

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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

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.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke bygd vanntett terskel. Begge deler er vesentlige avvik fra gjeldende krav.

Bad har oppnådd normal brukstid. Gulv grunnet alder og avvik på fall tilsier at man er nær TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad har oppnådd normal brukstid. Gulv grunnet alder og avvik på fall tilsier at man er nær TG 3, og det må derfor legges til grunn begrenset restbrukstid

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett har begrenset tilgang for rengjøring og kontroll. Sluk ble av den grunn ikke forsøkt kontrollert

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.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Bør overvåkes jevnlig, men så lenge der er ren sluk og det dusjes i tett kabinett er det mindre risiko for lekkasjer

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Gulvmontert wc, servantskap og dusjkabinett. Alt nytt i 2024

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

El. avtrekksvifte med avkast til yttervegg.

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

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

Dør kan avkappes no i nerkant for å lage spalte mellom terskel og dør

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ingen steder det kan gjøres hulltaking i vegg, da våtsoner ligger mot yttervegg eller inn mot opprinnelig yttervegg sør. Det ble derfor undersøkt under bad - altså i bod. Der er det åpent i himling opp mot avløpsrør og sluk. Der ble det satt inn piggelektroder i treverk ved siden av sluk. Ikke utslag på fukt. Videre gjort enkelt søk med indikator på overflater i bad ved dusjområdet. Ingen indikasjon på fukt.

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



Ikke fukt i treverk ved sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malt glattpusset murvegg. Malt panel i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe saltutslag/grunnfukt i nedre del mot nord, men ellers ingen mangler med vegger. Det er imidlertid ingen forhold som indikerer at det er membran på vegger, men murvegger har lite skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må fremtidig eier selv vurdere behov for eventuelle tiltak/oppgraderinger. Som vaskerom i enkel bruk fungerer dette greit.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Betong gulv med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flis er sannsynligvis montert på opprinnelig betonggulv som verken har isolasjon eller dampsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må fremtidig eier selv vurdere eventuelt behov for tiltak/oppgradering. Som vaskerom i enkel bruk fungerer dette greit.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Soil sluk. Ingen forhold som indikerer membran

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

Sluk fra byggeår har passert normal brukstid.

Det er ingen forhold som tilsier at det er membran under flis. Det er imidlertid ikke særlig skadepotensiale vedr eventuell manglende membran i dette rommet som har gulv direkte på grunn.

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.

Både alder på sluk og manglende indikasjon på membran tilsier behov for oppgradering/utskifting, men som vaskerom i enkel bruk fungerer dette i praksis og eventuell oppgradering må ny eier selv vurdere behovet for.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i yttervegg

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har vegger av mur og derav ikke mulig å gjøre hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benker og overskap med standard skrog og heltre Eik fronter i malt utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Mellom benk og skap er det flis. Integrert komfyr, induksjon platetopp.
Løs oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredning fra 1991.

Innredningen er malt og det er skiftet benkeplate, komfyr og platetopp i siste eiers eiertid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Takhengt ventilator av stål og glass med avkast kanal til yttervegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Meget enkelt rom med kun en gulvmontert wc fra byggeår. Vegghengt sisterne.

Rommet er mer som kurositet å regne.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Skal rommet ha funksjon som toalett rom med funksjoner etter dagens normalkrav, så må rommet med teknisk utstyr rehabiliteres

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig trykkvannsopplegg av kobberrør. Stoppekran i gang ved to boder vest

Ukjent alder på trykkvannsopplegg, men deler av dette kan sannsynligvis være fra tidlig 90 tallet da boligen ble ombygd fra to-manns bolig til enebolig og oppusset innvendig, eller det kan være eldre.

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

Ingen kjente og opplyste skader eller mangler på anlegget.

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige hovednedløp og sluker av plast. Soil sluk i vaskerom. Alder er ukjent, men det kan tenkes at det som er av plast kan være fra tidlig 90 tallet, men dette kan ikke garanteres

Bunnledninger er så langt det er mulig å avdekke av tidligere informasjon, og det man kan se, originale og i tiden for oppføring ble det benyttet et enten soil, betong eller tegl rør.

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

Lufting på kloakk kunne ikke avdekkes

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har i utgangspunktet naturlig ventilasjon med spalter i yttervegger og vinduer. I kjøkken er det ventilator med kanal ut til yttervegg, og i bad i 1 etg er det avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Normal ventilasjon for oppføringstidspunkt, men vurdert som lavt luftskifte mot dagens normal krav for luftskifte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon må vurderes mot fremtidig bruk/bruksbelastning. Særlig soverom har lavt luftskifte, der tiltak kan bli nødvendig.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvarmekilde er luft/luft varmepumpe i stue. Pumpe fra 2013.

Normal forventet brukstid for luft/luft varmepumper er ca 15 år.

Årstall: 2013

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

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

TG 2 Varmtvannstank

2X VV bereder av stål på 200 l fra 1975. Plassert i utvendig bod

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger

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

Alder på vv bereder tilsier at det kan oppstå avvik/skader når som helst.

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

TG 2 VV bereder i kjeller

200 l vv bereder

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmekilder av el, og ved

Vedovn både i stue og kjellerstue.
Varmekabler i bad. Varmematte i entre. For øvrig panelovner i en noen rom.

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.

Hovedsikringer er 3X16 på 50 amp. Disse i skap i 2 etg.

Delvis originalt og delvis skiftet anlegg av både skjult og åpen type. Jordede kurser i våtrom og kjøkken. Det er to fordelingsskap med krus skrusikring i skap i 2 etg og nyere jordfeil automater i skap i 1 etg. En liten tavle i kjeller som muligens går til garasje. Denne har sikringsautomater.

Det ble ikke opplyst om kjente feil/mangler eller pålegg på anlegget.

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.
   Spørsmålet kan ikke besvares da det har blitt gjort ting på ulike tidspunkt

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I siste eiers eiertid er det skiftet til sikringsautomater i skap i 1 etg, samt lagt opp noen nye kurser.
Samsvarserklæring på dette arbeidet foreligger og følger boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke el. kompetanse og har av den grunn ikke vurdert anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert. 6 kg pulverapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier kjøper nytt apparat før salg. Dette er en forutsetning for TG 0.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type drenssystem, men det er originalt fra byggeår. Taknedløp er ført i rør til grunn - med unntak av nedløp fra påbygg nord.

Det opplyses i tilstandsrapport fra 2013 at det for en god del år tilbake ble byttet drenerende masser langs grunnmur. År for dette er ukjent, men "en god del år siden i 2013" kan indikere feks 90 tallet eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon på forholdet

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

Det er ingen spor av utvendig fuktsikring i form av feks grunnmursplast, og det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjort noe med drenering. Kun opplysningen i tilstandsrapport fra 2013 der ovennevnte opplysning er gitt.

Det er synlig saltutslag på overflater på deler av grunnmur i vaskerom. Det registrert indikasjon på grunnfukt i vegger og noe i gulv der man kommer til bar betong eller på flis for kontroll med fuktindikator på overflater i vaskerom, og i boder vest.

Uansett type drenssystem vil ha naturlige svekkelser med denne alderen.

Tilstandsrapport

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

Som følge av registrerte forhold ved fuktmåling ved hulltaking og ved indikator kontroll på overflater - der det er forhøyde verdier i skjult veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes behov for oppgraderinger av utvendig fuktsikring for å ivareta tilfredsstillende klima og sikre konstruksjoner i kjeller mot fukt/råteskader på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein. Utvendig og innvendig pusset og malt i synlige områder. Ingen spor av utvendig fuktsikring
Kjellerstue har påforede og panel/platekledde vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne konstruksjons oppbyggingen innvendig er å anse som risikokonstruksjon i forhold til fukt og råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjent verken type rør eller alder. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 2 på dette forholdet, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert utelukkende på at det ikke er kjente og opplyste avvik/mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjente type og alder på vann og avløp medfører en viss risiko, og derav valgt TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke kjente og opplyste feil eller mangler som tilsier behov for tiltak nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre tomteforhold

Det er skrånende terreng fra øst mot vest - altså langs grunnmur sør, men ikke fall direkte mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng skal ha fall på 1:50 fra grunnmur i avstand på 3 meter fra grunnmur. Det er det ikke her, men det er ikke direkte fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må man vurdere forholdene over tid og særlig i våte perioder - der man må registrere om fukt trekker mot eller fra grunnmur. Det vil avgjøre om det er nødvendig med tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsdokumentasjon

Standard

Vedlikehold

Dobbel garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført med betonggulv på grunn og ringmur av leca.

Over mur er det bindingsverk med utvendig trepanel.

Saltak av tre med fagverkstakstol som er tekket med betongpanner.
Takrenner og nedløp av metall.

Isolerte leddporter av metall med elektriske portåpnere.

Det er innvendig trapp av tre til innredet loft etg. Vegger har malte panelplater/gips og i himling er det takplater med innfelte spotlight. Det er isolert tak og en av ytterveggene.

Elektrisk opplegg for lys og stikkontakt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

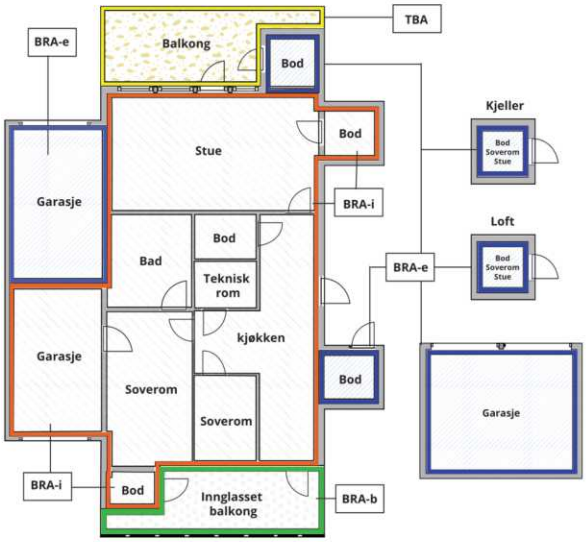
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	26			26	
2. Etasje	73			73	4
1. Etasje	80			80	19
Kjeller	67			67	
SUM	**246**				**23**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Gang m/trapperom, Soverom, Soverom 2, Kott		
2. Etasje	Gang m/trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkledningsrom, Bad		
1. Etasje	Entré m/trapperom, Gang m/trapperom, Kjøkken, Stue, Bad		
Kjeller	Gang m/trapperom, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Det er en markterrasse med betongheller på grunn mot garasje øst. Denne er på ca 31 m2 og har oppført en type "hagestue modul" med metallkonstruksjon og plexi glass i vegger og dør

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger av boligen, og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: To soverom i loft etg. utløser krav om en alternativ rømningsveg i tillegg til intern trapp. Dette må da være vinduer. Maks tillatt hoppehøyde til planert terreng er 5 m. Det er over 5 m. i dette tilfellet. Det er montert en rednings stige på utside av vegg på en side som kompenserende tiltak, men denne type stige setter ikke øvrige krav til side.

I kjeller er det ca 2,30 m takhøyde. Omdisponering av tilleggsdel til hoveddel i boliger oppført før 2011 kan ha takhøyde ned til 2 m.
Takhøyde i 1 etg er ca 2,35 m. takhøyde i 2 etg ca 2,16 m, og i loft 2,03 m.

Krav til takhøyde i boligareal da boligen ble oppført var 2,40 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

Kommentar:

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		30		30	
Etasje		50		50	
SUM		**80**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Innredet rom	
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av bygget og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Brannceller

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

Kommentar: Garasje er mer enn 50 m2 BTA og står nærmere annen bygning enn 8 m. Areal og plassering utløser krav om at garasje må være oppført med EI60 brannklassifisering. Bygningen er ikke utført med klassifisering etter dagens krav, men i følge eier er de krav som ble satt i godkjenning av kommunen den gang bygningen ble byggemeldt og godkjent - med unntak av av at sidedør skulle være en B30 dør. Denne døren har ikke B30 brannklassifisering.

I denne rapporten vurderes disse forholdene etter dagens krav. Dette kravet tilsier at enten så må hele garasje oppføres i henhold til kravet, eller at bygget må deles inn i ulike branceller der man kommer under kravet på 50 m2. Det anbefales å konsultere brannteknisk ekspertise vedr. eventuell oppgradering i henhold til krav.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	12
Garasje	0	21
Dobbel garasje	0	80

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Oddvin Brubæk Gagnat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	151		0	1017.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bankvegen 15

Hjemmelshaver
Angvik Brit Aabak, Gagnat Oddvin Brubæk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet i Bankvegen i Bud. Området består i hovedsak av enebolig bebyggelse. Alle stedets servicefasiliteter samt skole og barnehage innenfor en radius på en knapp kilometer.

Adkomstvei
Offenlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plenareal og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	
3	25.04.2025	

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/DZ1384

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2025 13:10

Eiendom 1579-112/151 Sommarro

Bruksnavn	Sommarro				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	16.10.1948	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	112	Beregnet areal	1017,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	151	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bankvegen 15	6430 Bud	Bud	Bud	Bud

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.10.1948	Skylddeling	1579-112/14	Avgiver	0
		1579-112/151	Mottaker	0
		1579-112/10	Avgiver	0
11.03.2013	Annen forretningstype	1579-112/151	Berørt	0
		1548-0/0	Berørt	0
19.01.2018	Annen forretningstype	1579-112/273	Berørt	0
		1579-112/275	Berørt	0
		1579-112/328	Berørt	0
		1579-112/150	Berørt	0
		1579-112/330	Berørt	0
		1579-112/151	Berørt	0
		1579-112/146	Berørt	0
		1548-0/0	Berørt	0
30.01.2018	Sammenslåing	1579-112/151	Mottaker	162,30000000000007
		1548-112/404	Avgiver	-162,2
01.01.2020	Omnummerering	1579-112/151	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15636629			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.05.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.07.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	73/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	73/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	51/0	51/0
L01	Loft	0	0/0	22/0	22/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	13537917			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	248/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.01.1950	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	248/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	80/0	0/0	80/0
H02	Hovedetasje	0	75/0	0/0	75/0
H03	Hovedetasje	0	23/0	0/0	23/0
U01	Underetasje	0	70/0	0/0	70/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13549753			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1951	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

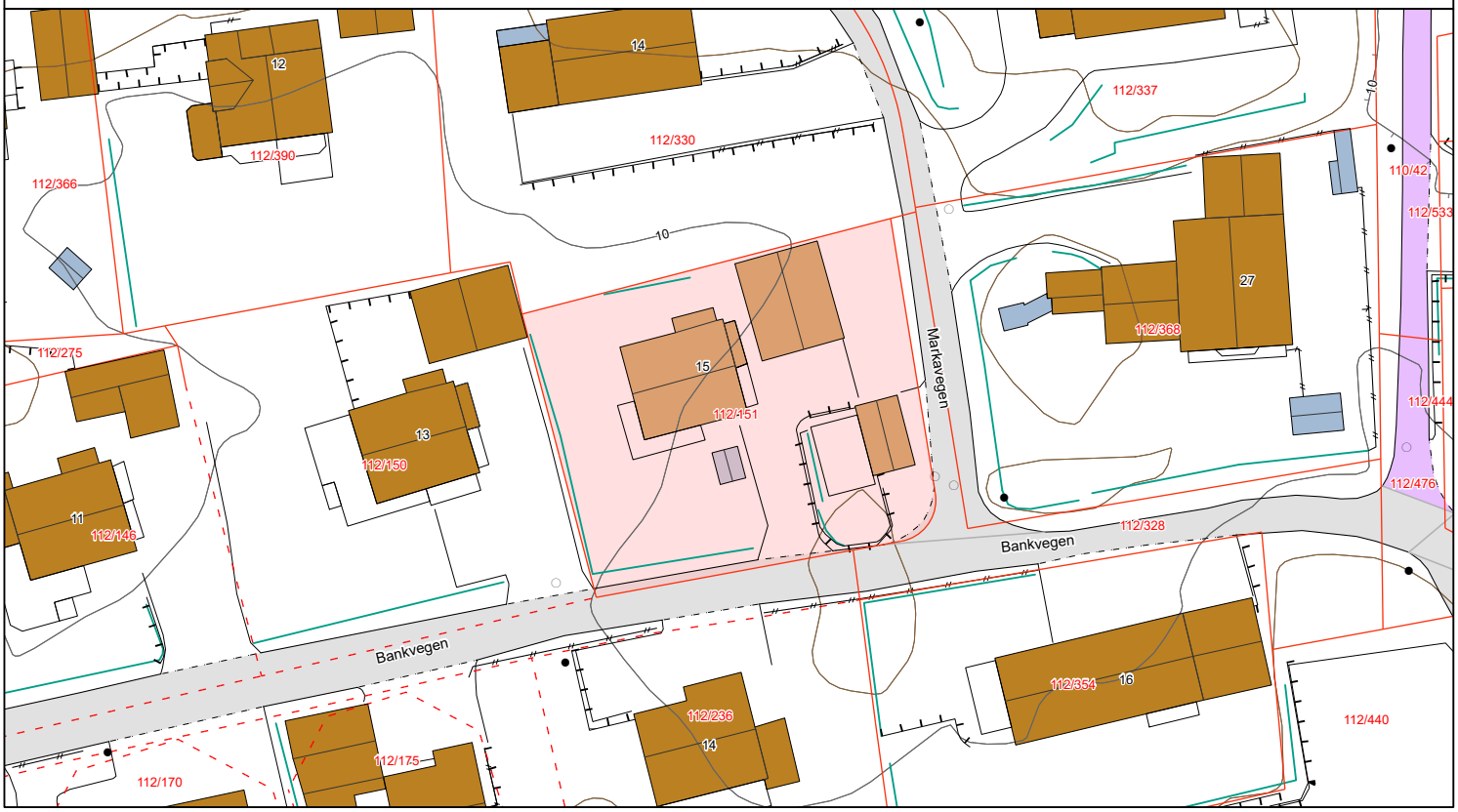
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Oversiktskart

Adresse: **Bankvegen 15, 6430 Bud**
Gnr/Bnr: **1579/112/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1017 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.03.2025



Matrikkelkart

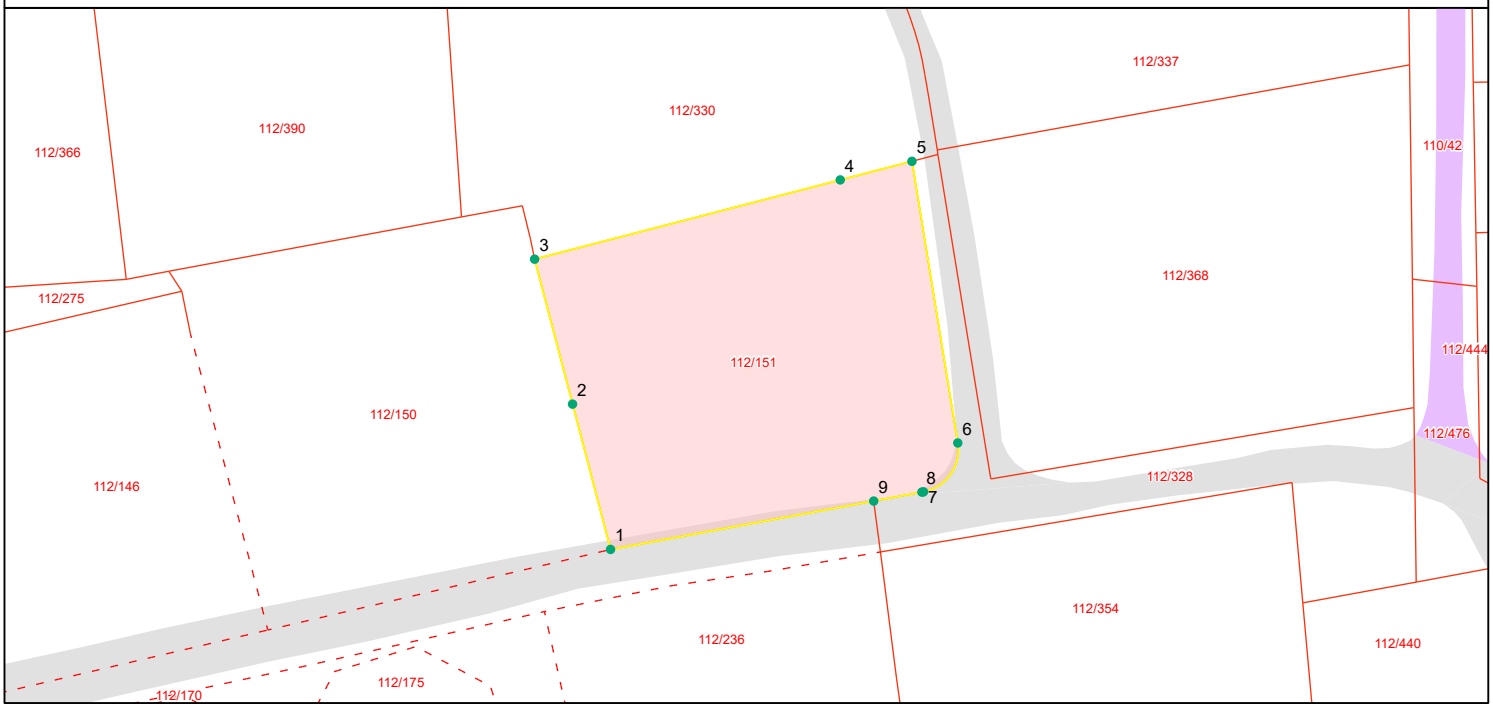
Adresse: **Bankvegen 15, 6430 Bud**
Gnr/Bnr: **1579/112/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1017 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.03.2025

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: 1017 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7001204.37	90003.63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	14.04	0
2	7001217.96	90000.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	14.01	0
3	7001231.51	89996.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	29.48	0
4	7001238.92	90025.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	6.92	0
5	7001240.66	90031.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	26.68	0
6	7001214.33	90036.04	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	14	6.17	4.007
7	7001209.76	90032.85	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	14	0.16	0
8	7001209.73	90032.7	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	4.57	0
9	7001208.9	90028.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	24.98	0

Utskriftsdato: 20.03.2025

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 112/151//



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



2022



2022



2018



2018



2018



2014



2012



2011



2007



2006



2006



1985



1978



1966



1960



Utskriftsdato: 20.03.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 112/151//



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: 112/151
Adresse: Bankvegen 15
Dato: 20.03.2025
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.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygningslova av 14 juni 1985
(fyllest ut og leverast/sendast i 2 ekspl.)

Bygningsråd	Ansvarshavande
FRØNA	HANS VÅGEN

SØKNADEN GJELD

Eigedom/ byggjestad	Adresse: Bankvn 15	Gnr.: 112	Bnr.: 151	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Namn: Magnus Vågen	Adresse		Tlf.	
Kva slag arbeid	Nybygg				
Kva slag bygg	Garasje				
Dato for byggjesøknad: 26/7-95	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef): 18/9-95		Saksnr.: D 269/95		

FYLLEST UT AV ANSVARSHAVANDE

Søknaden gjeld - spesifisér

[X] heile arbeidet [ ] del av arbeidet

Søkjaren sine kvalifikasjonar

Mottatt 27 JULI 1995

[X] ligg ved [ ] innsendt tidl. Har ansvarsrett.

Eg tek på meg å stå for ovannemnde byggjearbeid. Arbeidet vert utført fagmessig i samsvar med føresegnene i Plan- og bygningslov, bygningsvedtekter, byggjeforskrift og gjeldande plan, eventuelt med dei avvik som følgjer av innhenta dispensasjon.
Eg pliktar å følgja dei retningsliner som til kvar tid gjeld for ansvarshavande.

Eg treffast på telefon:
Privat: 712 61636
Arb.:

Stad	Dato	Underskrift
	1/8-95	Hans Vågen

FYLLEST UT AV BYGGHERREN

Som byggherre for det nemnde arbeid er det mi plikt å rette meg etter alle krav som ansvarshavande og bygningsetaten stiller i samsvar med plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter og vedtekter.
Kontrakttilhøvet mellom meg og ansvarshavande vedkjem ikkje bygningsetaten.
Sluttar ansvarshavande før arbeidet er ferdig, pliktar eg å syte for å få ein ny ansvarshavande godkjend før arbeidet held fram.

Stad	Dato	Underskrift
Bud	1/8-95	~~Hans Vågen~~ Magnus Vågen.

FYLLEST UT AV BYGNINGSRÅDET

[X] Søknaden er godkjend (vedlagt følgjer retningsliner for ansvarshavande). Ansvarshavande skal gjere seg kjend med saksdokumenta. Ansvarshavande må gi melding til bygningssjefen om eventuell vikar på byggjeplassen.

[ ] Søknaden er avvist av følgjande grunn (klagefrist, sjå baksida):

[ ] Søknaden er ikkje behandla då byggjesøknaden er avvist/fell bort.

Stad	Dato	Underskrift
Elnesvågen.	7/10-95	FRØNA KOMMUNE TEKNISK ETAT BMVR

Vedlegg	[X] Byggjeløyve	[X] Instruks for ansvarshavande	[ ]	[ ]			
Kopi vert sendt til	[ ] Byggherren	[ ]	[ ]	[ ]			

K-blankett 5136 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-89

OPPLYSNING OM HØVE TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har gjort vedtak som nemnt på første sida, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde leddet.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane De vil byggje klaga på. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, må De også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Blankett for klage får De ved å vende Dykk til bygningsvesenet som også vil kunne gi vidare rettleiing.

FRÆNA
KOMMUNE

Mellombels bruksløyve

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

Meldar (namn, adresse)

Magnus Vågen
Bankvn. 15
6430 BUD

Byggherre (namn og adresse)

Magnus Vågen
Bankvn. 15
6430 BUD

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gn	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
Bankvn. 15, 6430 BUD	112	151		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg		
26.07.95	Nybygg	Garasje		
Behandling/vedtak		**Vedtak dato**	**Saksnr.**	
Delegasjonssak		18.09.95	D 269/95	

Kontroll av arbeidet er utført.
I samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

merknad

[X] heile bygget

[ ] følgande del av bygget:

1. Dokumentasjon på dør mot bolighus. B30 krav.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato) 01.11.1999

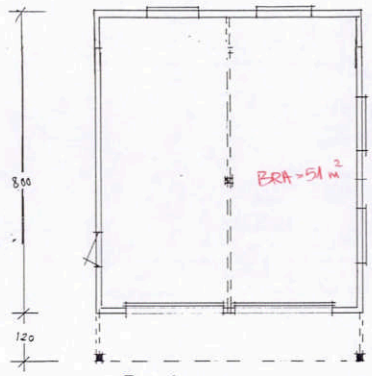
Underskrift

Stad ELNESVÅGEN	*FRÆNA Kommune*	underskrift
Dato 18.10.1999		**Arne Dag Gjærde - Teknisk sjef**

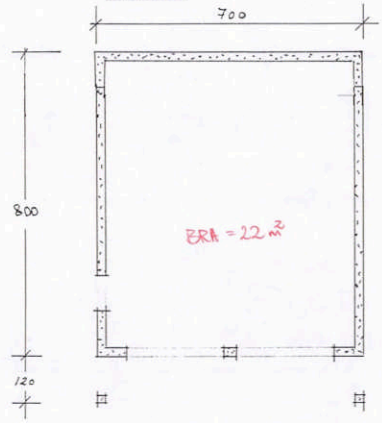
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ELNESVÅGEN

Kopi sendt til

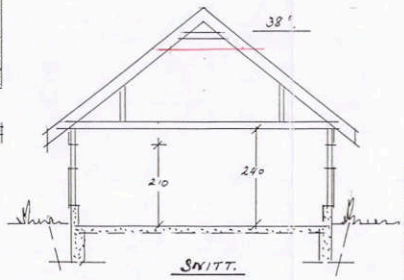
[ ] ansvarshavende	namn	adresse	
[ ] andre	namn	adresse	
	namn	adresse	



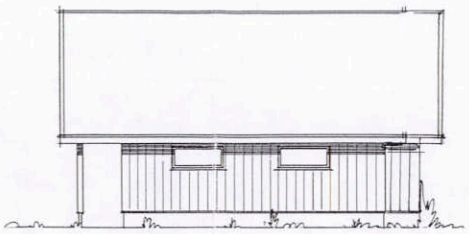
PLAN.

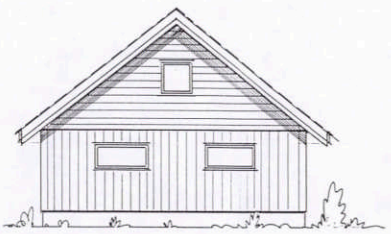


FUNDAMENT.

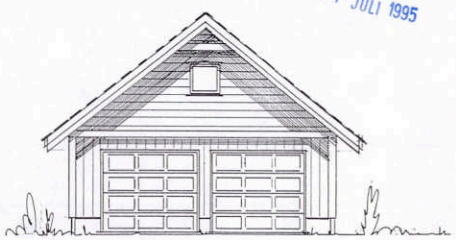


SNITT.









Mottatt 27 JULI 1995

BMVE 26/9/95

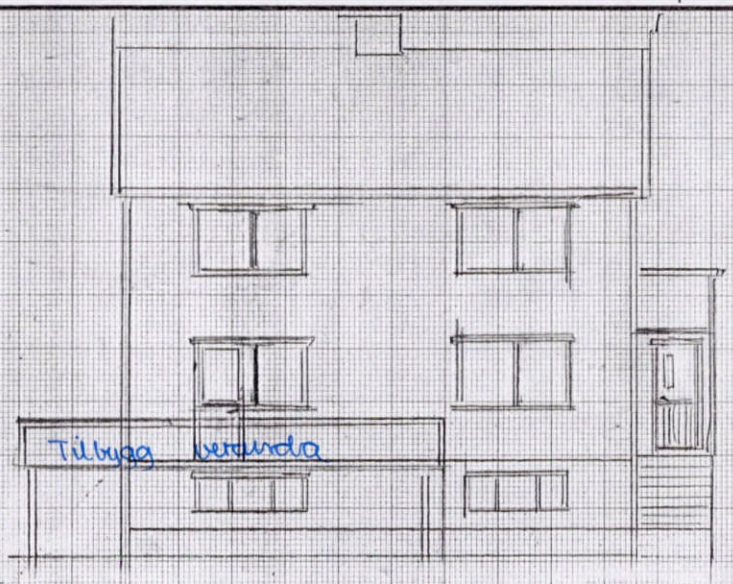
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	MAGNUS VÅGEN
			1:100	

DALE HUS
5440 Eimesvågen — Tlf. 072 62 549 · Fax 072 62 347

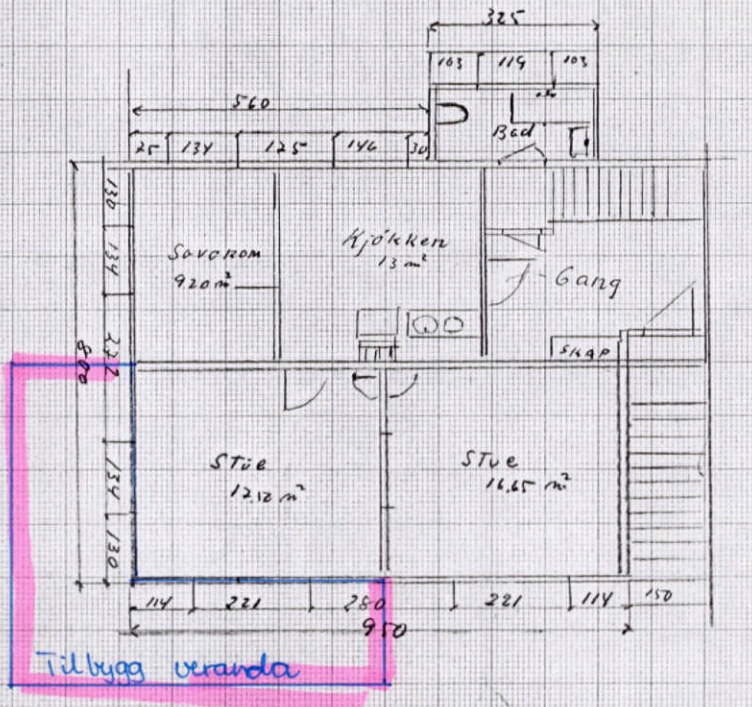
Erstatning for:	Erstattet av:

GARASJE.

Henvisning:	Beregning:


Tillbygg veranda

Hans Vägen


325
103
119
103
560
25
134
125
146
30
Bad
130
134
Sovrum
9,20 m²
Kök
13 m²
Gång
Skap
STue
12,18 m²
STue
16,65 m²
114
221
280
221
114
150
910
Tillbygg veranda

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankvegen 15, 6430 BUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 1 017 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 017 m^2 **KPHensynsonenavn** rp95104 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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	95104
Navn	BUD SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/640/95104%20Retningsliner.pdf - https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/1962/95104.pdf
Delarealer	**Delareal** 85 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 37 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 895 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

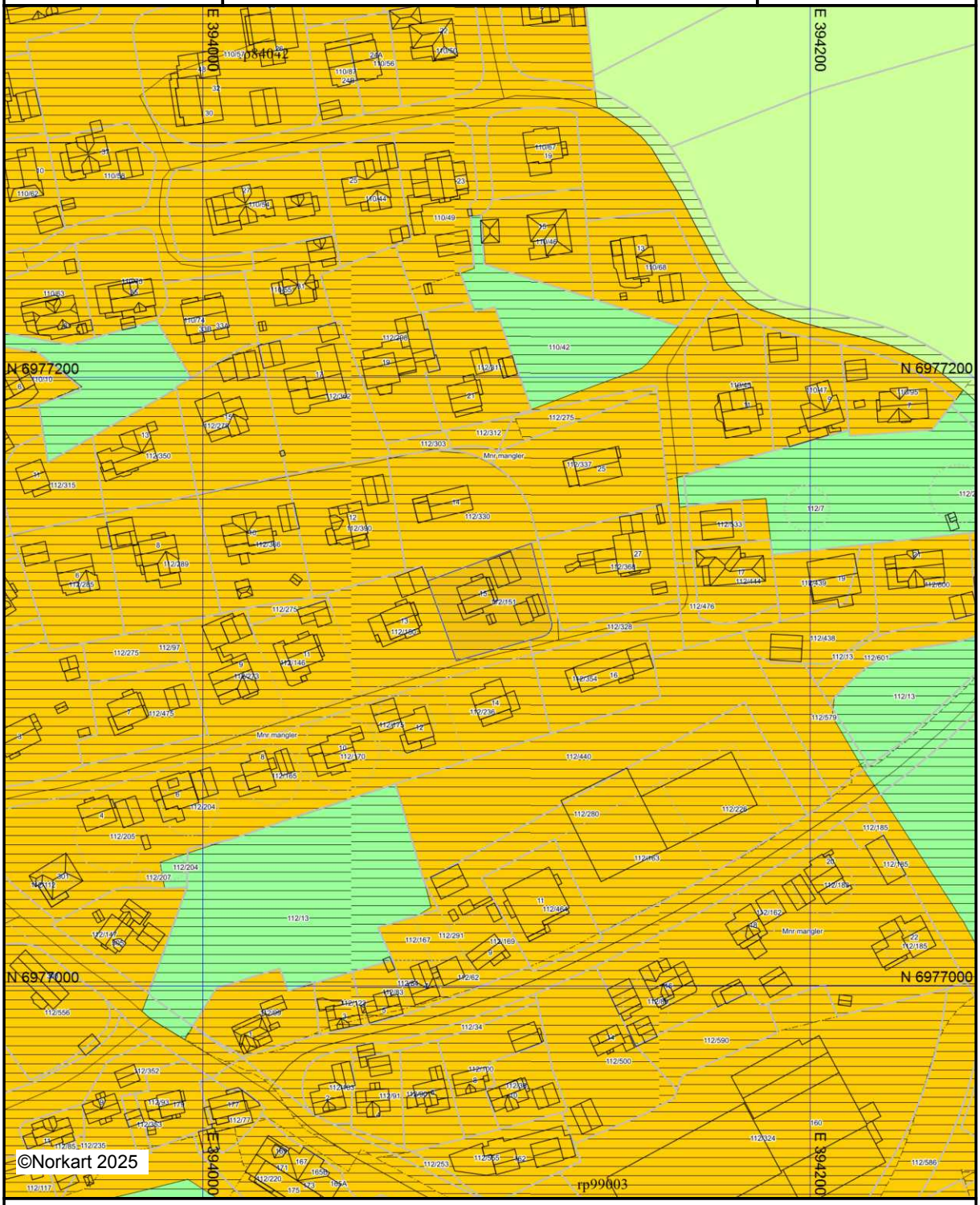
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/151
Adresse: Bankvegen 15
Utskriftsdato: 20.03.2025
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.

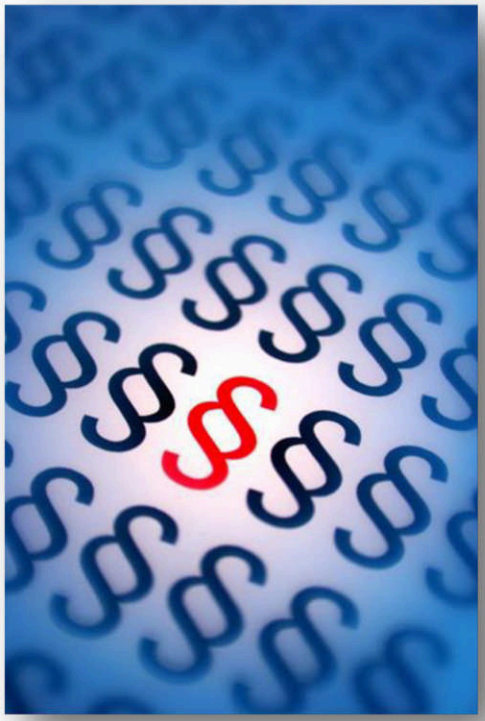
Tegnforklaring



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

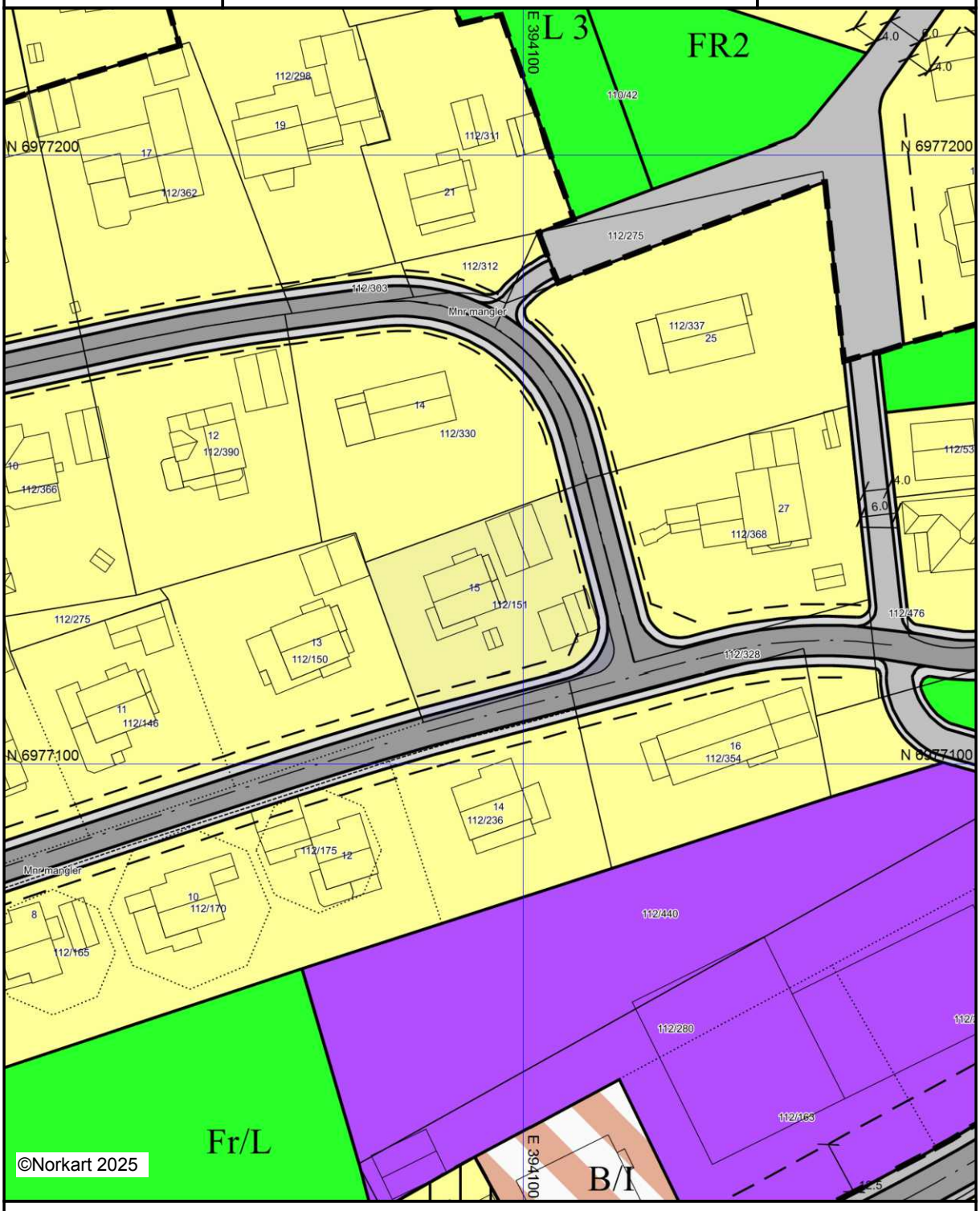
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/151
Adresse: Bankvegen 15
Utskriftsdato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

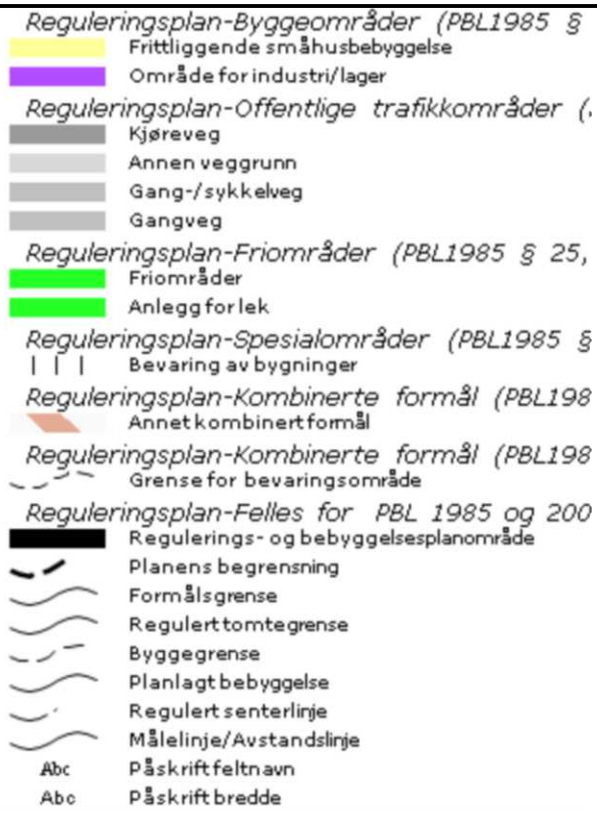
N

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	: 95104
Datert	: 16.04.93
Siste revisjon	: 28.02.95
Vedteke i kommunestyret	: 27.03.95
Vedteke ved mre D 3/2016	: 09.04.16

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

B U D S E N T R U M

§ 01 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Området er regulert til følgjande føremål, jfr. PBL § 25:

Byggeområder (§25.1)
Bustader
Naust
Forretningar/kontor
Offentlege bygg
Allmennyttig føremål
Industri

Trafikkområder (§25.3)
Køyreveg/gate
Gang- og sykkelveg, fortau
Parkering
Grøft/fylling

Friområder (§25.4)
Park, torg, leikeplassar
Nærfriområde
Gangsti, turveg

Spesialområder (§25.6)
Historisk og antikvarisk verneområde
Arkeologisk verneområde
Område med moglegheiter for arkeologiske funn
Friområde/turistføremål
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktsone ved veg

Privat avkøyrsel

Fellesområder (§25.7)
Felles avkøyrsel
Felles parkeringsplass

§ 02 FELLESFØRESEGNER

2.1 Plankrav

2.1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring skal det utarbeidast teikningar som syner at det er teke omsyn til tilpassing til omkringliggjande bebyggelse med omsyn til høgde, materialbruk, detaljering og farge. Ny utbygging skal bygge vidare på staden sitt særpreg og kjend struktur.

2.1.2 Ved byggemelding skal ein vedlegga ein situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner korleis den ubebygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerde, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal og terreng-messige behandlinger med høgdeangiving. Det skal leggjast vekt på å verne eksisterande vegetasjon og naturlege terrengformasjoner. Bygningsrådet kan stille krav om eigen beplantningsplan for uteområde.

2.1.3 Bygningsrådet kan forby fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge, beplanting, gjerde og murer som bryt med strøket sin karakter.

2.1.4 Ved tiltak innafor historisk og antikvarisk verneområde skal søknader om oppføring av nybygg, tilbygg eller bruksendring sendast over til fylkeskonservatoren for uttale.

2.1.5 Ved tiltak innafor arkeologisk verneområde skal alle planar om inngrep i undergrunnen avklarast med fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

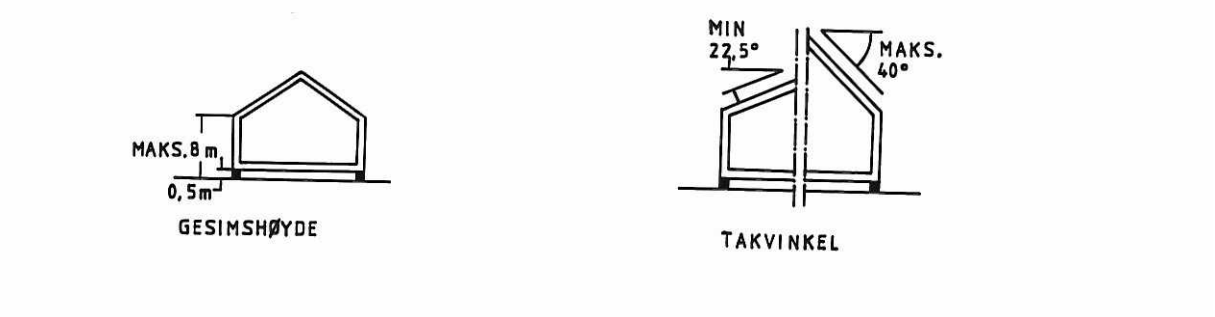
2.1.6 Ved tiltak innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det same gjeld tiltak i sjøen.

2.2 Byggegrense

2.2.1 All utbygging skal skje innafor viste byggegrense. Der ikkje anna framgår av plana følgjer byggegrensa huset sin fasade.

2.3 Gesimshøgde

2.3.1 Gesimshøgde skal ikkje overstige 8 m over eksisterande terreng. Bygningane bør ha saltak med min. 22,5 grader, maks. 40 grader takvinkel. Bygningsrådet kan krevje at bygningar innafor eit avgrensa område skal ha same takvinkel.



2.4 Parkering/atkomst

2.4.1 I reguleringsplana er anvist parkeringsområde og avkøyrsler for sentrumsområdet.

2.4.2 Antall parkeringsplassar innafor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastsett, bereknes etter følgjande normer:

Bustader:	1,5 oppstillingsplass pr. leilegheit (avrundes opp)
Forretningar/kontor:	l, 0 parkeringsplass pr 30 m^2 butikk eller kontorareal.
Industribygg:	1 parkeringsplass pr. 100 m^2 golvflate produksjonslokale og 200 m^2 golvflate for lager.

Det skal setjast av naudsynt areal til handicapparkering.

2.4.3 Den eksakte plassering av avkøyrsel og parkering skal fastsetjast gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

§ 03 OMRÅDER FOR BUSTADER
(jfr. fellesføresegner § 2)

3.l Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp frittliggjande einebustader, rekkjehus eller atriumshus.

3.2 Garasje skal som hovudregel førast opp som tilbygg til bustad for frittliggjande einebustader eller som eige anlegg for andre hustypar. Der forholda tilseier det, kan garasje førast opp som frittliggjande bygg. Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m^2. Plassering av garasje skal vere vist i byggemeldinga sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

§ 04 OMRÅDER FOR NAUST
(jfr. fellesføresegner § 2)

4.l Innafor det angitte byggjeområde kan det førast opp naust. Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.

4.2 For nye naustområde vert det stilt krav om utarbeiding av detaljplan, målestokk 1:500. Plana skal m.a. vise samla utnytting av område med plassering av naust, tilkomst, parkering. Det vert lagt stor vekt på klimatilpassing. I tillegg skal det leverast teikningar som viser bygningane si utforming, etasje, høgde, takform og uterom.

4.3 Der det er spesielt angitt i plana kan Øvre høgda, "loftsetg." innreiast til turistføremål.

§ 05 OMRÅDER FOR FORRETNINGAR/KONTOR
(jfr. fellesføresegner § 2)

5.1 Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp forretningar/kontor. Det er vidare avsett eige område for evt. hotell og kioskverksemd.

5.2 Tillatt bebygd areal, BYA = 65%

5.3 Der det er spesielt angitt i plana kan 2 etg. eventuelt loftetasje utnyttast til bustadføremål.

§ 06 OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG
(jfr. fellesføresegner § 2)

6.1 Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for aldersheim/sjukeheim, eldrebustader, kyrkje og skole.

§ 07 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL
(jfr. fellesføresegner § 2)

7.1 Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for bedehus og ungdomshus.

§ 08 OMRÅDER FOR INDUSTRI
(jfr. fellesføresegner § 2)

8.1 Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp industribygg.

Områdene kan delast opp etter dei behov som dei einskilde verksemdene måtte ha, etter grenser som i kvart einskild høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

8.2 Anlegga si art, utforming, høgde og plassering skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemder som ein har grunn til å tru vil føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte deler av arealet, eller til andre industriområder der industriområdet støyter opp til bustadområde, eller forretningsområde, vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan verke sjenerande.

8.3 I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde område skal opparbeidast. Tillatt bebygd areal, BYA = 70 % (av tomteareal), om ikkje noko anna er spesifisert på plana.

8.4 Der industriområda grensar mot sjøen er avgrensinga i planen retningsgjevande. Nærare avgrensing kan fastsetjast av bygningsrådet i samråd med hamnemyndigheitene.

8.5 I industriområda vert det ikkje tillatt oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unnatak for vaktmeisterbustad o.l., dersom helserådet samtykkjer.

§ 09 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL

9.l I området skal det anleggast køyreveg, fortau, gang-/sykkelveg, bussoppstillingsplassar og parkeringsplassar som vist i plana.

9.2 Der avkøyrsel kan løysast mot annen offentleg veg tillatast ikkje direkte avkøyrsel frå hovudvegen.

9.3 Gangvegane i torgområdet og fortau/gangareala i forretningsområdet skal opparbeidast med fast dekke av heller, belegningsstein eller brostein.

§ 10 FRIOMRÅDER

10.l Områdene skal nyttast til park, torg, leikeplassar og nærfriområde som vist på plana.

10.2 Bygningar tillatast ikkje oppført i friområder.
Unnatak kan gjerast av bygningsrådet når det gjeld mindre bygningar som høyrer naturleg, med til og ikkje til hinder for bruken av friområda.

10.3 Det vil i friområda vere mogleg å plante vegetasjon med skjermingsføremål etter nærare utarbeidet detaljplan. Plana må godkjennast av bygningsrådet.

10.4 Dersom det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområde byggast transformatorkioskar eller mindre anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavlaup.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

l. Område regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verneverdi.

1.1 Området regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verneverdi er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på eigen karttegning ved venstre kanten av hovudplankart – på det digitale kartet er det vist med skravur og betegnelsene H/An.)

l.2 Dei antikvariske bygningane er delt inn i to klassar:

Klasse I er bygningar med spesielt høg verneverdi der strenge antikvariske retningsliner skal leggjast til grunn ved vedlikehald og restaurering. For desse bygningane Ønskjer ein minst mogleg endringar av bruk, fasadar, tilbygging o.l.

Klasse II er andre verneverdige bygningar der ein kan tillate noko større fridom når det gjeld bruksendring og tilrettelegging for dette samt mindre tilbygg.

l.3 I områda med verneverdige bygningar skal ein vere restriktiv i høve til oppfaring av nye bygningar. Dersom ein skal byggje nytt kan det skje på tomter som tidlegare har vore nytta, eller som naturleg fortetting mellom eksisterande hus.

l.4 Innafor verneområdet skal bebyggelsen bevarast i størst mogleg grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått.

Samstundes skal den bygningsmessige standard til ein kvar tid haldast på eit forsvarleg plan i høve til dei enkelte bygningane sin bruk.

I spesialområde klasse II kan om- og påbygging tillatast i særskilde høve når dette ikkje medfører at bygget sin karakter med omsyn til dimensjonar, form, materialbruk og farge blir endra. Innvendig kan bygningane moderniserast og tekniske forbetringar gjerast.

Før nybygging eller fornying av bebyggelsen blir sett i gang, kan bygningsrådet krevje at det blir vist fasadeoppriss som omfattar også den tilstøytande bebyggelsen.

1.5 Utnyttingsgraden for reguleringsområdet skal vere den same som i dag. Høgda for dei einskilde hus skal fastsetjast av bygningsrådet.

l.6 Alle bygningsarbeider nemnt i plan- og bygningslovas § 93 skal for historisk og antikvarisk verneområde foreleggast fylkeskonservator før byggeløyve vert gitt.

2. Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi.

2.1 Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på eigen karttegning ved venstre kanten av hovudplankart – på det digitale kartet er det vist med skravur og betegnelsen Ar.)

Innafor arkeologisk verneområde er det ikkje tillatt å setje i verk tiltak som vil medføre nedbygging av eller inngrep i kulturlaga. Alle planer om inngrep i undergrunnen skal avklarast med fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

3. Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn.

3.1 Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på same karttegning som ovanståande punkt.)

3.2.1 Innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak slik som grøftegraving, planering, massedeponering, oppgraving av deponerte masser og oppføring av mindre bygg (f.eks. garasje) meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

3.3 Tiltak i sjøen slik som til dømes muddring eller fylling skal meldast fylkeskonservatoren/ fylkesarkeologen. Det visast forøvrig til lov om kulturminne av 1993.

4. Område avsett til friområde/turistføremål.

"Ergan er en stor fjellknaus som strekker seg opp frå Bud hamn, nord- og vestover, og markerer på sett og vis inngangen til indre lei over Hustadvika, "Stopleleia". Fra Ergan er det en framifrå utsikt over skjergard og hav, det er et fascinerande stad i storm som i stille.

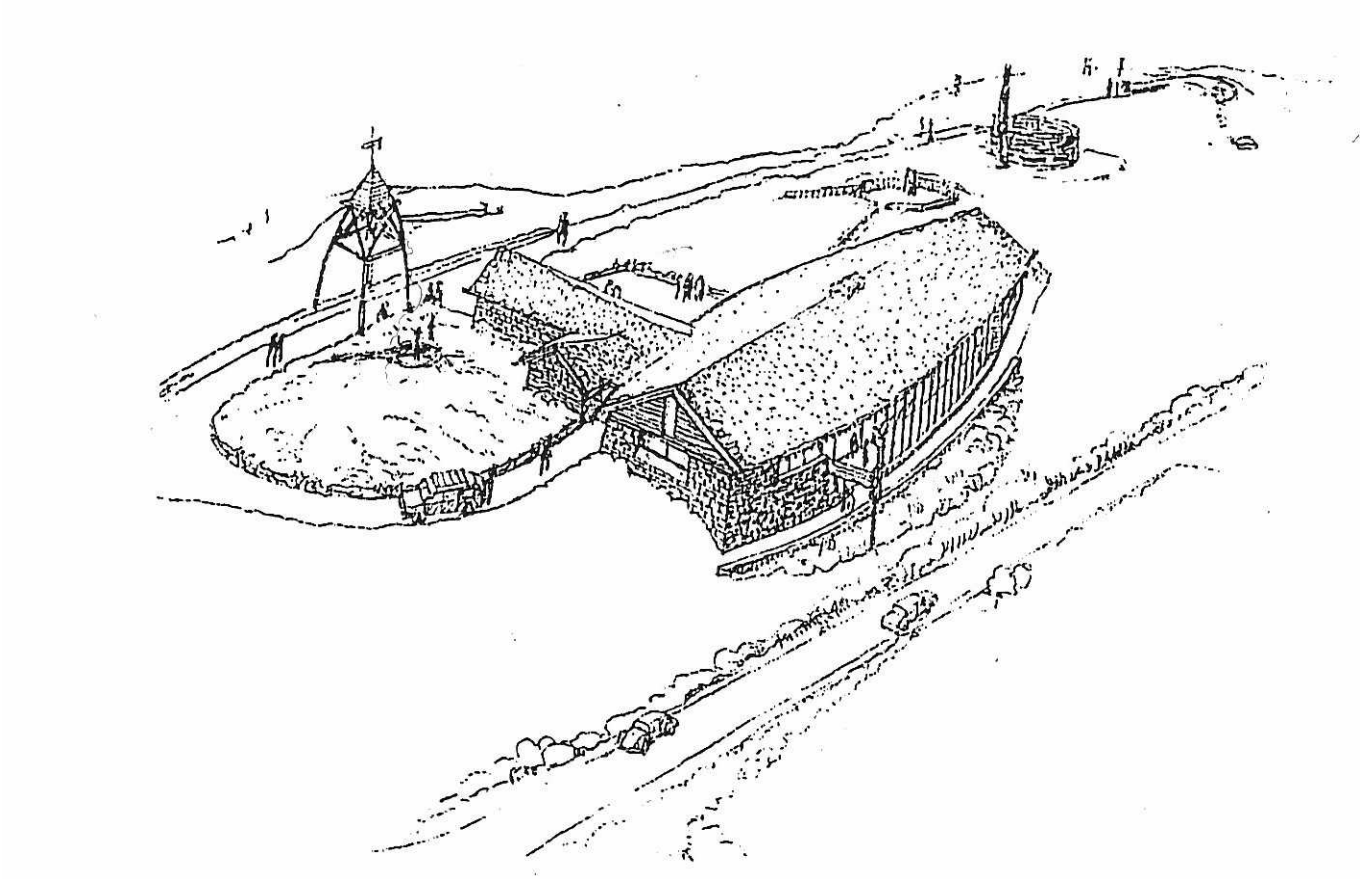
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

Fugleliv, dyreliv, fisk og livet i fjæra kommer nært innpå en. Krykkjer og Måker har allereie etablert sitt eige fugleberg på Ergan."

4.1 Ei utnytting av Ergan i turistsamanheng må ta omsyn til omgivnaden, eksisterande historiske kulturminne og tilpassing til landskapet.

4.2 Det vil i friområde verte tillatt utbygd eit Kystmiljøsenter. Plassering og utforming av kystmiljøsenteret skal vere i samsvar med konkurranseutkast, jfr. skisse.

Bygget fell godt inn i naturen og materialbruken med naturstein, glas og torv høyrer naturleg heime i dette miljøet.



4.3 Det vil innafor friområdet vere tillatt å opparbeide naudsynte stier, gangvegar.

4.4 Ei evt. utnytting av hamnebruddet må take omsyn til fugleberget.

5. Område avsett til kommunaltekniske anlegg.

5.1 Områda vil verte nytta til kommunaltekniske anlegg som er naudsynt for gjennomføring av utbygginga (pumpestasjonar, reinseanlegg og andre naudsynte anlegg).

5.2 Det vil verte lagt vekt på å utforme anlegga på ein slik måte at dei minst mogleg sjenerer omgivnadene.

5.3 Reinseanlegget på område SK1 kan ha skråtak/pulttak.

6. Frisiktsone.

6.1 Det er i plana vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5 m).

Om planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder for trafikktryggleiken ved avkøyrsle til offentleg veg.

§ 12 FELLESOMRÅDER

Regulert felles avkøyrsel skal vere felles køyreveg og gangveg for dei eigedomane som naturleg grensar til vegen. Utvida bruk av desse avkøyrslane er ikkje tillate utan særskilt løyve.

Regulert fellesparkering på torget er forbeholdt leilegheitene i tidlegare Bud konfeksjon.

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

§ 14 Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unnatak må vere innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

BYGNINGSUTFORMING OG BYGNINGSVERN

FORMINGSRETTLEDER - GENERELL DEL

RETNINGSLINER OG KRAV VED BYGGING

Viktige Juridiske tilhøve

Ved behandling av søknader om frådeling og bygging vil kommunen ta utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan for å vurdere om løyve kan gjevast. Kva for arbeid som krev løyve eller som skal meldast går fram av føresegnene i Plan- og bygningslova, kapittel 16.

Noko forenkla kan ein seie at følgjande arbeid ikkje må utførast utan at søknad på førehand er sendt bygningsrådet og løyve er gjeve:

* Oppføring av ny bygning.
* Endring og reparasjon av eksisterande bygning
  - Gjeld hovudbygning
  - Når einskilde delar av bygningen blir vesentleg fornya.
* Endring av. fasade.
* Riving av bygning.

Dersom bygningsrådet skal kunne styre byggjesakene i riktig retning er det heilt avgjerande at folk søkjer slik loven legg opp til. I den samanheng er det viktig å merke seg at endring av fasade krev byggjeløyve.
Vanleg vedlikehald krev sjølvsagt ikkje slikt løyve, men alt arbeid som fører med seg at bygningen får endra utsjånad skal det søkjast om.

Med heimel i reguleringsplanen og PBL §31 kan bygningsrådet nekte å gje løyve til frådelings- og byggjesøknader som ikkje samsvarar med planen.

I spesialområda har ein funne det føremålstenleg å dele dei antikvariske bygningane inn i to klassar:

Klasse I er bygningar med spesielt høg verneverdi, der strenge antikvariske retningsliner skal leggjast til grunn ved vedlikehald og restaurering. For dess bygningane ønskjer ein minst mogleg endringar av bruk, fasadar, tilbygning o.l..

Klasse II er andre verneverdige bygningar der ein kan tillate noko større fridom når det gjeld bruksendring og tilrettelegging for dette samt mindre tilbygg.

Ny bygging

I områda med verneverdige bygningar skal ein vere restriktiv i høve til oppføring av nye bygningar. Dersom ein skal byggje nytt kan det skje på tomter som tidlegare har vore nytta, eller som naturleg fortetting mellom eksisterande hus. Nye bygg må i form, materialbruk og farge harmonere både med eksisterande bygningar omkring og lokal byggjeskikk.

Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.. Med unntak av bygningar i spesial-områda, klasse I, kan naust nyttast til fritidsbustad. Nye bygg, eller ombygde naust for dette, må og harmonere med eksisterande naustmiljø. Særleg blir vindauga si plassering og storleik viktig. Naust har sine opningar i gavlveggene, og nye fritids- bustader forma etter kjende prinsipp for hytter i innlandet vil ikkje passe godt inn i naustmiljøet i Bud. Sjå elles siste avsnitt under bruksendring nedanfor.

Tilbygg og hovudombygging

I bruksområde for verneverdige bygningar kan eksisterande bygg setjast i stand og haldast vedlike på ein slik måte at målestokk, utforming av dør og vindauge, materialbruk og fargesetting, så langt råd er blir oppretthalde eller ført attende til si opphavlege utforming. Nærare reglar for korleis slike arbeid bør gjerast er gjeve i dei rådgjevande, antikvariske retningslinene som er gjengjeve i neste kapittel.

Bygningsrådet kan med unnatak av spesialområde klasse I tillate tilbygg dersom dette blir tilpassa eksisterande bygg med omsyn til materialval, form, farge og plassering.

Ved behandling av byggesøknader skal bygningsrådet vurdere om arbeidet det vert søkt om, harmonerer med dei antikvariske retningslinene som er utarbeidd spesielt for Bud (sjå nedanfor). Dersom arbeidet det vert søkt ikkje er i samsvar med desse retningslinene kan bygningsrådet gje avslag med heimel i PBL §74 nr. 2 og §92.

Bruksendring

Ved bruksendring skal bygningsrådet passe på at dette ikkje minskar bygningen si verneverdi. Av omsyn til vedlikehaldsproblem og ønskje om restaurering av naust og sjøhus, kan ombygging til fritidshus aksepterast (med unntak av spesialområde klasse I).

Ein kan akseptere mindre fasadejusteringar. Til dømes kan ein nemne at eit sjøhus som skal nyttast til fritidshus, kan bli utstyrt med større og fleire lysopningar, men sjølvsagt gjort på ein måte som harmoniserer med bygningen og som byggjer på tradisjonell, lokal byggjeskikk.

Fylkeskonserva-toren

Ved all byggjesaksbehandling når det gjeld byggjearbeider i det eksisterande, verneverdige bygningsmiljøet vil fylkeskonservatoren ha ei sentral rolle.

Gjennom føresegnene i reguleringsplanen, er kommunen pålagt å leggje byggjesakene i spesialområda fram for fylkeskonservatoren for uttale før dei blir behandla i bygningsrådet.

RÅDGJEVANDE ANTIKVARISKE RETNINGSLINER FOR SPESIALOMRÅDA

Følgjande antikvariske retningsliner er meint å vere eit supplement til regulerings-føresegnene. Retningslinene er ikkje juridisk bindande. Dei er meint å vere ei rettleiing både for bygningsråd og huseigar når det gjeld å setje i stand eldre verneverdige bygningar i Bud på ein måte som er antikvarisk forsvarleg og teknisk gjennomførleg.

Det er viktig å merke seg at detaljar er ein viktig del av miljøet. Om ein forlet detaljane blir miljøet preglaust.

Tilbygg/påbygg
Ein finn følgjande typar tilbygg og påbygg på den eksisterande eldre verneverdige bebyggelsen i Bud:

- Verandatilbygg med saltak, fig. 1
- Bislag- eller vindfangtilbygg med saltak, fig. 2
- Tilbygg i lengderetninga med samme høgde, breidde og takvinkel som resten av huset, fig. 3
- Tilbygg sidevegs med forlenging av taket (skeivtekking), fig. 4.
- Tilbygg for enden med pulttak (mest på løer), fig. 5.
- Arkoppbygg med saltak på taket, fig. 7.
- Ark til- og påbygg med saltak, fig. 8.

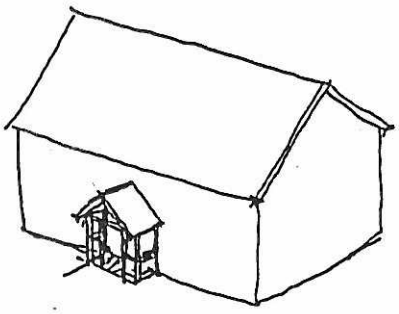


FIG. 1.

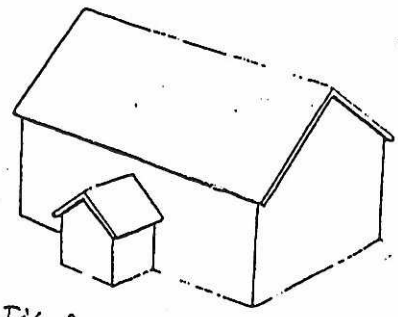


FIG. 2.

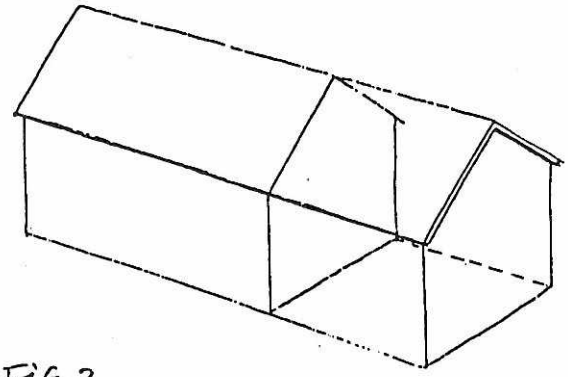


FIG. 3

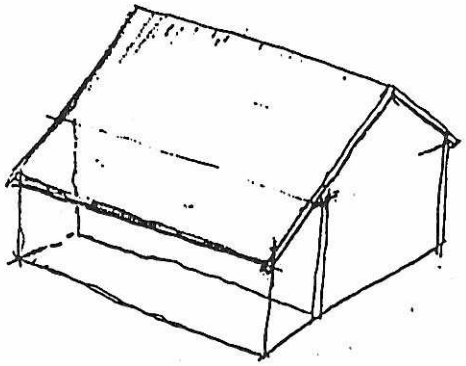


FIG. 4.

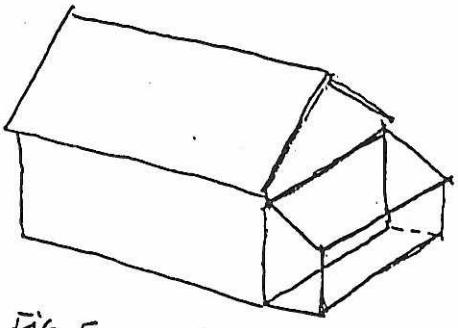


FIG. 5.

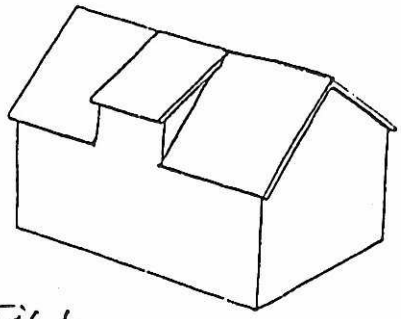


FIG. 6

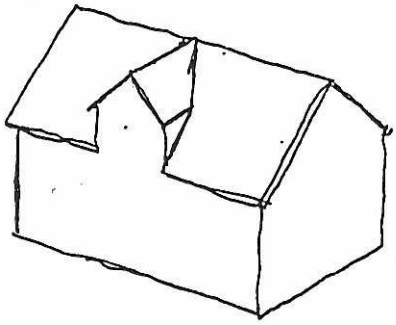


FIG. 7

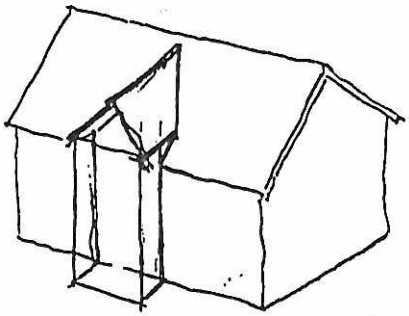


FIG. 8

ANTIKVARISKE RETNINGSLINER

Dersom ein skal byggje nytt tilbygg til eit eksisterande eldre hus bør dette gjerast etter same prinsipp som vist i eksempla på sida foran.

FUNDAMENT

Eldre bygningar har ofte enkel fundamentering av naturstein. Naust og sjøhus kan ha ulik fundamentering. Stavbygningar som står rett på terrenget har gjerne berre ein flat stein under kvar stav, medan bygningar som er bygd ut i sjøen ofte står på kar, murte av naturstein. Våningshusa har ofte litt meir forseggjort grunnmur med hoggen stein med eller uten mørtel i fugene.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør behalde mest mogleg av gamle grunnmurar og fundament, og mure opp att der natursteinsmur er utrasa.

b) Ved større reparasjonar kan det aksepterast at ein fundamenterer med betong under terrengnivå, men synleg mur over terreng skal vere som tidlegare.

c) Ved tilbygging til bygning med natursteinsmur/fundament bør det også vere naturstein i tilbygget. Mur som er forblenda med naturstein kan aksepterast.

UTVENDIG KLEDNING

Dei eldste våningshusa og stabbura har ståande kledning med over-/underliggar (tømmermannspanel). I nokre høve har overliggaren profilert kant. Vérveggane (vestgavlane) har ofte anna kledning. Tradisjonelt har det vore spon eller liggjande kledning som har vorte erstatta med bølgjeblekk og eternitt-plater. Nokre våningshus har innslag av liggjande kledning. Dette er ofte på sval eller i stavverk.
Våningshus frå århundreskiftet og seinare, og hus som har skifta kledning har liggjande dobbeltfalsa panel (Ålesundsfals).
Sjøhus og løer har ståande kantskoren kledning sett kant i kant (låvepanel).

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør bruke mest mogleg av eksisterande utvendig kledning i staden for å lage ny, og heller skifte ut det som er øydelagt av råte. Gamalt seinvokst trevirke har som regel mykje lenger levetid enn det ein produserer i dag. Det kan skjule seg godt og friskt trevirke under ei målingsslitt, gråna overflate.

b) Nytt panel bør vere av same type, dimensjon og profilering som eksisterande tradisjonell panel.

c) Ved reparasjon/fornying av overflata bør ein take vare på og gjenta viktige detaljar som vatnbrett mot grunnmur, hjørnebord, innkledning av lafteknutar/strekkfiskar, takrennekasser m.m..

d) Det eksteriør som tidlegare har vore måla med linoljemåling bør fortsettast å målast med tradisjonell linoljemåling. All anna overflatebehandling bør og vere av tradisjonell type.

e) Der det er skifta ut til moderne utvendig kledning (aluminiumspanel), eternitt, plastpanel/plater) bør ein vurdere å gå over til tradisjonell kledningstype neste gong kledningar skal utbetrast/skiftast.

VINDAUGE

Vindauge er særs viktige for bygningane som utan inndeling gjev eit framand preg av store svarte hol i fasaden. Dei tradisjonelle vindauga gjorde kontrasten mellom vindaugeopningen og veggflata mykje mildare ved hjelp av midtpost, tverrpost og sprossverk.
I Bud er det foreteke ein del skifting av vindauge i eldre hus frå tradisjonelle, oppdelte vindauge til vindauge med store uinndelte ruter. Dette er ei uheldig endring som skader miljøet. Ein bør på sikt vurdere å bytte ut funkisvindauge og uinndelte vindauge med vindauge med tradisjonell inndeling. Løysingar med utanpåsette sprosser vert ikkje akseptert i spesialområda. For å oppnå ein forbetra varmeisolasjon der det tidlegare har vore vindauge med enkle glasruter, kan ein sette inn varevindauge eller ved utskifting gå over til kopla vindauge.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør unngå endring av vindauget sin utsjånad dersom ein ikkje har dokumentasjon om tidlegare utsjånad gjennom foto eller liknande.

b) Ein bør utbetre vindauget framfor å montere nytt.

c) Dersom eitt eller fleire vindauge er så dårleg at ein må lage nytt, bør ein behalde 1 eksemplar av denne typen vindauge (med utvendig og innvendig listverk) i den fasaden som er minst utsett for vær og vind. Dermed vil ein oppnå sikker antikvarisk dokumentasjon av opphavleg vindaugsløysing.

d) Nye vindauge bør utformast som kopla smårutevindauge med nøyaktig same utvendig karmmål og ruteinndeling samt sprosse-, midtpost- og tverrpostdimensjon som eksisterande tradisjonelle vindauge.

e) Dersom ein skal skifte ut vindauge av moderne type (funkisvindauge eller uinndelt vindauge) bør ein montere kopla vindauge med same ruteinndeling, utvendig karmmål, samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som eit av dei tradisjonelle vindauga som er i fasaden frå før (tilbakeføring), eller som ein har dokumentasjon for har vore i fasaden.

UTVENDIG OMRAMMING AV VINDAUGE

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør nytte om att mest mogleg av eksisterande utvendig omramming, og berre skifte ut det som er råteskada eller dårleg av andre grunnar.

b) Ny utvendig omramming bør vere av nøyaktig same type, dimensjon og profilering som den eksisterande tradisjonelle omramminga.

Ein bør unngå å forsterke omramming med aluminiumsbeslag og heller nytte uimpregnert og måla trevirke.

c) Der det i dag er forenkla vindaugsomramming av moderne type bør ein vurdere å skifte ut til omramming av den tradisjonelle typen huset har hatt opphavleg/tidlegare. Ein slik antikvarisk tilbakeføring bør gjerast på grunnlag av anten foto eller detaljanalogiar.

YTTERDØR

Ein bør vurdere å nytte om att den eksisterande gamle døra framfor å bytte ho ut med ei ny. Sjølv om døra ved første augnekast kan verke målingslitt og utsliten kan det løne seg å undersøke døra nærare. Under ei miserabel overflate kan ein finne trevirke som er mykje meir tettvokst og sterkt enn det ein kan få i dag. Ved å pusse opp gamledøra kan ein derfor kome mykje rimelegare frå det reint økonomisk enn dersom ein kjøper ei ny. Og ein får og bevart ofte unik handverkstradisjon for ettertida.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør om mogleg pusse opp og nytte om igjen eksisterande tradisjonelle dørblad i staden for å setje inn eit nytt, og evt. berre skifte ut dei delane av dørbladet som er råteskada eller dårleg på annan måte. Ei dør kan vere god og vare i mange år sjølv om overflata er noko målingsslitt.

b) Dersom ein må lage ei ny dør bør det nye dørbladet vere ein nøyaktig kopi av det eksisterande. I den samanheng er det viktig at utvendig karmmål, feltinndeling og profilering av ramtre/fylling blir den same.

c) Ved reparasjon/fornying av dør er det og viktig at utvendig omramming blir uendra, likeins, dørhandtak av tradisjonell type.

d) Det er og viktig at døra blir måla med tradisjonell linoljemåling og at ein gir ytterdør med omramming ei tradisjonell fargesetting. På dørbladet og døromramminga nytta ein ofte ei kontrastfarge i høve til panelfargen.

TAKTEKKING

Dei fleste eldre våningshusa har taktekking av skiferheller. Dei eldste husa (3) har torvtak medan ein del hus også har papptekking og nokre eternitt.

Sjøhusa har stort sett bølgjeblekksplater som taktekking. Berre tre av dei eldste har torvtak. Løe er likt fordelt mellom bølgjeblekk og torv. Medan dei to stabbura i området har torvtak.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør nytte om att mest mogleg av den eksisterande tekkinga, og berre skifte ut dei steinane eller dei platene som er dårlege.

b) Dersom eksisterande tradisjonell taktekking er så dårleg at den må skiftast ut, bør ein leggje på ny tekking av nøyaktig same type og materialkvalitet som den eksisterande. Metall- eller plastkopiar av tradisjonell teglstein eller skiferstein blir ikkje akseptert.

c) Dersom eit tak ikkje har taktekking av tradisjonell type bør ein vurdere å skifte denne til det som taket er tekt med opphavleg/tidlegare.

d) Ved utbetring av tak er det og viktig at ein held fast ved den takrenneutforming som er tradisjonell for det aktuelle huset. Dersom taket er utstyrt med gesimstakrenne (takrenne som er innebygd i trekasse) er det særs viktig at ein ikkje skifter den ut med synleg takrenne.

Dersom ein er redd for skjult lekkasje i gesimstakrenne kan ein førebyggje dette ved å utfore sjølve takrenna (som ligg inne i gesimskassa) med aluminiumsbeslag som bør førast godt oppunder taktekkinga. Dessutan bør ein bore drenshol med jamne mellomrom i botnen av gesimskassa for å drenere ut vatn som likevel skulle komme ned i kassa.

Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 112/151
Adresse: Bankvegen 15
Utskriftsdato: 20.03.2025
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

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

Dato:
20.03.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**112**	Bnr:	**151**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bankvegen 15, 6430 BUD**						

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

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

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

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

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 112/151		
Utskriftsdato	20.03.2025	**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

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1579	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	14888106	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13537917	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bankvegen 15, 6430 BUD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		31.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 14888106

BruksenhetId	14915267	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15636629	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 14915267.

BruksenhetId	14898433	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13549753	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 14898433.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

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.**	112	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankvegen 15, 6430 BUD								

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	8 257,84 kr
Eiendomsskatt	7 776,00 kr
Feiing	1 015,52 kr
Renovasjon	5 420,00 kr
Vann	6 428,72 kr
Sum	**28 898,08 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	1 stk	2 800,00 kr	1/1	0 %	2 800,00 kr	700,00 kr
Vann - forbruksgebyr	248 kbm	17,89 kr	1/1	0 %	4 436,10 kr	1 109,03 kr
Abonn.avg. kloakk, bolig- og fritidsboliger	1 stk	3 198,75 kr	1/1	0 %	3 198,75 kr	799,69 kr
kloakk - forbruksgebyr	248 kbm	23,05 kr	1/1	0 %	5 716,40 kr	1 429,10 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	1 stk	3 228,75 kr	1/1	0 %	3 228,75 kr	807,19 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	1 stk	1 376,25 kr	1/1	0 %	1 376,25 kr	344,06 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	1 stk	1 302,50 kr	1/1	0 %	1 302,50 kr	325,63 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsynsgebyr	1.5 stk	677,00 kr	1/1	0 %	1 015,50 kr	253,88 kr
Eiendomsskatt - boliger	1997300 prom	4,00 kr	1/1	0 %	7 989,00 kr	1 997,25 kr
				Sum	**31 063,25 kr**	**7 765,83 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.

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

Dato:
20.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Legalpant

Gnr:	**112**	Bnr:	**151**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bankvegen 15, 6430 BUD**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 7765,83,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

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

NB: gjelder faktura for 1.kvartal med forfall 20.03.2025

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

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.**	112	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankvegen 15, 6430 BUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

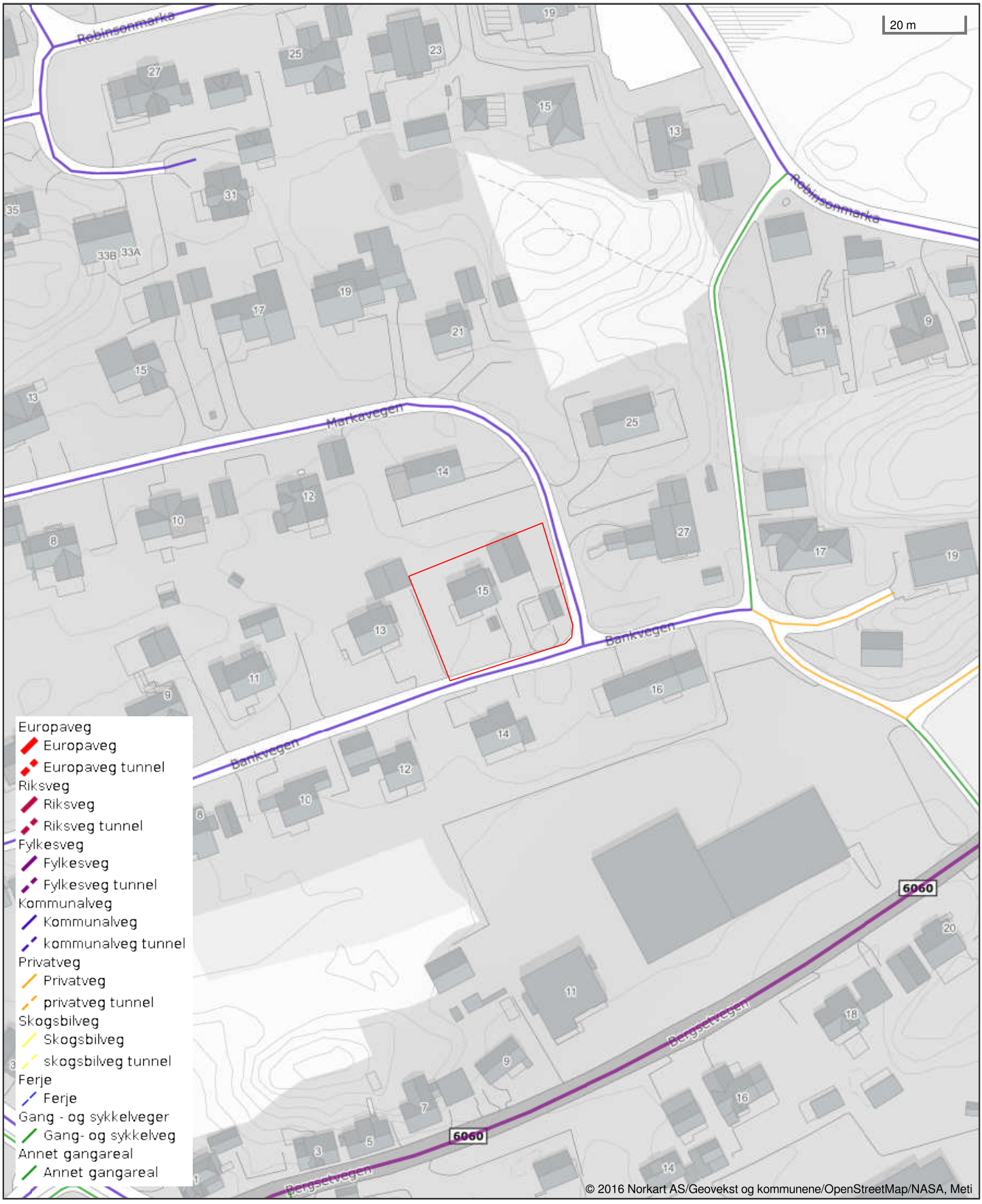
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 20.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 112/151//



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.

Nr. 859 a. BEM & STENERSEN A/S OSLO 9—47.

Dok. nr. 2645 / 1948 dagbokført Romsdals Sorenskriverembede. 16. oktbr.

Avskrift. Godkjent til innhefting grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 9. september 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Karlsvik ytre "Vågen" og "Tungehaug" henholdsvis g.nr. 41 og 41 br.nr. 14 og 10 av skyld mark 0,10 og 0,43 i B u d herred. Forretningen er forlangt av Johan A.J. Vågen og Emil Tungehaug

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

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Per Engelsberg, Axsel Myren og Edvin Myren (alle)

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøpere og selgere: Hans Vågen og Johan A.J. Vågen og Margot Tungehaug. Varamann Per Engelsberg møtte for Harald Tungehaug. ~~Tiltøtende eier Magne Opphus møtte også.~~

Mennene valgte til formann Edvin Myren

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

Den fraskildte parsell "Sommarro" tar til på den østre nord-syd byteline av Per Vågens parsell 2 meter syd for dennes nord-østre hjørne der sten er satt ned. Derfra går linjen i sydlig retning 24 meter hvor sten er satt ned. Linjen fortsetter så videre i samme retning 4 meter. Fra sistnevnte punkt svinger linjen østlig retning 28 meter hvor den bryter i nordlig retning hvor sten er satt ned 4 meter nord for sistnevnte punkt. Linjen fortsetter så i forlengelsen av sistnevnte linje og fra sist-

---

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

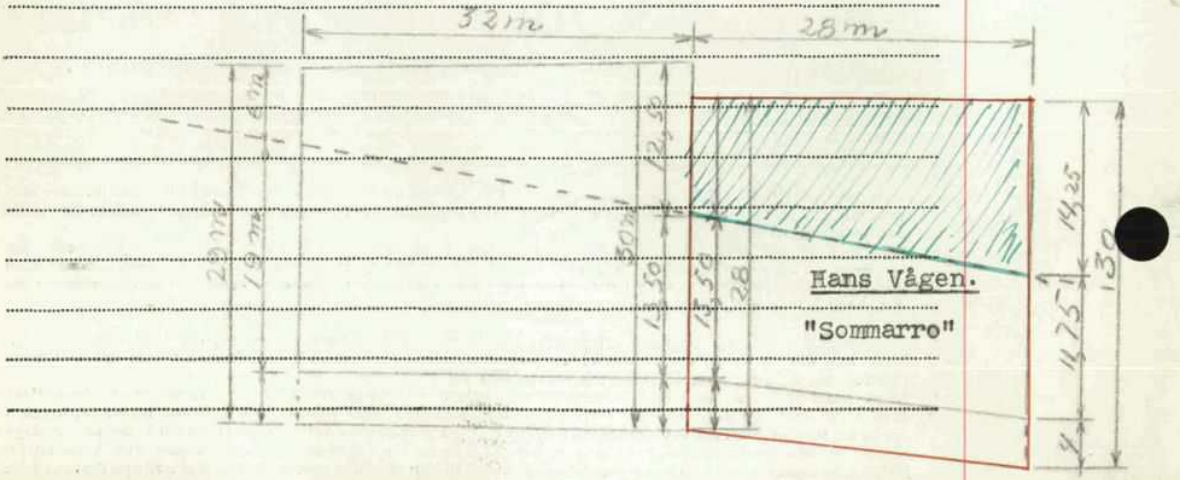
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann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

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

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

nevnte punkt 26 meter hvor sten er satt ned. Her bryter
linjen vestlig og fortsetter 28 meter til utgangspunktet.
Forøvrig henvises til nedenstående skisse over tomtearealet.
Da den utskildte parsell strekker seg over to forskjellige
eiendommer-Johan A.J.Vågen og Emil Tungehaug-har en også
beregnet arealet for hver ~~xxxx~~.
Den fraskildte del(det skraverte/"Tungehaug" utgjør: 346,5 m²
Den fraskildte del "Vågen" " 465,5 "

Mål : 1 : 500



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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan benyttes i fellesskap av

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

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Blir uforandret

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Sommarro"

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

Alle utgifter ved foretningens avholdelse og tinglysing beres av kjøperen .

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

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

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

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

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

Vi har bestemt at Edvin Myren skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Edvin Myren Edvin Myren

Per Engelsberg

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 41 br.nr. 157

Skatteetaten

Dato
20.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr 112 Bnr 151 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bankvegen 15, 6430 BUD

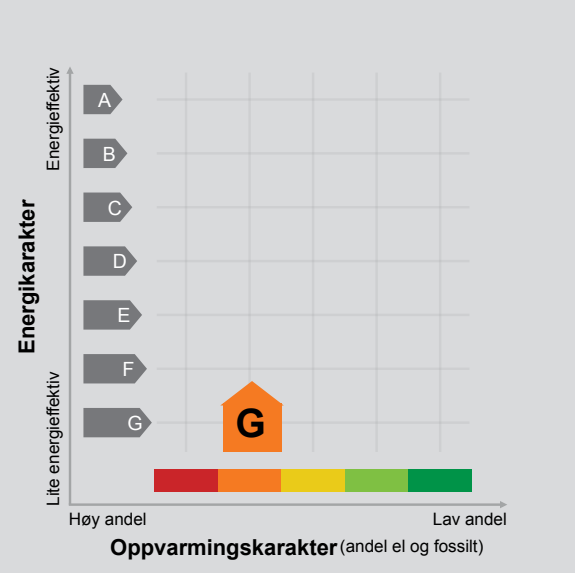
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 784 865
Som sekundærbolig:	kr 3 139 458

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Bankvegen 15
Postnummer	6430
Sted	BUD
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13537917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97366
Dato	25.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

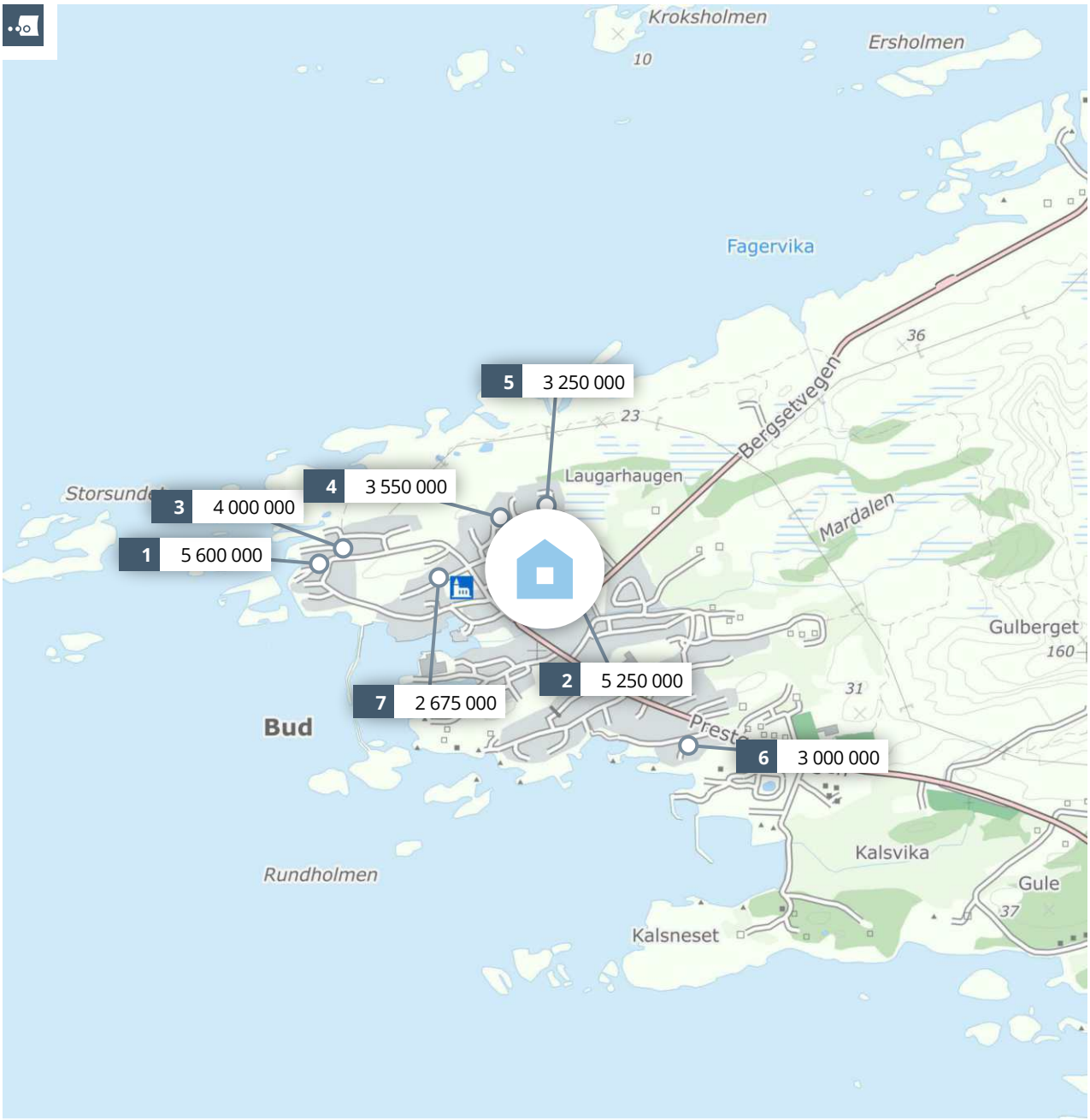
Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

BANKVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 25.04.2025

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

Bankvegen 15, 6430 BUD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 112 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS BUD

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	11 680
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 017 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikavegen 197				13.07.2024	5 950 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**32 941**
	170 m²	1977	3 164 m²	2 sov						
2	Markavegen 27				01.06.2022	5 400 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**25 990**
	202 m²	1976	1 327 m²	4 sov						
3	Vikavegen 215				02.07.2024	4 490 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**13 468**
	297 m²	1977	909 m²	5 sov						
4	Hesthaugvegen 10				16.01.2025	3 650 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**23 203**
	153 m²	1997	871 m²	3 sov						
5	Robinsonmarka 22				10.06.2021	3 420 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**17 287**
	188 m²	1987	897 m²	5 sov						
6	Skaravegen 9				13.05.2024	3 300 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**18 519**
	162 m²	1978	1 014 m²	5 sov						
7	Kirkevegen 6				23.02.2022	2 700 000	**2 675 000**	0	2 675 000	**17 370**
	154 m²	1961	636 m²	3 sov						

Eiendommen har en romslig tomt i koselig byggefelt i bud. På eiendommen er det oppført svært innholdsrik enebolig over 4 etasjer, dobbelgarasje fra 1990-tallet og eldre enkeltgarasje. Videre har eiendommen en pent opparbeidet hage og en stor, gruset gårdsplass med god plass til bil.

Boligen går over 4 etasjer og inkluderer følgende:
Kjeller: Gang m/trapperom, toalettrom, vaskerom, kjellerstue og 3 boder.
1. etasje: Entré m/trapperom, gang m/trapperom, kjøkken, stue og bad.
2. etasje: Gang m/trapperom, 3 soverom, omkledningsrom og bad.
Loftetasje: Gang m/trapperom, 2 soverom og kott.

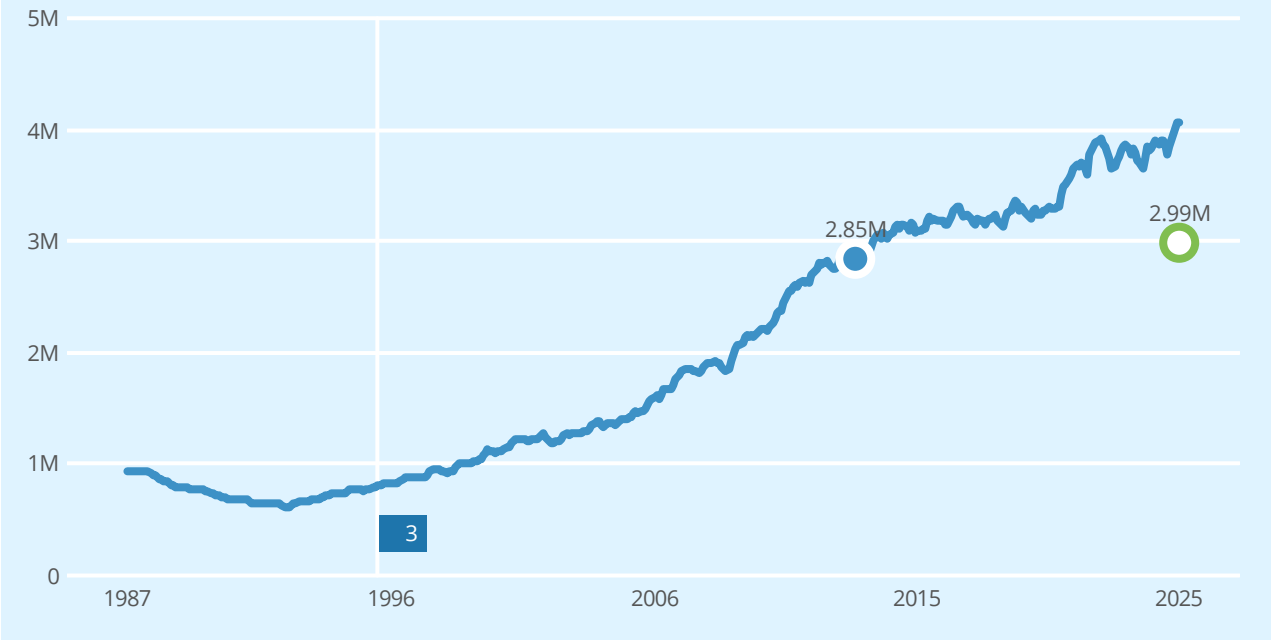
Eindommen har en innflyttingsklar standard.

Boligen passer utmerket til en barnefamilie som har behov for god plass.

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
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2023		01.02.2023	-	1 450 000	-	1 450 000	4
26.05.2020		26.05.2020	-	1 340 000	-	1 340 000	5
02.08.2013	28.08.2013	03.10.2013	2 900 000	2 850 000	0	2 850 000	
07.03.1988		07.03.1988	-	300 000	-	300 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

5 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

3.9M
3.8M
3.7M
3 615 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Eneboliger solgt i HUSTADVIKA kommune siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

3 657 000 Prisantydning i snitt
3 645 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

21 587 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd
19 126 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 3 mnd
11 680 Bankvegen 15 Totalpris 2 990 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bankvegen 15, 6430 Bud
Gnr. 112, Bnr. 151, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251060

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.
